**Prima Versiune a P.U.Z.**

**FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI**

**Proiect nr.:**

**Fază de proiectare: P.U.Z.**

**Titlul lucrării: Elaborare PUZ generat de imobilul cu nr cad IE 112846 in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice pentru locuinta multifamiliala**

**Amplasament:** **STR PORTULUI, NR 3, NC 112846, CF 112846, sat 2 Mai, comuna Limanu, jud. Constanta**

**Beneficiari: SC NORTH SIDE PROPERTIES SRL**

**Proiectantul lucrării: S.C. EZEN STUDIO S.R.L.**

**Data: SEPTEMBRIE 2023**

**Colectiv de elaborare:**

**Urbanism:**

**urb. Roxana Pana**

**urb. Delia Săpunaru**

**urb. Theodora Chirica**

**urb. Victor Voia**

**urb. Alexandru Postolache**

**urb. Angela Tincea**

**Borderou piese scrise şi desenate**

**PIESE SCRISE:**

Prima Versiune a P.U.Z.

Regulament Local de Urbanism

**PIESE DESENATE:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| U01  U02 | INCADRARE IN LOCALITATE  SITUATIA EXISTENTA | 1:1000 | A3  A2 |
| U03 | REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE FUNCTIONALA | 1: 1000 | A2 |
| U04 | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | 1:1000 | A2 |
| U05  U06 | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  CAI DE CIRCULATIE | 1:1000  1.1000 | A2  A2 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**CUPRINS PRIMA VERSIUNE A P.U.Z.**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.INTRODUCERE** |  |
| * 1. Date de recunoaștere a documentației | |
| 1.2. Obiectul P.U.Z. | |
| 1.3. Regimul juridic | |
| 1.4. Surse de documentare  1.5 Studii de fundamentare PUZ | |
| **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII** |  |
| 2.1. Evolutia zonei | |
| 2.2. Încadrare în limita administrativa a COMUNEI LIMANU | |
| 2.3. Elemente ale cadrului natural | |
| 2.4. Circulația rutieră și pietonala | |
| 2.5. Ocuparea terenurilor | |
| 2.6. Echipare edilitară | |
| 2.7. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice) | |
| 2.8. Optiuni ale populatiei | |
| **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ** |  |
| 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare | |
| 3.2. Prevederi P.U.G. COMUNA LIMANU | |
| 3.3. Descrierea investiţiei-Funcţiune, Retrageri edificabile, Indici şi Indicatori Urbanistici, Bilanţ teritorial | |
| 3.4.Valorificarea cadrului natural | |
| 3.5. Modernizarea circulaţiei | |
| 3.6. Modernizare Echipare edilitară | |
| 3.7. Protecţia mediului | |
| 3.8. Obiective de utilitate publica | |

**4. CONCLUZII**

**PRIMA VERSIUNE A P.U.Z.**

1. **INTRODUCERE:**

**1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Denumirea lucrării:** | **ELABORARE PUZ GENERAT DE IMOBILUL CU NR CAD. IE 112846 IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU LOCUINTA MULTIFAMILIALA** |
|  |  |
| **Amplasament:** | **Str Portului, nr 3, NC 112846, CF 112846, comuna Limanu, sat 2 Mai, jud. Constanta** |
|  |  |
| **Beneficiari:** | **S.C. NORTH SIDE PROPERTIES** |
|  |  |
| **Suprafata teren** | **13.223 mp** |
|  |  |
| **Proiectant:** | **S.C. EZEN STUDIO S.R.L.** |
|  |  |
| **Data elaborării:** | **SEPTEMBRIE 2023** |
|  |  |
| **Faza de proiectare** | **P.U.Z.** |
|  |  |
| **Proiect nr.** |  |

**1.2. Obiectul P.U.Z.:**

Prezentul studiu are ca obiect întocmirea **P.U.Z.** generat de terenul (teren cu o constructie in suprafata de 342 mp, intravilan), având o **suprafaţă de 13 223 m, situat în sat 2 Mai, comuna Limanu, jud. Constanta, NC 112846, CF 112846, proprietate a NORTH SIDE PROPERTIES SRL.**

