**VOLUMUL I**

**M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E**

**PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA”**

**SATUL LUMINA, COMUNA LUMINA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**NR. CAD. 108130 ȘI 108161**

|  |  |
| --- | --- |
| **DATA ELABORĂRII:** OCTOMBRIE 2022 | **DATA REVIZUIRII:** SEPTEMBRIE 2023 |

C U P R I N S

[1. INTRODUCERE 2](#_Toc127294627)

[1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 2](#_Toc127294628)

[1.2. OBIECTUL P.U.Z. 2](#_Toc127294629)

[1.3. SURSE DOCUMENTARE 4](#_Toc127294630)

[2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 5](#_Toc127294631)

[2.1. EVOLUȚIA ZONEI 5](#_Toc127294632)

[2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE 5](#_Toc127294633)

[2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 6](#_Toc127294634)

[2.4. CIRCULAȚIA 8](#_Toc127294635)

[2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 10](#_Toc127294636)

[2.7. PROBLEME DE MEDIU 10](#_Toc127294637)

[2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 11](#_Toc127294638)

[2.9. REGIMUL JURIDIC 12](#_Toc127294639)

[2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ 12](#_Toc127294640)

[2.11. CONCLUZII 12](#_Toc127294641)

[3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 13](#_Toc127294642)

[3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 14](#_Toc127294643)

[3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. 14](#_Toc127294644)

[3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 15](#_Toc127294645)

[3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 15](#_Toc127294646)

[3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI 16](#_Toc127294647)

[3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 17](#_Toc127294649)

[3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 18](#_Toc127294650)

[3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 19](#_Toc127294651)

[3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR 19](#_Toc127294652)

[3.10. AVIZE ȘI ACORDURI OBȚINUTE 20](#_Toc127294653)

[4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 21](#_Toc127294654)

# INTRODUCERE

## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|  |  |
| --- | --- |
| **DENUMIREA LUCRĂRII:** | *”PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO – LUMINA”,* conform C.U. nr. 273 din data 07.10.2022 |
| **ADRESA:** | Șoseaua Tulcei nr. 149, satul Lumina, comuna Lumina, județul Constanța, nr. cad. 108130 și 108161 |
| **BENEFICIAR:** | M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., sat Mogoșoaia, com. Mogoșoaia, jud. Ilfov, Șos. București-Târgoviște nr. 174D, C.U.I. 3265290, J23/2914/2010 |
| **SPECIALITATEA:** | Urbanism |
| **FAZA:** | P.U.Z. propriu-zis |
| **COD PROIECT :** | PUZHPLCT/2021 |
| **PROIECTANT GENERAL:** | SOL ARCHITECTURE S.R.L., mun. București, sector 3, str. Foișorului nr. 24, bl. F14C, sc. C, ap. 72, C.U.I. 36506182, J40/11873/2016 |
| **PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:** | ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 29546516, J40/361/2012 |
| Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan |
| **DATA ELABORĂRII:** | OCTOMBRIE 2022 |

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului: “CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA”, pe terenul studiat, situat în **Șoseaua Tulcei nr. 149**, satul Lumina, comuna Lumina, județul Constanța, nr. cad. 108130 și 108161, conforme cu Certificatul de Urbanism nr. 273 din data 07.10.2022, eliberat de Primăria Comunei Lumina.

Zona studiată, în suprafaţă totală de circa **14.952 mp (din acte și din măsurători)**,este amplasată în nordul intravilanului comunei Lumina.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism “P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA”, și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Vor fi urmărite cu precădere următoarele obiective:

* stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.).
* configurarea unui cadr u spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine urban al teritoriului studiat și corelarea cu vecinătățile imediate.

Lucrarea se întocmeşte în vederea reglementării modului viitor de construire al terenurilor din zona studiată, ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitatea remedierii unor disfuncţionalităţi spaţial – urbane, de circulaţii şi accesibilitate.

**DESCRIEREA SUMARĂ A PROIECTULUI**

Beneficiarul intenționează să construiască, în prima etapă de dezvoltare, un centru regional agricultură, format din mai multe clădiri (un corp principal și două corpuri secundare) cu funcțiune de comerț, expunere/prezentare – show-room, reparare produse, depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2Eși cu o înălțime maximă de 20 metri.

Corpul A va adăposti mai multe funcțiuni: comerț (show-room utilaje agricole), depozit, birouri și atelier reparații utilaje. Aceasta va fi cu regim de înălțime maxim P+2E, cu o înălțime maximă de 20 metri și suprafață construită de cca 2000 mp.

Corpul B și corpul C vor avea funcțiune de depozitare (utijale, scule, unelte, piese). Aceastea vor fi cu regim de înălțime maxim PARTER, cu o înălțime de cca 10 metri și suprafață construită de cca 200 mp/corp clădire.

În incintă se propune amplasarea unei parcări pentru clienți, împrejmuiri, trotuare, carosabil, zone verzi amenajate, zone exterioare de expunere utilaje agricole, amplasare indicatoare și marcaje rutiere.

**SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme :

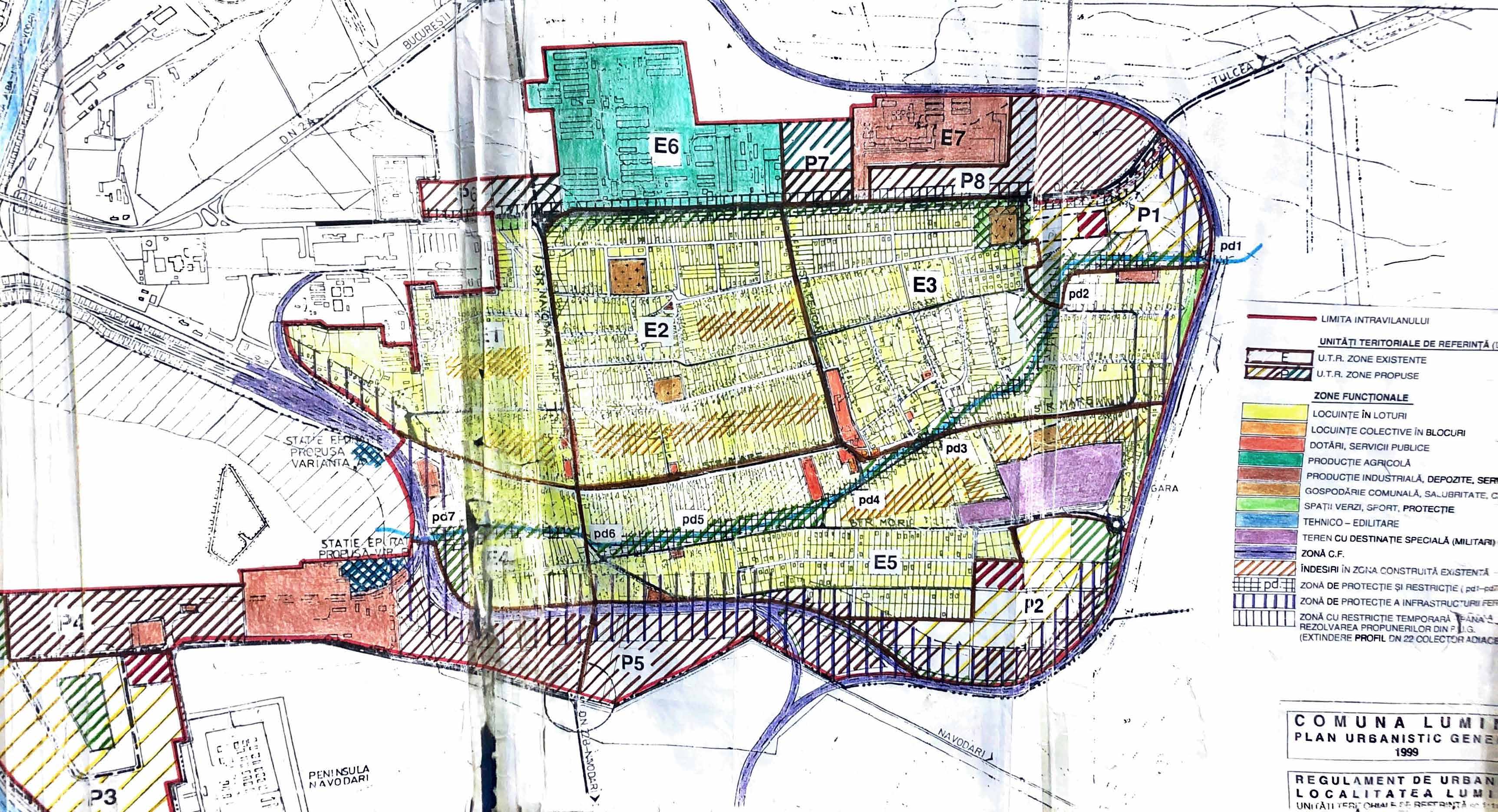
* zonificarea funcțională;
* indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
* organizarea acceselor pe parcele ;
* dezvoltarea infrastructurii edilitare;
* modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;
* statutul juridic și circulația terenurilor;
* măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
* măsuri de protecție a mediului;
* asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
* reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea coerentă a zonei studiate, în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Comunei Lumina, aprobat.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar şi se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Lumina aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 273 din data 07.10.2022** și **Avizul de Oportunitate nr. 06 din data 24.10.2022**, ambeleeliberate de Primăria Comunei Lumina.

**PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Planului Urbanistic General al Comunei Lumina aprobat cu H.C.L. nr. 38/2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 289/2016 și H.C.L. nr. 266/18.12.2018, terenul studiat se află încadrat în intravilanul localității, în **U.T.R. P8** – **NORD NUTRIVITA.** POT maxim, CUT maxim – conform necesităților funcționale.



*Sursa:* [*Plan*](http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html) *Urbanistic General Comuna Lumina – Planșa reglementări urbanistice – zonificare*

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Lumina, la nivelul zonei studiate, este propusă realizarea unui drum colector, la vest de DN22/E87. În acest sens este instituită interdicție temporară de construire pe fâșia de 14 metri, măsurată din axul DN22/E87, până la stabilirea unui profil rutier, prin proiect de specialitate.

PrinPlanului Urbanistic General al Comunei Lumina, aprobat, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute alte propuneri privind relații speciale cu zonele învecinate sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Lumina 2017-2027, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

* Planul Urbanistic General al Comunei Lumina și R.L.U. aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 38/2001;
* Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de ing. Deliu Laurențiu Cezărică, autorizat ANCPI;
* Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

# STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

## 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat precum și pe cele învecinate, au fost utilizate până de curând ca terenuri pentru activități agricole și gospodărești. Începând cu anii 2000, odată cu aprobarea Planului Urbanistic General al localității, acestea, parțial, au fost introduse în intravilan și le-au fost atribuite fucțiuni mixte – *servicii, activități nenocive.* Introducerea terenurilor din zona studiată în intravilan a ținut cont de potențialul de dezvoltare conferit proximitatea municipiului Constanța.

În prezent, terenul este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată.

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaționate cu evoluția localității.

**POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE**

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

* legătura facilă cu municipiul Constanța, situat la aprox. 17 km distanță;
* legătura facilă cu centrul localității, cu zonele de servicii şi echipamente publice;
* prezenţa unor căi importante de circulație – DN22/E87;

Având în vedere poziția avantajoasă din cadrul localității și conexiune facilă cu mun. Constanța, zona studiată a devenit atractivă pentru atât pentru construirea de centre de servicii – logistică, depozitare și producție.

Ţinând cont de acest potenţial conferit de poziția în cadrul geografic, conexiunea facilă la sistemul rutier rezultă în mod evident subutilizarea terenurilor din zona studiată. Astfel, reglementarea urbanistică a terenurilor din zona studiată constituie principalul obiectiv al proiectului.

## 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată, în suprafaţă totală de **14.952 mp din acte și măsurători** ,este amplasată în nordul teritoriului localității Lumina. Aceasta este delimitată de următoarele vecinătăți:

|  |  |
| --- | --- |
| **la NORD** | Proprietate privată – nr. cad. 100054 –– teren viran, CAMBELA PROD S.R.L. |
| **la SUD** | Proprietăți private:  – nr. cad. 107948 – construcții *industriale și edilitare,* GEPETO IMPEX S.A.,  – nr. cad. 108160 – teren viran, Liuta Adam și Liuta Tuca |
| **la EST** | Domeniu public – Șoseaua Tulcei |
| **la VEST** | Proprietate privată – nr. cad. 108160 – teren viran, soții Liuta Adam și Liuta Tuca |

Terenul, datorită amplasării în cadrul localității, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc com. Lumina.

Accesul pe terenul studiat se face prin, pe latura estică, intermediul străzii Șoseaua Tulcei. Șoseaua Tulcei este o arteră de circulație de deservire locală de categoria a III-a cu profil de cca. 9 metri, în zona amplasamentului studiat.

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzii Șoseaua Tulcei/DN22/E87 care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității, precum și conexiunea dintre municipiile Constanța și Tulcea.

Zona studiată, datorită amplasării în cadrul localității, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc comuna Lumina.

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localităţii. În urma analizei situaţiei existente, în zona amplasamentului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, reţeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundaţii sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate**, în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate** **arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

**În prezent pe teren nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

**Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

**CONDIȚII GEOTEHNICE**

Conform ”P.U.G. Comuna Lumina”, din punct de vedere geologic, solurile din vatra comunei Lumina s-au format si evoluat in stransa legatura cu factorii de mediu naturali si antropici, Solurile aluviale si fratic-umede din zona de lunca, slab structurate, putin evoluate, cu textura lutoasa, sunt folosite incultura legumelor. Solurile evoluate de pe terase, cu o fertilitate ridicata sunt cultivate cu cereale. Subsolul acestei zone este constituit dintr-un pachet de depozite sedimentare : luturi (holocen inferior), nisipuri si pietrisuri, cu intercalatii lenticulare de argile, intr-un ansamblu cu o structura incrucisata (pliocen superior). Valea Dambovitei este adancita mai iniai in mantia de lut, ai carei martori sunt zonele cele mai inalte ale comunei, apoi in materialele de terasa : pietris, nisip si bolovani.

Din studiul geotehnic întocmit de căre S.C. PROPECT TEHNICAL STUDIES S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii și recomandări:

* În conformitate cu NP 074/2014: “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, cu un punctaj total cuprins între 10-13 puncte, lucrările ce urmează a se executa – pentru elementele propuse – clădire birouri şi plartormă utilaje se încadrează în **categoria** **geotehnică ”2”,** asociată unui **risc geotehnic “moderat**”.
* În conformitate cu NP 120/2014 – pentru excavaţiile necesare realizării bazinelor de retentie sau vidanjabil, daca adâncimea de fundare este mai mare de 3.0 m, indiferent de tipul materialului / pământului prezent în săpătură, lucrările se vor încadra în categoria geotehnică ”3”, asociată unui risc geotehnic „major”. La proiectare se vor lua toate măsurile necesare.
* Adâncimea de îngheţ în terenul natural este de **80 cm**, conform STAS 6054-77.
* Conform P 100-1/2013, zonarea valorii de vârf a acceleraţiei terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurenţă **IMR = 225 ani**, cu probabilitate de depăşire în 50 ani, are o valoare ”**ag”= 0.20g**, iar perioada de control (colţ) ”Tc” a spectrului de răspuns are valoarea de **0.7** secunde.Conform SR EN 1991 – 1 – 3 (2005) – din punct de vedere al încărărilor date de zăpadă (potrivit unui interval mediu de recurenţă – IMR = 50 ani), amplasamentul se află în **zona ”2”.**
* Pentru studierea condițiilor de fundare ale amplasamentului, s-au executat trei foraje geotehnice mecanizate (F1, F2 şi F3) – cu adâncimea maximă de investigare -9.00m (F2) / CTA (cotă teren actual amplasament). Forajele au fost realizate conform STAS 1242/4-85, SR EN ISO 22475-1/2007, SR EN 1997-2/2008 și SR EN ISO 22475-1:2007; În forajul F2 au fost efectuate teste in-situ de tip SPT (penetrări dinamice standard în foraj), conform SR 22476-3; Poziția forajelor în amplasament este ilustrată pe planul de amplasament (Anexa 1 la studiu).
* Pe baza corelării tuturor datelor de teren și laborator a fost interceptată până la adâncimea maximă de investigare următoarea succesiune stratigrafică, evidenţiată şi delimitată în principal pe criteriul granulometric și anume:
* **Sol vegetal**: grosime 0.40-0.50m
* **Pachet coeziv** constituit din: Orizonturi / strate decimetrice – metrice, reprezentate litologic de argile şi argile prăfoase (loess si pamanturi loessoide), predominant de culoare galben-cafenie, plastic vârtoase. A fost interceptat în toate cele trei foraje sub stratul de sol vegetal și până la adâncimi de: -9.00m(F2)/ CTA (cotă teren actual).
* **Roca de baza** a fost interceptata in forajul F2 sub **adancimea de -8.50m**, aceasta fiind reprezentata litologic de calcare lumaselice.
* Conform NP 125 - 2010 – „Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire” - (harta cu răspândirea loessurilor şi pământurilor loessoide în România – figura A 2.1) – (PSU) este semnalată prezenţa acestora, în zona arealului cercetat şi a arealele imediat învecinate; Precizăm că pot fi întâlnite în pătura superficială, în zona arealului cercetat, pământuri sensibile la umezire de tipul pământurilor argiloase loessoide, clasificate ca aparţinând grupei „A” – cu răspândire continua [caracterizate prin tasări suplimentare (provenite din sarcina geologică) nesemnificative – Img < 5 cm., dar care se tasează suplimentar (la umezire) la acţiunea încărcărilor exterioare].
* Conform NP 126 - 2010 – „Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari - (harta cu răspândirea pământurilor cu umflări şi contracţii mari pe teritoriul României – figura I.7) – (PUCM) – nu este semnalată prezenţa acestora în zona arealului cercetat; Precizăm însă, faptul că în cadrul zonei de interes, pot fi prezente formaţiuni argiloase active din punct de vedere al potenţialului de contracţie - umflare. Potrivit rezultatelor testelor de laborator, potenţialul de contracţie - umflare a fost identificat şi în forajele geotehnice executate în amplasament, pământurile argiloase interceptate în substratul terenului, fiind caracterizate din punct de vedere al activităţii (PUCM) ca pământuri „cu activitate medie” si „putin active” (local la limita superioară a domeniului).
* În conformitate cu Eurocod 8: „Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 5: Fundații, structuri de susținere și aspecte geotehnice” și P125-84: „Îndrumător tehnic pentru studiul proprietăților pământurilor necoezive lichefiabile”, analiza din punct de vedere al potențialului de lichefiere a straturilor de roci moi necoezive nu arată o alternanță de pământuri moi necoezive lichefiabile până la adăncimea maximă analizată.Precizam, totusi, ca in conformitate cu NP125-2010, pamanturile loessoide in anumite conditii de umiditate pot deveni lichefiabile.
* Apa subterană nu a fost interceptată în forajele geotehnice realizate, pana la adancimea maxima de investigra 9.00m/CTA.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzii Tulcei/DN22/E87 care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității – satul Lumina, precum și conexiunea dintre municipiul Constanța și municipiul Tulcea.

Accesul pe terenul studiat se face pe latura estică, prin intermediul străzii Șoseaua Tulcei/DN22/E87. Șoseaua Tulcei/ DN22/E87 este o arteră de circulație de deservire locală de categoria a III-a cu profil corespunzător – 11 metri (carosabil de 7 m), în zona amplasamentului studiat. Șoseaua Tulcei/DN22/E87 are îmbrăcăminte definitivă – asfalt.

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzii Tulcei/DN22/E87 care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității – satul Lumina, precum și conexiunea dintre municipiul Constanța și municipiul Tulcea.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare. Traficul auto în zona studiată este moderat și preponderent de tranzit între municipiile Constanța și Tulcea.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Conform Extraselor de Carte Funciară eliberate de BCPI Constanța, cele **două loturi** care fac obiectul prezentei documentații are următoarele datele de identificare:

**LOT 1 – NR. CAD. 108161:**

* nr. cad/nr. topografic 108161 – teren în suprafață de **480 mp**;
* teren liber de construcții;
* categoria de folosință: arabil;
* intravilan;
* proprietater: M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., conf. Act Notarial nr. 1517/24.08.2021 emis de Ivanescu Adina;
* sarcini: drept servitute în favoarea lotului cu nr. cad. 108160.

**LOT 2 – NR. CAD. 108130:**

* nr. cad/nr. topografic 108130 – teren în suprafață de **14472 mp**;
* teren liber de construcții;
* categoria de folosință: arabil;
* intravilan;
* proprietater: M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., conf. Act Notarial nr. 1517/24.08.2021 emis de Ivanescu Adina

Terenul studiat este liber de construcții și nu a fost niciodată construit.

Terenul care face obiectul prezentului studiu **nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2015.

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localităţii. În urma analizei situaţiei existente, în zona teritoriului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, reţeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundaţii sau alunecări de teren).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ** | | |
| **ARIE TEREN** | 14.952,00 mp | |
| **ARIE CONSTRUITĂ** | 00,00 mp | |
| **ARIE DESFĂŞURATĂ** | 00,00 mp | |
| **P.O.T.** | 0,00 % | |
| **C.U.T.** | 0,00 ADC/mp teren | |
| **CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME** | 00,00 % | 00,00 mp |
| **CIRCULAȚII PIETONALE** | 0,00 % | 0,00 mp |
| **SPAȚII VERZI PE SOL** | 0,00 % | 0,00 mp |
| **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME** | - | |
| **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ** | - m | |

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate**, în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate** **arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În prezent, pe teritoriul studiat **nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

Pe teritoriul studiat **nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

**PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat precum și pe cele învecinate, au fost utilizate până de curând ca terenuri pentru activități agricole și gospodărești. Începând cu anii 2000, odată cu aprobarea Planului Urbanistic General al localității, acestea, parțial, au fost introduse în intravilan și le-au fost atribuite fucțiuni mixte – *servicii, activități nenocive.* Introducerea terenurilor din zona studiată în intravilan a ținut cont de potențialul de dezvoltare conferit proximitatea municipiului Constanța.

