



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PARCELA PARCELA CU NR.CAD. 106440, REGLEMENTĂRI TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII IE 106440, IE 102273, IE 102252**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Solid House s.r.l.
- Data elaborării: august 2023
- Suprafața terenului studiat: 105484 mp
- Amplasament: com. Lumina, parcelele cu nr. cad. 106440, 102273, 102252, jud. Constanța

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenurile cu numerele cadastrale: 106440, 102273, 102252, UAT Lumina, jud. Constanța. Aparținând s.c. Solid House s.r.l., conform extraselor de carte funciară din data de 13.06,2023 și respectiv 15.06.2023.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între:

- nord – drum nr. cad. 103531; drum de exploatare;
- vest – proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- est – drum de exploatare;
- sud – parcele nr. cad. 103954 și 104089.

Obiectul lucrării constă în stabilirea reglementărilor pe cele trei parcele, în vederea construirii și introducerea în intravilan a parcelei cu nr. cad. 106440, având în vedere că:

- parcela 106440 este situată în extravilan
- parcelele 102273 și 102252 sunt supuse reglementărilor a două zone funcționale diferite, fără o delimitare clară prin P.U.G.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- stabilirea disfuncționalităților din zonă și eliminarea acestora, pe cât posibil;
- integrarea reglementărilor propuse în planurile de urbanism aprobate în vecinătate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturalele florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 292/2018,

- HG 1076/2004

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Comunei Lumina și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia
- Plan Urbanistic Zonal – Lotizare parcela A94/1/2

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studiu geotehnic – avizului geotehnic preliminar, elaborat de Consulting Geo Engineering s.r.l., București
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 105484 mp. În prezent este alcătuit din parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, destinate funcțiilor admise prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafața parcelei (mp)	Funcțiune existentă	UTR - Funcțiune aprobată
1	106440	37709	Teren neproductiv extravilan	Teren agricol extravilan
2	102273	50000	Teren neproductiv intravilan	Zona P3 <ul style="list-style-type: none">• locuințe• dotări• turism• comerț• spații verzi• activități nenocive
3	102252	10000	501	Zona P3 <ul style="list-style-type: none">• producție• depozitare• baze de producție pentru construcții

4	-	7775	Teren neproductiv intravilan	Căi de circulație, domeniu public
---	---	------	------------------------------	-----------------------------------

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Teren liber, neconstruit	97709	92,63
2	Circulații	7775	7,37
	TOTAL	105484	100,0

Din punct de vedere al zonificării funcționale, situația reglementată existentă este:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Teren neproductiv extravilan	37709	35,75
2	Zona P3 – locuințe, comerț, dotări, turism, spații verzi, activități nenocive	32454	30,77
3	Zona P4 – producție depozitare, baze de producție pentru construcții	27546	26,11
4	Drumuri	5221	4,95
5	Spații verzi	0	0
6	Teren liber, neconstruit, intravilan	2554	2,42
	TOTAL	105484	100,0

2.1.2. Starea clădirilor

Terenurile aflate în studiu sunt libere de construcții. Pentru fiecare parcelă:

Suprafață construită	0 mp	P.O.T. = 0
Suprafață desfășurată	0 mp	C.U.T. = 0
Regim de înălțime	-	

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile parcelele sunt libere de construcții, cu vegetație necontrolată. Potențialul economic este identificat astfel:

- în zonă este aprobat recent un PUZ de reglementare a unei parcelări pentru locuințe la nord-est
- la est există o parcelare cu terenuri de cca 500 mp, de asemenea pentru locuințe
- la nord se află funcțiuni de producție și depozitare
- la sud se află terenuri neproductive
- reglementarea PUG prevede în zonă extinderea intravilanului pentru două zone de reglementare principale: locuințe și producție-depozitare

Parcelele care au generat PUZ au o suprafață de teren suficient de consistentă ca să permită extinderea oricăror din activitățile existente și/sau prevăzute în vecinătate.

Având în vedere compatibilitatea redusă dintre funcțiunea de locuire și activitatea de producție și depozitare, apare necesitatea creării unor zone tampon între acestea și limitarea poluării generate de funcțiunile de producție.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în sudul localității, apropiat de canalul Poarta Albă – Midia Năvodari, față de care este o distanță de cca 150 m, în punctul cel mai apropiat.

Terenul studiat are formă neregulată și se desfășoară pe cca 530m est-vest și 346m pe direcția nord-sud.

Parcela cu nr. cad. 102273 intră la categoria de folosință neproductiv, este intravilan și are suprafața de 50.000 mp. Parcela este liberă de construcții.