**Solicitări ale temei de proiectare:**

**SC NORTH SIDE PROPERTIES SRL,** în calitate de Beneficiar şi Proprietar a imobilului localizat in **Str Portului, Nr 3, Sat 2 Mai, Comuna Limanu, Jud Constanta, NC 112846, CF 112846** doreste determinarea condiţiilor optime de edificare, în vederea **ELABORARE PUZ GENERAT DE IMOBILUL CU NR. CAD. IE 112846 IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PENTRU LOCUINTA MULTIFAMILIALA.**

În conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 241 din 11.09.2023** emis de Primăria Comunei Limanu, pentru **cerința ELABORARE PUZ GENERAT DE IMOBILUL CU NR CAD. IE. 112846 IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISISTICE PENTRU LOCUINTA MULTIFAMILIALA,** sesolicita elaborarea si aprobarea unei documentații de urbanism de tip **PUZ**.

Conform reglementărilor aferente **PUG Comuna Limanu**, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (PUZ) este situat **în intravilan , nesistematizat, fara reglementari urbanistice.**

**1.3. Regimul juridic:**

Terenul cu suprafata de 13 223 mp, NC 112846, CF 112846, reprezinta proprietatea persoanei juridice **NORTH SIDE PROPERTIES SRL** conform extras CF 112846, cu numarul 29338 din 11.05.2023, si **Act de alipire**, autentificat cu **numarul 799 din 10.05.2023, incheiat la BNP Diana Georgiana Preda,** si are intabulat drept de ipoteca legala in favoarea IORDACHE NICOLETA-RELIANA si IORDACHE SILVIU-COSTEL conform act notarial nr 51 din 16.01.2023, emis de BNP MOCANU ILINCA.

**1.4. Surse documentare:**

În scopul întocmirii prezentei documentaţii de urbanism PUZ au fost cercetate surse documentare referitoare la stadiul actual de reglementare al Comunei Limanu:

* PUG Comuna Limanu.

**Surse de informații utilizate, date statistice**

Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;

Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Comunei Limanu;

Date culese de proiectant in teren;

Date oferite de beneficiar, date oferite de cadastru.

**Metodologia utilizată**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare - Legea 190/2013);

Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii (cu modificarile ulterioare)

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 247/2005);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);

Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de iginena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil.

Legea nr. 462/2001, pentru aprobarea OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate;

**1.5. Studii de fundamentare PUZ:**

* Studiu de specialitate retele hidroedilitare, întocmit de A.M. HYDRODESIGN STUDIO, proiectant de specialitate - Ing. Alexandra Apolozan, August 2023;

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

**2.1. Evolutia zonei**

2 Mai (conform nomenclatorului localităților din RSR, anexat legii 2/1968) este un sat în comuna Limanu din județul Constanța, Dobrogea, România. Este situat pe litoralul românesc la 6 km de Vama Veche și la 5 km de Mangalia. La recensământul din 2002, satul avea o populație de 2.248 locuitori, din care: 1.847 români, 289 ruși lipoveni, 97 tătari, 6 turci și 5 maghiari.

Atractia principala a acestei ministatiuni este apropierea de natura, cat si atmosfera simpla si nonconformista. Localitatea 2 Mai are o plaja continua si nisipoasa, de la Digul de Sud al Portului Comercial Mangalia pana la plaja din micul golf. De-a lungul acestei plaje se disting trei zone:

• Plaja mare

Este situata la intrarea dinspre Mangalia in localitatea 2 Mai, fiind marginita de Digul de Sud al Portului Comercial Mangalia. Are suprafata cea mai mare si este amenajata cu sezlonguri si umbrele, terase, grupuri sanitare. Intrarea in mare este lina, iar fundul apei este nisipos pe toata lungimea plajei.

• Plaja din mijloc

Este mai ingusta si neamenajata. Facilitatile sunt oferite in special de terasa din micul golf. Este locul favorit al celor care vor sa profite din plin de razele soarelui. Cu exceptia unei mici portiuni din mijloc, fundul apei este pietros. Intrarea in apa este relativ abrupta.