Terenul studiat este liber de construcții și nu a fost niciodată construit.

**ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În zona centrală a Comunei Lumina sunt concentrate o serie de servicii: administrație, învățământ, sănătate, comerț, telecomunicații, ș.a.. Teritoriul studiat se află 2 km față de centrul localității.

Terenul studiat nu prezinta disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

Pe trenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot impiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

## 2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate în proximitatea terenului sau pe amplasament (energie electrică). Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă: E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L., TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A..

Până la extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare, se vor aplica soluţii locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigaţii. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puţuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu şi al Apelor Române.

Sunt încurajate soluţiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat şi dispozitivele supraterane pentru diversele reţele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma şi integrarea în peisaj.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

**RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Terenul studiat este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată. Pe teren nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă (iarbă) pe teren este crescută spontan.

**RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu s-au identificat riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

**VALORI DE PATRIMONIU**

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

**POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC**

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu au fost identificate resurse balneare și/sau turistice.

**GESTIONAREA DEȘEURILOR**

Terenul este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată. Pe teren nu se află depozitate deșeuri de nici un fel.

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Volumul de pamânt rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcţie va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deşeuri şi alte materiale.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Având în vedere potenţialul conferit de poziția în cadrul localității, de conexiunea facilă la sistemul rutier național, teritoriul studiat devine tot mai atractiv pentru populație ca zonă servicii și depozitare.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completăarile ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

**PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

Opțiunea populației de dezvoltare a teritoriului studiat ca zonă mixtă, este susținută și de administrația publică locală care a prevăzut, atât în Planul Urbanistic General al Comunei Lumina, aprobat, ca zonificarea funcțională a teritoriului studiat să fie de *servicii, activități nenocive.*

**PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI**

Ținând cont de solicitările temei-program, prezentul Plan Urbanistic Zonal va reglementa, pe terenul studiat: zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.), organizarea acceselor pe parcelă, posibilități de dezvoltare a infrastructurii edilitare; modernizarea circulației, statutul juridic și circulația terenurilor etc. din zona studiată. Prin acestea, P.U.Z.-ul va crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la reabilitarea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

## 2.9. REGIMUL JURIDIC

Imobilul, compus din două terenuri în suprafaţă totală de 14.952 mp (din acte și din măsurători), identificate cadastral cu numerele 108161 și 108130, este proprietatea societății M REAL ESTATE ROMÂNIA S.R.L., conform Actului Notarial Act Notarial nr. 1517/24.08.2021 emis de Ivanescu Adina.

Terenul cu nr. cad. 108161 este grevat de dreptul de servitute, în favoarea terenului cu nr. cad. 108160.

## 2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, recepționat OCPI cu PV 1003/2023, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. elaborat de Ing. Deliu Laurențiu Cezărică, autorizat ANCPI.

## 2.11. CONCLUZII

În zona studiată au fost analizate următoarele categorii de probleme:

| **DOMENII** | **DISFUNCTIONALITĂȚI** | **PRIORITĂȚI** |
| --- | --- | --- |
| **FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR** | * Existenţa unor terenuri nereglementate urbanistic. * Teren intravilan nevalorificat. | * Elaborarea Planuri Urbanistice Zonale și Regulament Local de Urbanism aferent care să reglementeze modul de construire, indicii și indicatorii urbanistici; * Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de unități industriale/depozitare și servicii; * Valorificarea terenurilor virane. |
| **SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT** | * Nu este cazul, luând în considerare vocația predominantă a zonei – industrie /depozitare și servicii. | * Nu este cazul, luând în considerare vocația predominantă a zonei – industrie /depozitare și servicii. |
| **CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT** | * Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de circulație. | * Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de circulație. |
| **ECHIPARE EDILITARĂ** | * Infrastructură edilitară inexistentă. | * Viabilizarea zonei studiate prin extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare și alimentare cu gaze naturale pe întreg teritoriul. |
| **PROBLEME DE MEDIU** | * Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de mediu. | * Nu este cazul, nu au fost identificate probleme de mediu. |
| **DEZVOLTARE ECONOMICĂ** | * Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată. | * Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de hale de producție, industriale și depozitare. |

**În concluzie, se poate spune că nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse pe terenul studiat.**

cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziţia în cadrul localității şi prin valenţele sale spaţial – compoziţionale şi funcţionale în relaţie cu vecinătăţile imediate şi cu caracterul zonei, se profilează ca având vocaţie pentru funcțiunea de servicii, depozitare.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației P.U.Z. este obligatorie pentru reglementarea extinderii spațiului construit pe teritoriul studiat, în vederea stabilirii zonificării funcționale, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T., procentului de ocupare al terenului P.O.T., și retragerilor clădirilor față de limitele de proprietate, conf. prevederilor P.U.G. Comuna Lumina.

În baza concluziilor şi recomandărilor reieşite din analiza situaţiei existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că zona studiată, care constituie obiectul prezentei documentaţii este construibilă cu condiţia respectării Regulamentului Local de Urbanism – Volumul II.

**PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.**

* Schimbări de destinație.
* Zonificare funcțională.
* Stabilirea coeficienților urbanistici.
* Interdicții temporare și definitive de construire.

**CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

În funcție de programele de investiții ale Primăriei Comunei Lumina, după aprobarea în Consiliul Local, se vor realiza următoarele:

* Modernizarea și extinderea rețelelor edilitare.

**CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

De către investitorii privați vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

* Realizarea investiției propuse prin prezentul proiect,
* Racordarea la rețelele edilitare,
* Realizare accese, circulații auto și pietonale pe parcelă.

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentaţii de urbanism pentru construirea unui ansamblu de clădiri, cu regim maxim de înălțime de P+2E, pe parcelele identificate cadastral cu numerele 108130 și 108161, șoseaua Tulcei nr. 149, sat Lumina, com. Lumina, jud. Constanța.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. “CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA”, pe terenurile identificate cadastral cu numerele 108130 (14.472 mp) și 108161 (480 mp) din localitatea Lumina, jud. Constanța, șoseaua Tulcei nr. 149.

Finanțarea investiției propuse “CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA”, pe terenurile identificate cadastral cu numerele 108130 (14.472 mp) și 108161 (480 mp) din localitatea Lumina, jud. Constanța, șoseaua Tulcei nr. 149, **cade în sarcina beneficiarului.**

Prezenta documentație nu solicită derogări de la prevederile P.U.G. Comuna Lumina, aprobat. Documentația detaliază prevederile U.T.R. P 8, privind zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici.

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, cu viza Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanța.

Pentru terenul studiat, GEOCAD AMD S.R.L. a realizat studiul privind condițiile geotehnice, care permit realizarea investiției propuse.

cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziţia în localitate şi prin valenţele sale spaţial – compoziţionale şi funcţionale în relaţie cu vecinătăţile imediate şi cu caracterul zonei, se profilează ca având vocaţie pentru servicii și depozitare.

## 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Lumina aprobat cu H.C.L. nr. 38/2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 289/2016 și H.C.L. nr. 266/18.12.2018, terenul studiat se află încadrat în intravilanul localității, în **U.T.R. P8** – **NORD NUTRIVITA.** POT maxim, CUT maxim – conform necesităților funcționale.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Lumina, la nivelul zonei studiate, este propusă realizarea unui drum colector, la vest de DN22/E87. În acest sens este instituită interdicție temporară de construire pe fâșia de 14 metri, măsurată din axul DN22/E87, până la stabilirea unui profil rutier, prin proiect de specialitate.

PrinPlanului Urbanistic General al Comunei Lumina, aprobat, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute alte propuneri privind relații speciale cu zonele învecinate sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Lumina 2017-2027, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu s-au identificat forme de relief, oglinzi de apă sau spații plantate de importanță majoră pentru localitate care să fie valorificate în raport cu dezvoltarea propusă.

Teritoriul studiat este în proporție de circa 100% liber de construcții, terenurile libere nefiind construite niciodată. Pe teren nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă (iarbă) pe teren este crescută spontan.

Conformarea generală a terenului valorifică valenţele amplasamentului prin următoarele mijloace:

* accesul carosabil facil la parcelă;
* configuraţia şi suprafaţa suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilelor.

## 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzii Tulcei/DN22/E87 care asigură conexiunea dintre terenul studiat și vatra localității – satul Lumina, precum și conexiunea dintre municipiul Constanța și municipiul Tulcea.

Accesul pe terenul studiat se face pe latura estică, prin intermediul străzii Șoseaua Tulcei/DN22/E87. Șoseaua Tulcei/ DN22/E87 este o arteră de circulație de deservire locală de categoria a III-a cu profil corespunzător – 11 metri (carosabil de 7 m), în zona amplasamentului studiat. Șoseaua Tulcei/DN22/E87 are îmbrăcăminte definitivă – asfalt.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor de trafic greu. Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 8,00 metri (carosabil 7,00 m și trotuar de 1 m) iar circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,00 metri. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilități locomotorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în incinta parcelelor. Numărul de locuri de parcare se determină conform prevederilor cuprinse în RLU aferente utilizării funcționale a terenului – un loc de parcare / 200 mp SCD. Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta parcelei, la nivelul solului sau a demisolului/subsolului, după caz.

Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii şi echipamente publice.

## 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

* realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;
* se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
* se va respecta codul civil privind vecinătățile;
* colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
* asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
* se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
* asigurarea rețelelor edilitare;
* conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor invecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
* în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

**BILANȚUL SUPRAFEȚELOR CONSTRUITE PROPUSE:**

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente funcțiunii industriale (parcaje, spații verzi).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANŢ COMPARATIV – INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI** | | | | |
|  | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
| **ARIE TEREN** | 14.952,00 mp | | 14.952,00 mp | |
| **ARIE CONSTRUITĂ / P.O.T.** | 00,00 mp | 0,00% | 5.980,80 mp | **40,00 %** |
| **ARIE CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ / C.U.T.** | 00,00 mp | 0,00 ADC/mp teren | 17.942,40 mp | **1,20** ADC/mp teren |
| **CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFO, PLATFORMĂ GUNOI, ETC.)** | 00,00 mp | 0,00% | 5.980,80 mp | 40,00 % |
| **SPAȚII VERZI PE SOL** | 00,00 mp | 0,00% | 2.990,40 mp | 20,00 % |
| **REGIMUL DE ÎNĂLŢIME** | - | | S+P+2E | |
| **ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ** | - metri | | 20 metri la cornișă | |

**PRINCIPALII INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.**

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI | | | |
| P.O.T. | **C.U.T.** | **RmH** | **Hmax** |
| 40% | 1,2 ADC/mp teren  8,00 mc/mp | S+P+2E | 20 metri |

**DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE ÎNVECINATE:**

## Distanţele propuse faţă de construcțiile învecinate respectă Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 și sunt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **la NORD** | Proprietate privată – nr. cad. 100054 – teren viran, CAMBELA PROD S.R.L. | - ml |
| **la SUD** | Proprietate privată – nr. cad. 107948 – construcții *industriale și edilitare,* GEPETO IMPEX S.A., | min. 31,00 ml |
| **la EST** | Proprietăți private – *locuințe unifamiliale* | min. 70,00 ml |
| **la VEST** | Proprietate publică – calea ferată | - ml |

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Lumina aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 273 din data 07.10.2022**, și **Avizul de Oportunitate nr. 06 din data 24.10.2022**, ambele eliberate de Primăria Comunei Lumina.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, apă precum și canalizare, aflate în proximitatea terenului. Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă: E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., DISTRIGAZ REȚELE SUD S.A., RAJA CONSTANȚA S.A.. În acest sens, s-au obținut următoarele avize:

* Aviz favorabil alimentare cu gaze naturale nr. 22016-318.135.446/22.12.2022.
* Aviz alimentare cu apă și canalizare nr. 277/04.04.2023;
* Aviz alimentare cu energie electrică nr. 16174206/20.02.2023;
* Aviz salubritate fn.

**ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va realiza în sistem centralizat, din conducta cu Ø 110 mm PEHD, existentă pe Șoseaua Tulcei, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

Evacuarea apelor menajere provenite de la viitoarele construcții se va realiza se va face în sistem centralizat, în colectorul menajer cu Ø 250 mm PVC-KG, existent pe Șoseaua Tulcei, care conduce apele uzate menajere la stația de epurare a comunei, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

Apele pluviale, convențional impurificate, provenite de pe parcări, platforme, căi de circulații, vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de canalizare și vor filtrate printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere cu descărcare liberă pe spațiul verde.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețeaua existentă de distribuție a energiei electrice (RED), conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

**TELECOMUNICAȚII**

Prin prezentul proiect, în zona studiată nu sunt propuse spre extindere sau înființare noi rețele de telecomunicații. De asemenea, prin proiect, nu se propun oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi radio și TV.

**ALIMENTARE CU CĂLDURĂ**

Asigurarea încălzirii și prepararării apei calde menajere se va face în sistem individual, cu centrale termice cu gaze naturale/energie electrică sau prin intermediul panourilor solare, pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă).

**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale a viitoarelor construcțiilor de pe terenul studiat se va face prin racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale prezentă în zona studiată, dacă va fi cazul.

**GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

* măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile şi pietonale, accesuri către reţeaua de canalizare pluvială propusă;
* măsuri de etanşeizare a instalaţiilor, branşamentelor şi a reţelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă şi ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
* măsuri pentru prevenirea infiltrațiilor de hidrocarburi în sol prin impermeabilizarea spațiilor de parcare și dotarea acestora cu separatoare de hidrocarburi;
* măsuri pentru depozitarea controlată şi colectarea gunoaielor menajere;
* măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale, după caz;
* măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
* măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Măsurile enunțate mai sus, vor fi luate de către deținătorii de terenuri din zona studiată, la faza de proiectare D.T.A.C. + P.T..

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune realizarea, pe fiecare parcelă, de spații verzi la sol în proporție de minim **20%** din suprafața acesteia. Această reglementare va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul P.U.Z. sunt propuse obiective de utilitate publică. În principal, acestea se referă la modernizarea/extinderea rețelei stradale, precum și la extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, iluminat stradal).

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Lumina, la nivelul zonei studiate, este propusă realizarea unui drum colector, la vest de DN22/E87. În acest sens este instituită interdicție temporară de construire pe fâșia de 14 metri, măsurată din axul DN22/E87, până la stabilirea unui profil rutier, prin proiect de specialitate.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DENUMIREA LUCRĂRII/DOMENIUL | CATEGORIA DE INTERES | | | SUPRAFAȚA (mp) | LUNGIMEA (ml) |
| NAȚIONAL | JUDEȚEAN | LOCAL |
| CĂI DE COMUNICAȚIE | | | | | |
| Creare drum colector, conf. P.U.G. Lumina |  |  |  | 671 | 80 |
| TOTAL | | | | **671** | **80** |

Pentru crearea obiectivului de utilitate publică – **Drum colector**, este necesară trecerea din proprietatea privată a beneficiarului – M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., în proprietatea publică a a U.A.T. Lumina a unei suprafețe totale de aproximativ **671 mp**.

|  |  |
| --- | --- |
| C I R C U L A Ț I A T E R E N U R I L O R | |
| DENUMIREA LUCRĂRII | SUPRAFAȚA TERENURILOR CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A **U.A.T. Lumina** |
| Creare drum colector, conf. P.U.G. Lumina | 671 mp |
| TOTAL | **671 mp** |

## 3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Beneficiarul intenționează să construiască, în prima etapă de dezvoltare, un centru regional agricultură, format din mai multe clădiri (un corp principal și două corpuri secundare) cu funcțiune de comerț, expunere/prezentare – show-room, reparare produse, depozitare, cu regim de înălțime maxim P+2Eși cu o înălțime maximă de 20 metri. Corpul A va adăposti mai multe funcțiuni: comerț (show-room utilaje agricole), depozit, birouri și atelier reparații utilaje. Aceasta va fi cu regim de înălțime maxim P+2E, cu o înălțime maximă de 20 metri și suprafață construită de cca 2000 mp. Corpul B și corpul C vor avea funcțiune de depozitare (utijale, scule, unelte, piese). Aceastea vor fi cu regim de înălțime maxim PARTER, cu o înălțime de cca 10 metri și suprafață construită de cca 200 mp/corp clădire.