Coordonatele parcelei sunt:

nr. pct.	X	Y
1	785457,27	314161,40
2	785311,20	314161,40
3	785303,44	314004,74
4	785651,40	314004,74
5	785665,59	314136,33
6	785665,97	314136,47
7	785457,27	314136,47
8	785457,27	314161,40

Parcela N 90 lot 1, cu nr.cad. 102252, în suprafață de 10.000 mp – teren cu categoria de folosință neproductiv, intravilan, liber de construcții;

nr. pct.	X	Y
1	785664,97	314136,47
2	785633,80	314143,32
3	785584,74	314163,88
4	785516,33	314217,42
5	785509,49	314227,58
6	785457,27	314227,58
7	785457,27	314161,40
8	785457,27	314136,47
9	785664,97	314136,47

Parcela N 107/11/2, cu nr. cad. 106440, în suprafață de 37.709 mp – teren cu categoria de folosință neproductiv, extravilan, liber de construcții.

nr. pct.	X	Y
1	785286,794	314160,063
2	785269,429	314155,833
3	785232,937	314145,288
4	785202,091	314136,576
5	785144,442	314115,487
6	785147,07	313893,692
7	785292,018	313895,409
8	785297,449	314005,034
9	785305,211	314161,742
10	785293,916	314160,716
11	785286,794	314160,063

Se dorește introducerea în intravilan a parcelei cu nr. cad. 106440, stabilirea destinației terenurilor și reglementarea acestora în scopul amplasării unor funcțiuni de producție, depozitare și complementare acestora. Cele trei terenuri se vor constitui într-o unică zonă de reglementare.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Studiul geotehnic a fost efectuat de Consulting Geo Engineering s.r.l., București, ing. Alexandru Gabriel Alexe.

Zona cercetată aparține de unitatea structurală Dobrogea de Sud, subunitatea Podișul Cobadin, denimită și Topraisar, suspendat la altitudini de 160-200 m RMN, cu relief domol, cvasiplan.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se regăsește pe straturi de loessuri și argile prăfoase / argile roșii cu calcare lumașelice degradate, plastic-vîrtoase consistente, dispuse pe un strat de rocă degradată care impune condiții dificile de fundare.

Terenul de fundare este în general omogen și uniform fiind constituit din:

A. umpluturi neomogene

B. prafuri argiloase, argile prăfoase nisipoase, macroporice local, de consistență variabilă, sensibile la variații de umiditate, care se încadrează în grupa "A" de pământuri sensibile la umezire, definite conform Normativului NP 125

Nivelul pânzei freatice este sub nivelul estimat al escavațiilor pentru infrastructuri și lucrări de consolidare.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.3.3. *Relieful*

Terenul este relativ plat cu o pantă naturală de cca 2% de la nord la sud și de cca 1% de la vest la est.

2.4. *CIRCULAȚIA*

2.4.1. *Circulația rutieră*

Transporturile rutiere cu diverse mijloace se face pe drumurile de exploatare:

- la nord, pe direcția est-vest, DJ 226C, pietruit și drum de exploatare
- central, pe direcția nord-sud, între parcelele 109440 și 102273 și la est, pe direcția NV-SE

Accesul în zonă se face dinspre nord, de pe strada Iuliu Maniu, DJ 226C, care debușează în strada Năvodari, DJ 226, cu îmbrăcăminte asfaltică.

2.4.2. *Transportul în comun*

În zona studiată nu există trasee de transport în comun.

Pe strada Năvodari, DJ 226, sunt trasee de transport în comun:

- traseul 032 – Constanța-Ovidiu-Năvodari, transportatori Metropolitan s.r.l. și Dorința s.r.l.
- linia 22 – Constanța-Ovidiu-Lumina-Năvodari

De la DJ 226 până în zona studiată sunt cca 1500 m.

2.5. *OCUPAREA TERENURILOR*

Terenul studiat are 105484 mp și este constituit în general din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public, astfel:

Tipul de proprietate	Suprafața (mp)	Observații
Domeniu public	7775	Circulații publice și terenuri neproductive
Domeniu privat al UAT	0	-
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	97709	Terenurile cu nr. cad. 106440, 102252 și 102273
Total	105484	-

Din punctul de vedere al utilizării terenurilor situația existentă este următoarea:

Nr. crt.	Funcțiuni existente	Suprafața	Procent
1	Teren liber, neconstruit	97709	92,63 %
2	Circulații	7775	7,37 %
	Total	105484	100 %

Din punctul de vedere al funcțiilor reglementate în zona studiată avem:

Nr. crt.	Funcțiuni reglementate	Suprafața	Procent
1	Teren neproductiv, extravilan	37709	35,75%
2	Zona P3 – Locuințe, comerț, dotări, turism, spații verzi, activități nenocive	32454	30,77%
3	Zona P4 – Producție, depozitare, baze de producție pentru construcții	27546	26,11%
4	Drumuri	5221	4,95%
5	Spații verzi	0	0
6	Teren liber, neconstruit	2544	2,42
	Total	105484	100 %

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului de principiu RAJA S.A. nr.1826/2023 din 23.08.2023, în zona studiată nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare. Cea mai apropiată rețea de apă este la 1600 m, conducta magistrală Dn.600mm OL, cu o presiune de 1 atm.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului E-Distribuție Dobrogea cu nr. înreg. 17995812/14.09.2023, planul anexă, se află o linie electrică subterană LES 20kV.