• Plaja din micul golf

Este o plaja cu nisip fin, intrarea in mare este lina, dar fundul apei este namolos. Deoarece este situata intr-un mic golf, marea nu are valuri. Facilitatile sunt asigurate de terasa din apropiere

**2.2 Încadrare în limita administrativa a comunei LIMANU**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este localizat în intravilanul comunei LIMANU, în partea de nord-est a satului 2 Mai, Judetul Constanta. Imobilul este amplasat la o distanta de aproximativ 15 m fata de plaja 2 Mai, pozitionarea fiind una favorabila pentru dezvoltarea unor functiuni turistice si rezidentiale.

In zona adiacenta terenului studiat, aspectul architectural si urbanistic este dat de cladirile:

* de comert si servicii si regim hotelier si de cazare de tip pensiune, cu regim de inaltime P- P+2.
* Rezidentiale cu regim de inaltime de P- P+2.

**Vecinătățile** zonei reglementate sunt următoarele:

* La nord
  + teren proprietate privata – NC 112854, CF 112854 pe o lungime de 73.72 m ;
  + teren proprietate privata – NC 112863, CF 112863 pe o lungime de 32.26 m ;
  + teren proprietate privata – NC 112849 CF 112849 pe o lungime de 113.54 m ;
* La sud
  + Strada Portului, teren proprietate publica – NC 112650, CF 112650 pe o lungime de 75.56m;
  + Strada Portului teren proprietate publica – NC 112957, CF 112957 – pe o lungime de 65.82 m;
  + Strada Portului, teren proprietate publica – NC 110969, CF110969, pe o lungime de 28 m;
* La vest – Strada Portului, teren proprietate publica– NC 111850, CF111850, pe o lungime de 108.07m;
* La est – teren proprietate privata – NC 112854 CF 112854 pe o lungime de 56.96 m.

Terenul care a generat P.U.Z. in suprafata de **13223 m²** (NC 112846, CF 112846) are forma neregulata, pe suprafata acestuia existand o constructie cu destinatia constructii industriale si edilitare pe o suprafata de 342 mp.

Destinatia terenului stabilită prin P.U.G. Comuna Limanu, este de **teren intravilan, nesistematizat, fara reglementari urbanistice.**

* 1. **Elemente ale cadrului natural**

Zona studiata se incadreaza integral in unitatea structurala majora a Dobrogei de Sud, zona litorala, fiind caracterizata printr-un relief cu energie si panta redusa, ce nu poate favoriza desfasurarea unor procese geomorfologice rapide (alunecari de teren, eroziune accelerata). Amplasamentul se afla situat pe un teren stabil si fara eroziune actuala marcanta.

Conform normativului NP 125/210, terenul de fundare se incadreaza in categoria pamanturilor sensibile la umezire (PSU), amplasamentul situandu-se in zona caracterizata prin prezenta pamanturilor loessoide din zona litorala. Din punct de vedere al potentialului de producer al alunecarilor de teren, amplasamentul se afla in zona de risc scazut, cu probabilitate foarte redusa de alunecare a terenului.

**Conditii geotehnice**

In rezervatia Vama Veche – 2 Mai, sedimentele sunt dominate de nisipuri grosiere si granulate de origine biogenica. Nisipurile fine de cuart domina pe masura cresterii adancimii. Fundul pietros din areal consta in general, din platforme de calcare sarmatice sau pietre cu aceeasi origine. Ele sunt continue intre linia tarmului si adancimi de pana la 12-18 m; unele profile arata ca enclave inconjurate de areale nisipoase.

Depozitele cuaternare au cea mai mare raspandire in perimetru, acestea acoperind aproape complet depozitele mai vechi. Cuaternarul este alcatuit din termenii sai Pleistocen ( inferior si mediu-superior) si Holocen superior. Din punct de vedere litologic acestea sunt alcatuite din argile cu concretiuni din gips, groase de 3-5 m, in baza, urmate de loessuri si depozite loessoide, soluri fosile si lehhmuri, a caror grosime poate atinge 40m.

Holocenului superior I se atribuie aluviunile de pe vaile principale, loessurile resedimentate, malurile si nisipurile marime de plaja. In amplasamentul studiat, formatiunile de suprafata si mica adancime sunt depozitele ce apartin Pleistocenului mediu-superior (qp2 2 -qp3), constituite din prafuri argiloase loessoide, cu grosimi de 10-20 m, care acopera depozitele sarmatiene reprezentate de calcare lumaselice bessarabian-kersoniene.