Caracteristicile drumul public – DN22/E87 și a accesului pe terenul studiat, vor permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 8,00 metri. Drumurile de incintă înfundate vor fi prevăzute cu o amenajare de întoarcere la capăt.

Conform prevederilor Normativului P118-99, art.2.9.1., pentru asigurarea condiţiilor de acces, intervenţie şi salvare în caz de incendiu la construcţii şi instalaţii se prevăd căi de circulaţie (drumuri) necesare funcţional sau fâşii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor şi autospecialelor de intervenţie ale pompierilor.

Conform prevederilor Normativului P118-99, se vor asigura prin proiect (faza de proiectare D.T.A.C./P.T.) urmatoarele:

* 5.9.1. Construcţiile de producţie şi/sau depozitare vor avea asigurate căi de acces, intervenţie şi salvare în caz de incendiu, astfel dispuse şi realizate încât forţele de intervenţie să poată acţiona în timp cât mai scurt şi în condiţii de siguranţă.
* 5.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospeciale, realizate conform prevederilor normativului, trebuie să permită intervenţia în special în zonele mai periculoase ale construcţiei,la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereţii exteriori, precum şi la sursele de alimentare cu apă.
* 6.1.13. Pentru intervenţieîn caz de incendiu, construcţiile obişnuite de producţie şi/sau depozitare, vor avea asigurate căi exterioare de acces şi circulaţie pentru autospeciale de intervenţie, de regulă, **pe cel puţin două laturi**. Fac excepţie construcţiile cu aria desfăşurată de maximum 500 m 2 , care pot fi accesibile pe o latură.
* 6.1.14. Dotarea construcţiilor şi instalaţiilor cu mijloace tehnice de stingere în caz de incendiu şi constituirea serviciului de pompieri, se asigură conform prevederilor art.5.10.1. la 5.10.9.

## 3.10. AVIZE ȘI ACORDURI OBȚINUTE

Planul Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA” a obținut următoarele avize/acorduri:

**CERTIFICATUL DE URBANISM**

* Certificat de Urbanism nr. 273 din data 07.10.2022 eliberat de Primăria Comunei Lumina;

**AVIZUL BENEFICIARULUI PRIVIND NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

* Aviz de Oporunitate nr. 06 din data 24.10.2022, eliberat de Primăria Comunei Lumina.

**AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

* Aviz favorabil alimentare cu gaze naturale nr. 22016-318.135.446/22.12.2022.
* Aviz alimentare cu apă și canalizare nr. 277/04.04.2023;
* Aviz alimentare cu energie electrică nr. 16174206/20.02.2023;
* Aviz salubritate fn.

**AVIZE ȘI ACORDURI SPECIFICE**

* Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 213/Z/16.03.2023;
* Act administrativ Direcția de Sănătate Publică Constanța nr. IMA 3021R/20.03.2023;
* Act administrativ Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”DOBROGEA” Constanța privind securitatea la incendiu și protecția civilă nr. 1527468/02.03.2023;
* Proces Verbal de recepţie lucrări OCPI nr. 1003/2023;

# 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Comuna Lumina (aprobat), conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. şi va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei. Acesta detalizaă și reglementează, la nivelul terenului studiat, principalii indicatori și indici urbanistici.

Prevederile prezentului P.U.Z. nu solicită derogări de la P.U.G. Comuna Lumina (aprobat) Documentația detaliază prevederile U.T.R. P 8, privind zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici.

**PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.**

* Schimbări de destinație.
* Zonificare funcțională.
* Stabilirea coeficienților urbanistici.
* Interdicții temporare și definitive de construire.

**PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE:**

* Modernizarea și extinderea rețelei stradale,
* Modernizarea și extinderea rețelelor edilitare.

**CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE**

În funcție de programele de investiții ale Primăriei Comunei Lumina, după aprobarea în Consiliul Local, se vor realiza următoarele:

* Modernizarea și extinderea rețelelor edilitare.

**CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

De către investitorii privați vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

* Realizarea investiției propuse prin prezentul proiect,
* Racordarea la rețelele edilitare,
* Realizare accese, circulații auto și pietonale pe parcelă.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripţii şi reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere.

**LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE:**

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

* realizarea studiilor de specialitate privind modernizarea și extinderea rețelei stradale;
* realizarea studiilor de specialitate privind modernizarea și extinderea rețelelor edilitare.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

**CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI**

În urma analizei situației existente, se poate afirma că zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localităţii, în proximitatea unor căi de circulații majore. Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

* legătura facilă, prin DN22/E87, cu municipiul Constanța, situat la aprox. 17 km distanță;
* legătura facilă cu centrul localității, cu zonele de servicii şi echipamente publice;

Ţinând cont de acest potenţial, reglementarea urbanistică a terenurilor din zona studiată va avea un impact major atât la nivelul U.T.R.-ului, cât și la nivelul întregii comune, teritoriul studiat devenind atractiv pentru investițiile din sectorul comercial și industrial. Astfel, proiectul va genera creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la crearea imaginii urbane a zonei și vor genera un nou pol de dezvoltare economică. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Actualmente, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural si arhitectural. Investiția propusă, cu funcțiune mixtă (comerț, depozitare, logistică), va respecta caracterul zonei.

Investiția va genera noi locuri de muncă, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm Planul Urbanistic Zonal *”*CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL AGRICULTURĂ IPSO LUMINA*”*, este necesar și oportun zonei studiate în vederea dezvoltării și creșterii atractivității acesteia.

|  |  |
| --- | --- |
| **Întocmit,**  drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan | **ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.**  Reprezentant legal  **Suărăşan Mihai Andrei** |
|  |  |