2.6.5. Telecomunicații

Pe amplasament nu există rețele de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 34.937-318.951.163/03.08.2023, pe amplasament nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu s-au identificat probleme de mediu.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- terenul extravilan nu este reglementat, necesitând introducerea în intravilan
- terenurile sunt neproductive, necesitând o mai bună valorificare a lor
- lipsa amenajării străzilor și a trotuarelor aferente drumurilor din proximitate

- lipsa rețelelor publice de utilități
- existența pe parcelele de intravilan a câte două zone de reglementare stabilite prin PUG, ale căror limite nu corespund cu limitele cadastrale
- reglementările existente nu corespund necesităților proprietarilor parcelelor
- necesitatea construirii pe bază de PUD, cf. PUG

2.8.2. *Necesități și opțiuni*

Inițiatorul P.U.Z. intenționează introducerea în intravilan a parcelei cu nr. cad, 106440 și utilizarea celor trei parcele a unui complex de servicii, producție și depozitare, incluzând funcțiunile compatibile cu acestea – birouri, comerț, precum și cele complementare – parcaje, echipare tehnico-edilitară, spații verzi, etc.. Se va asigura:

- circulația în deplină siguranță și parcarea autovehiculelor vizitatorilor, de aprovizionare și autoutilitarelor speciale,
- amenajarea unui spațiului verde sub formă de fâșie verde între funcțiunile propuse și zonele protejate învecinate – parcelările pentru locuințe.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. amplasarea funcțiunilor necesare pe parcelă, asigurarea accesului la toate obiectivele, permiterea funcțiunilor complementare funcțiunii existente, de bază:

- funcțiuni pentru servicii, industriale și de depozitare
- funcțiuni comerciale cu caracter extraurban și servicii tehnice
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- servicii și dotări destinate personalului activităților economice din zonă
- amenajări aferente funcțiunilor de bază
- parcaje

Regimul de înălțime maxim stabilit prin avizul de oportunitate nr. 3/13.06.2023 este P+3 sau echivalent, cu accente de maximum P+8.

Indicatorii urbanistici:

- POT = maximum 50%
- CUT= maximum 2

Se va menține reglementa de asemenea accesurile pe parcele, corespunzător necesităților, pentru public, personal și aprovizionare.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public.

Conform P.U.G. aprobat, parcela 106440 se află în extravilan și este nereglementată. Celelalte parcele se suprapun cu două zone de reglementare P3 și P4, pentru care prescripțiile sunt diferite, incompatibile și neseperate de zone de protecție.

UTR P3 – Canal

- utilizări admise: locuire, cazare turistică, servicii, dotări, spații verzi, activități nenocive
- regim de înălțime: P+2
- aliniere: se respectă alinierea la strada colectoare, fără a depăși limita lotului sau până la adâncimea de 3 m de la gard pentru construcția principală
- caracteristici arhitecturale: materiale durabile și de calitate, adecvate cadrului existent și funcțiunii
- POT maxim: 30%
- CUT: nereglementat
- alte condiții:
 - construirea se poate face pe baza unui PUD aprobat conform Legii 50/1991
 - se rezervă terenul pentru realizarea celorlalte funcțiuni decât locuirea (mai ales dotări, spații verzi)
 - atribuirea funcțională a acestei zone după ce sunt elucidate condițiile și posibilitățile realizării unui port la canal, în zona bălții, cu restudierea zonei în caz afirmativ

UTR 4 – SUD-EST NĂVODARI

- funcțiuni permise: activități de producție nenocive, servicii, depozitare, baze de producție pentru construcții, ferme de creștere a animalelor la capacități ce se înscriu în limitele de distanță față de locuințe admise de normativul sanitar, stație de epurare
- regim de înălțime: conform necesităților funcționale
- amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație: conform necesităților funcționale
- caracteristici arhitecturale: materiale durabile și de calitate, adecvate cadrului existent și funcțiunii
- POT maxim: conform necesităților funcționale
- interdicții temporare sau definitive: se rezervă terenul necesar accesului din drumul spre Peninsulă; în distanța de 100m din axul căii ferate se respectă prevederile de la zona circulație, transport; se interzic construcțiile de orice fel, înafară de cele ce țin de funcționarea căilor ferate, în banda de 20 m de la linia bazei taluzului
- alte condiții:
 - construirea se poate face pe baza unui PUD aprobat conform Legii 50/1991

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător.