**Clima**

Clima comunei Limanu evoluează pe fondul general al climei temperatecontinentale, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului, determinate de prezenta Marii Negre, cu o permanenta evaporare a apei, ce asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia.

**Radiatia solara si durata de stralucire a Soarelui**

Pe litoralul romanesc al Marii Negre se inregistreaza valori anuale de cca. 184 kcal/cm2/an, reprezentand cele mai ridicate valori din larg. Durata de stralucire a soarelui totalizeaza anual cca. 2286,3 ore/an. Media anuala reprezinta numai 51,2% din durata posibila de stralucire a soarelui. In luna august durata de stralucire reala este mai apropriata de valoarea teoretica de 76,8%. Durata de stralucire a soarelui la Mangalia, aflata in nordul comunei Limanu este cca. 180 zile/an.

**Temperatura aerului**

Valoarea medie anuale inregistrate la Mangalia este de 11,2°C.

Temperaturile minime absolute inregistrate in judetul Constanta au fost de -25°C la Constanta si -25.2 °C la Mangalia. Temperaturile maxime absolute inregistrate au fost de +38.5 °C la Constanta si +36 °C la Mangalia.

Amplitudinea anuala a temperaturii aerului oscileaza intre 22,5°C la Constanta si 21,6°C la Mangalia.

In anotimpul de vara, valorile temperaturii aerului sunt relativ ridicate insa nu se inregistreaza o frecventa mare a zilelor tropicale, datorita influentei brizelor marine.

Temperatura medie a lunii iulie este de 22,2°C la Constanta si 22,8°C la Mangalia, iar temperatura medie a lunii ianuarie este de -0,3°C la Constanta si 0,2°C la Mangalia (singura localitate din varf unde se inregistreaza temperaturi pozitive in luna ianuarie, durata anotimpului de iarna fiind mai redusa).

Temperatura medie anuală a apelor din zona rezervatiei se inscrie in linia generala a temperaturii apelor marine costiere caracteristice litoaralului: în 2004 a fost de 12,3°C, cu 0,5°C mai ridicată decât în 2003, valoare care o apropie mult de media multianuală (12,5)°C.

**Umiditatea aerului**

Umiditatea relativa are o variatie diurna bine conturata, fiind determinata de variatia diurna a temperaturii. Maximul umiditatii relative se inregistreaza intre orele 4-5 dimineata, iar minimul intre orele 14-16. Amplitudinea variatiei diurne a umiditatii de pe mare este mult mai mica decat pe litoral.

**Nebulozitatea**

Zona Dobrogei se distinge prin cea mai redusa nebulozitate din tara, media anuala fiind cuprinsa intre 5,0 zecimi la Mangalia si 5,3 zecimi la Constanta. Frecventa mare a zilelor senine (cca. 140 zile/an) si durata medie de stralucire a soarelui de peste 2200 ore/an favorizeaza baile de soare. In perioada estivala durata de insorire este de cca. 10-11 ore/zi si aproximativ 25 de zile pe luna.

**Precipitatiile atmosferice**

Pe litoralul romanesc al Marii Negre se inregistreaza cele mai scazute cantitati de precipitatii atmosferice din tara, (Mangalia 378,8 mm/an), situand judetul Constanta intre regiunile cele mai aride ale tarii. Precipitatiile atmosferice care cad sub forma de zapada prezinta diferentieri de-a lungul litoralului. Astfel, numarul mediu al ninsorilor este de 12 zile la Constanta si 8 zile la Mangalia.

Numarul mediu anual de zile cu strat de zapada scade in general pe litoral sub 14 zile. Grosimea stratului de zapada este redusa, osciland in medie intre 5-7 cm in extremitatea sudica a litoralului, iar acesta se mentine foarte putin. Durata medie anuala de producerea fenomenelor orajoase este de 16,2 zile la Mangalia.

**Vantul**

Din cauza legaturii stranse dintre distributia spatiala a presiunii si deplasarea maselor de aer, regimul vantului din regiunile Marii Negre are urmatoarele caracteristici:

In lunile de iarna, datorita zonei depresionare de pe mare si influentei dorsale a anticiclonului siberian, Marea Neagra se afla sub actiunea vanturilor din sectorul nordic (NV, N, NE), care sunt foarte puternice in apropierea tarmului si mai slabe spre larg.

Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, conform CR-1-1-4-2012, avand 50 de ani interval mediu de recurenta, este qb=0.5 kPa. Vantul dominant sufla in toate anotimpurile din est si nord-est.

**Seismicitate**

Amplasamentul este incadrat in zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani) conform SR 11100/1-93.

Dupa normativul P-100-1/2013, se afla situati in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare ag=0.20 g (IMR=225 ani cu 20% probabilitate de depasire in 50 de ani). Din punct de vedere al perioadelor de control (colt), este caracterizat prin Tc=0.7 sec.

**2.4 Circulația rutieră și pietonala**

Zona analizată este străbatută de circulația carosabila, strada Portului, strada cu dublu sens si un profil variabil intre 11.31-18.11m, dintre care 7 m carosabil (3.5 m pe sens), 1m spatiu verde si pietonal variabil intre 1.15-4.57m, in partea de Nord; 1m pietonal, si spatiu verde variabil intre 1.16-4.54min partea de Sud. Artera asigura legatura cu Str Mihail Kogalniceanu si cu DN 39/ drumul european E87.

**2.5 Ocuparea terenurilor**

În ceea ce priveşte evoluţia fondului de locuinţe în perioada 2004 – 2008, in judet, se poate observa o tendinţă de creştere faţă de anul 2004, cu cca 8.800 de unităţi. Creşteri însemnate a fondului de locuinţe (peste 110%), înregistrându-se în 11 localităţi, în special în localităţiile riverane Mării Negre (Năvodari, Agigea, Eforie, Lumina, Corbu, Tuzla, Techirghiol, Limanu, Cumpăna, Valu lui Traian, Costineşti).

In comuna Limanu cele mai utilizate tipuri de unităţi de cazare sunt taberele pentru elevi (55%), campingurile şi pensiunile rurale cu câte 13%, hotelurile pentru tineret 8%, hotelurile 6% şi bungalourile 5%. Oferta de cazare este mult mai amplă dacă luăm în considerare cazarea la particulari, datele reale despre fenomenul cazării la particulari nefiind înregistrate.

În 2 Mai, forma de cazare este reprezentată de pensiuni sau camping.

Amplasamentul se afla in intravilanul satului 2 Mai, comuna Limanu, fiind amplasat la artera de circulatie: strada Portului, ce se intersecteaza cu DN39, artera care face legatura intre toate localitatile de la malul Marii Negre, ajungand pana in autostrada A4, respectiv A2, in partea de Nord.

Datorita accesibilitatii zonei, tendinta de dezvoltare este de locuinte de vacanta si servicii. Terenul are deschidere catre cea mai importanta atractie - plaja, iar printre celelalte puncte de interes se numara si:

* Gara Mangalia - 6.6km - 11 min de mers cu masina;
* zona restaurante - 100m;

**2.6 Echipare edilitara**

Imobilul nu deţine racord la utilităţile publice existente în zonă: energie electrică, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare.

In zona limitrofa obiectivului investitiei, exista retea de alimentare cu energie electrica.

In zona limitrofa obiectivului investitiei, exista retea de alimentare cu gaze.

In zona limitrofa obiectivului investitiei, exista retea de alimentare cu apa. Pe strada Portului exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD. In partea nordica a amplasamentului, se afla statia de pompare SP4 aflata in intretinerea si exploatarea RAJA S.A..Pe strada Dobrogeanu exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD.

In zona limitrofa obiectivului investitiei, exista retea de canalizare. Pe strada Portului exista colectorul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG. Pe strada Dobrogeanu exista colectorul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG.

Pentru imobilul propus exista posibilitati de racordare la sistemul de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, alimentare cu gaze.

**2.7 Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)**

Conform PUG Comuna Limanu:

* În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren.
* Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.
* Pe terenul studiat nu există arbori protejaţi.
* Terenul este afectat de zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice
* Terenul este afectat de zona de protectie

a infrastructurii feroviare publice

sanitara pentru statia de pompare

limita banda litorala

**2.8 Optiuni ale populatiei**

Se va realiza consultarea si informarea publica, pentru acest tip de documentatie urbanistică, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitoluI 1.4. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

**3.2 Prevederi P.U.G. Comuna Limanu**

Conform reglementărilor aferente **PUG Comuna Limanu**, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (PUZ) este situat **teren intravilan, nesistematizat, fara reglementari urbanistice.**

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor imobile avand regim de inaltime de pana la 2S+P+4E:

- amplasamentul este situat in intravilan, cu un potential important de dezvoltare imobiliara in aceasta zona dat de resursa de teren lipsita de cladiri;

- accesibilitate sporita, legatura favorabila cu artera de circulatie importanta DN39.

- amplasarea in vecinatatea zonei a unor restaurante;

- amplasamentul este situat in proximitatea tarmului Marii Negre.

**3.3 Descrierea investiţiei-Funcţiune, Retrageri edificabile, Indici şi Indicatori Urbanistici, Bilanţ teritorial**

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare a terenului **NC 112846** cu suprafata de **13223 m**², proprietate a persoanei juridice NORTH SIDE PROPERTIES S.R.L., în corelare cu prevederile de amenajare ale teritoriului comunei Limanu, precum și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

**Beneficiarul** a solicitat, prin tema de proiectare categoriile de functiuni**: locuinte si servicii, comert.**

Plastica arhitecturală va fi sustinută de volumetria construcțiilor și de materialele de finisaje, astfel încât acestea să se încadreze armonios în sit, să nu deranjeze vecinătățile. Se va urmări o însorire optimă a construcțiilor învecinate.

Prezenta documentație PUZ reglementează:

* procentul maxim de ocupare al terenului (POT);
* coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT);
* accesul auto și pietonal;
* regimul de aliniere;
* retragerea minimă față limitele laterale și posteriore ale parcelei;
* funcțiunea;
* regimul maxim de înălțime;
* staționarea autovehiculelor;
* amenajarea incintei pentru a corespunde funcțiunii propuse;
* asigurarea spațiului verde minim;

Prin prezenta documentație, terenul se încadrează în **UTR M1 – Zona mixta de locuinte si servicii, comert.**

Se propune realizarea a 1 imobil pe o suprafata construita la sol de maxim 7933.8 mp.

**Retragerile minime față de limitele de proprietate și față de aliniament :**

* Retragerea față de limita nord: **minim 5 metri**;
* Retragerea față de limita est: **minim** **5 metri;**
* Retragerea față de limita sud: **minim 3 metri-Strada Portului;**
* Retragere fata de limita vest: **minim 3 metri- Strada Portului**;

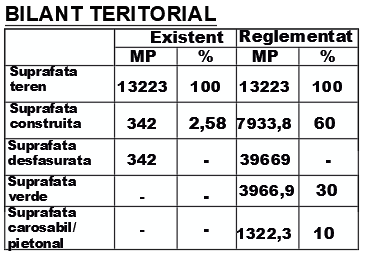
**Indici şi indicatori urbanistici propusi:**

**Indicatori propusi prin PUZ – M1 – Zona mixta de locuinte si servicii, comert :**

POT max= 60,00%

CUT max= 3

Rh max = 2S+P+4E



**3.4 Valorificarea cadrului natural**

Limanu, este o comună situată în sud-estul județului Constanța, regiunea Dobrogea. Comuna are în componență localitățile: 2 Mai (Două Mai), Hagieni (Hagilar), Limanu (reședință de comună) și Vama Veche (Ilanlac).

Principalul element natural de atracție turistică de pe raza comunei Limanu este Marea Neagră propriu-zisă, căreia i se adaugă și zona de litoral. Dintre cele patru sate ale comunei, două sunt situate pe linia de țărm. Este vorba despre stațiunile litorale 2 Mai și Vama Veche.

Potențialul turistc al litoralului Mării Negre de pe raza comunei Limanu se caracterizează prin:

* Plaja, care coboară lent în mare, ceea ce favorizează înotul;
* nisipul cu granulație fină;
* apa mării prin salinitatea relativ redusă, de 17 - 18 g/1, și compoziția ei chimică (clorurată, sulfatată, sodică, magnezică) este favorabilă organismului uman din punct de vedere terapeutic (Cândea, 2003);
* prezența aerosolilor rezultați din spargerea valurilor;
* lipsa curenților puternici;
* temperaturi moderate și prezența brizelor marine;

Aria marină protejată (AMP) “Acvatoriul litoral marin Vama Veche - 2 Mai” reprezintă un alt element al patrimoniului natural care se poate constitui în atractivitate turistică - cu specific științific. Această arie marină protejată are o suprafață de cca 5.000 ha de-a lungul a 7 km de coastă, între localitatea 2 Mai și granița cu Bulgaria.

Rezervatia “Acvatoriul litoral marin Vama Veche – 2 Mai” a fost infiintata prin Decizia 31/1980 a Consiliului Judetean Constanta si confirmata ca arie protejata de Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national, avand codul 2.345.

**3.5 Modernizarea circulatiei**

Accese propuse:

Accesul pietonal si auto in incinta se va face din Str Portului. La iesirea din incinta se vor amplasa treceri de pietoni, cat si Indicatorul Rutier Trecere pentru pietoni atat la intrarea, cat si la iesirea din incinta. La iesirile din incinta se va amplasa Indicatorul Cedeaza trecerea. De asemenea, la intersectiile cailor de acces incinta va fi amplasat indicatorul Cedeaza trecerea.

Strada Portului, are dublu sens si un profil variabil intre 11.31-18.11m, dintre care 7 m carosabil (3.5 m pe sens), 1m pietonal si spatiu verde variabil intre 1.15-4.57m,in partea de Nord; 1m pietonal, si spatiu verde variabil intre 1.16-4.54min partea de Sud. Artera asigura legatura cu Str Mihail Kogalniceanu, DN 39/ drumul european E87.

Staționarea autovehiculelor:

Locurile de parcare se vor asigura conform HG 525/1996.

**3.6 Echipare edilitara**

Tipurile de reţele subterane şi supraterane, precum şi poziţia traseelor şi a restricţiilor ce se impun, vor fi conţinute în avizele obţinute de la deţinătorii de utilităţi din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Plansa Reglementari Echipare Edilitara aferent prezentului PUZ, conform legislaţiei în vigoare.

**Utilități tehnico-edilitare:**

Alimentarea cu apă:

Pe strada Portului exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD. In partea nordica a amplasamentului, se afla statia de pompare SP4 aflata in intretinerea si exploatarea RAJA S.A..Pe strada Dobrogeanu exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD.

Alimentarea cu apa se va realiza din reteaua de distributie a apei existenta in vecinatatea amplasamentului, din conducta Dn 110 mm PEHD ce se afla pe strada Portului, printr-un bransament de alimentare cu apa Dn 63 mm PEHD PE100 PN10 SDR 17, ce va alimenta gospodaria de apa din incinta. Gospodaria de apa va fi alcatuita dintr-un rezervor cu o capacitate de 100 mc si o statie de pompare. Rezervoarele au rolul de compensare a variatiilor orare ale consumului si asigura inclusiv rezerva intangibila de incendiu.

Incepand de la rezervorul de inmagazinare a apei, se va monta conducta Dn 160 mm PEHD care sa asigure consumul de apa menajer si pentru stingerea incendiilor. Pe traseul conductei, se vor monta hidranti de incendiu subterani Dn 100 mm, ce vor ramane in intretinerea si exploatarea beneficiarului.

Conform HG930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, art. 30, statia de pompare adiacenta rezervoarelor de inmagazinare a rezervorului suprateran de apa se va monta respectandu-se o zona de protectie cu regim sever de 10 m de la zidurile exterioarele ale cladirilor.

Pozitia finala a gospodariei de apa se va stabili in faza DTAC+PT, in functie de instalatia interioara a imobilului si de functiunile propuse.

Evacuarea apelor uzate menajere:

In zona limitrofa obiectivului investitiei, exista retea de canalizare. Pe strada Portului exista colectorul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG. Pe strada Dobrogeanu exista colectorul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectivele propuse se va realiza in colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG existent pe strada Portului, prin intermediul racordului de canalizare proiectat, avand Dn 200 mm PVC-KG. Acesta va prelua apele uzate menajera provenite de la imobile intr-un camin de racord, ce se va monta la limita de proprietate si le va dirija catre colectorul stradal.

Alimentarea cu energie electrică:

- se va realiza racord la rețeaua existentă a comunei Limanu, in conditiile stabilite de E-Distributia Dobrogea .

Alimentarea cu gaze naturale:

-se va realiza racord la rețeaua publică existentă a comunei Limanu, din reteaua de alimentare cu gaze naturale din vecinătatea amplasamentului, in conditiile stabilite de Mega Construct S.A..

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii;

- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc;

Telefonie:

- racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona comunei Limanu, pe baza avizelor.

Gestionarea deșeurilor:

- depozitarea deșeurilor menajere se va face la parter, în încăperi special amenajate.

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- materialele refolosibile (pet-uri, sticlă, hârtie-carton, textile, metal) se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.

Se vor respecta:

- distanțele de vecinătate față de liniile electrice conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 48/2008, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 si Legea energiei electrice nr. 123/2012.

- distantelor prevăzute în HGR nr. 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 (ANRSC) care modifică și completează Legea 241/2006;

- Normele tehnnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

**3.7 Protectia mediului**

Realizarea noilor construcţii va fi condiţionată de amenajarea şi întreţinerea a unui spaţiu verde de cel putin **30%** din suprafaţa totală a terenului.

Pe toata durata executiei si functionarii obiectivului se vor respecta prevederile:

* O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Lege nr. 256/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.
* Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor
* Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
* HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, modificata si completata de HG 352/2005
* STAS 12574/1987 privind conditiile de calitate a aerului din zonele protejate
* Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificari si completari ulterioare
* STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
* HG nr. 321/2005, republicata, privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental
* HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exterior cladirilor.
* Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
* DCJPJC Constanta nr. 31/1980
* Legea nr. 462/2001, pentru aprobarea OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
* Legea nr.137/29.12.1995 privind protectia mediului, republicata in 2000 - publicat in Monitorul Oficial nr. 304/30.12.1995; 70/17.02.2000
* OUG nr.91/20.06.2002 pentru modificarea şi completarea Legii protecţiei mediului nr.137/1995 - publicat in Monitorul Oficial nr. 465/28.06.2002
* Legea nr.294/27.06.2003 privind aprobarea OUG nr.91/27.06.2003 pentru modificarea şi completarea Legii protecţiei mediului nr.137/1995 - publicat in Monitorul Oficial nr. 505/14.07.2003
* HG nr.1115/10.10.2002 privind accesul liber la informatia de mediu - publicat in Monitorul Oficial nr. 781/28.10.2002
* Ordinul MAPM nr.1182/18.12.2002 pentru aprobarea metodologiei de gestionare si furnizare a informatiei privind mediul detinuta de autoritatile publice pentru protectia mediului - publicat in Monitorul Oficial nr. 331/15.05.2003
* Legea nr. 107 / 1996 – legea Apelor – publicata in Monitorul Oficial nr. 244 din 8 octombrie 1996
* Legea Nr.310/2004 pentru modificarea şi completarea Legii Apelor Nr.107/1996
* Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului Nr.73/2005 pentru modificarea şi completarea OUG Nr.107/2002 privind infiintarea Administraţiei Naţionale "Apele Române".
* Hotarârea Guvernului Nr.1176/2005 privind aprobarea Statutului de organizare şi funcţionare a Administraţiei Naţionale "Apele Române"
* Legea nr. 280 din 24 iunie 2003 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
* Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a III\_a.

**4. Concluzii**

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform **Certificatului de Urbanism nr. 241 din 11.09.2023** emis de Primăria Comunei Limanu.

După avizarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Județean Constanta și aprobarea în Consiliul Local al comunei Limanu, se va întocmi documentaţia pentru obţinerea autorizaţiei de construire conform Legii 50/1991 republicată, cu modificarile şi completările ulterioare.

**Intocmit,**

Urb. Roxana Pana

Urb. Elena Olteanu

Urb. Delia Sapunaru

Urb. Theodora Chirica

Urb. Victor Voia

Urb. Alexandru Postolache

Urb. Angela Tincea