Având în vedere faptul că pentru parcelele învecinate aflate în zona de studiu s-a aprobat documentații de urbanism pentru lotizări pentru construcții de locuințe, se propune instituirea unei fâșii verzi de protecție de minimum 20 m lățime pentru funcțiuni legate de producție și depozitare și 10 m lățime pentru celelalte funcțiuni, compatibile cu locuirea.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, cu respectarea avizului de oportunitate și Legii 350/2001 a Urbanismului;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare necesare.

Se propun:

Utilizări permise:

- Funcțiuni industriale și de depozitare:
 - Hale producție, prelucrare, asamblare;
 - Sediul administrativ, birouri;
 - Spații de depozitare interioare sau exterioare, acoperite sau descoperite;
 - Centru de distribuție;
 - Spații comerciale;
 - Spații servicii;
 - Showroom;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Parc logistic;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
 - Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - Platforme gospodărești pentru deșeuri și întreținere;
 - Colectare, depozitare și valorificare materiale reciclabile;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Stație de combustibili cu servicii aferente;
 - Stație de asfalturi / betoane;

- Silozuri;
- Spații anexe corespunzătoare funcțiilor principale.
- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice:
 - Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
 - Comerț angro;
 - Showroom;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Servicii, alimentație publică;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Sediul birourilor, firmă, companie;
 - turism de afaceri, științific, etc.;
 - Parc de activități
 - autobaze.
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:
 - Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului
- Servicii și dotări destinate personalului activităților economice din zonă (inclusiv spații administrative, locuințe de serviciu și de intervenție în condițiile Legii 114/1996, alimentație publică, servicii medicale, farmacie, grădiniță, creșă, centru educațional etc.);
- Amenajări aferente funcției de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, împrejurimi și control acces, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat.

Se va admite de asemenea autorizarea de funcțiuni mixte, din lista utilizărilor admise.

Înălțimea construcțiilor:

Rh maxim = P+3 sau echivalent (D+P+2, P+2+M, D+P+1+M), cu accente de înălțime de maximum (D+)P+8 etaje în zona de cap de perspectivă dinspre strada Iuliu Maniu

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 2,0

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Se menține organizarea circulației existentă și reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. Clădirile se vor amplasa pe parcelă astfel încât să fie asigurată dezvoltarea drumurilor perimetrare și drumului județean DJ 266C.

Direcția de circulație principală este E-V, pe DJ 266C și se menține. Profilele stradale vor avea lățimea de 12 m, alcătuite din carosabil în lățime de 8 m și trotuare de câte 2 m lățime.

Accesurile la obiective se vor face din arterele menționate, asigurându-se lățimi și raze de curbură corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de 2 m lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor și conform profilelor aprobate în documentațiile de urbanism anterioare menționate.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Circulațiile pietonală și carosabilă interioare se vor face în conformitate cu necesitățile funcționale.

3.4.2. *Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe DJ 226. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. *Parcaje și garaje*

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCL 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018, HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2022, HCL nr. 371/21.09.2020

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

3.4.4. Sistemizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, care nu depășește panta de 6%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **M** – zonă mixtă, de producție, depozitare, comerț și birouri
- circulații carosabile și pietonale și aliniamente plantate.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se propune astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	M – zonă mixtă – PRODUCȚIE, DEPOZITARE, BIROURI, COMERȚ	93754	88,88
2	Circulații carosabile	7066	6,70
3	Circulații pietonale	2837	2,69
4	Spații verzi	1827	1,73
	TOTAL	105484	100,0

Bilanț teritorial comparativ existent-propus:

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	Teren neproductiv	37709	35,75	0	0
2	UTR P3 – locuințe, comerț, dotări, turism, spații verzi, activități nenocive	32454	30,77	0	0
3	UTR P4 – producție, depozitare, baze de producție pentru construcții	27546	26,11	0	0
4	Circulații carosabile	5221	4,95	2837	2,69
5	Teren liber, neconstruit	2554	2,42	0	0
6	Circulații pietonale	0	0	2837	2,69
7	M – zonă mixtă – producție, depozitare, birouri, comerț	0	0	93754	88,88
8	Spații verzi	0	0	1827	1,73
	TOTAL				

3.5.2. Regimul de înălțime

Rh maxim = P+3 sau echivalent (D+P+2, P+2+M, D+P+1+M), cu accente de înălțime de maximum (D+)P+8 etaje în zona de cap de perspectivă

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel:

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 2,0

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone protejate. În vecinătate sunt parcelări pentru locuințe și canalul Poarta Albă – Midia Năvodari.

Față de locuințe se instituie o zonă de protecție pe o fâșie verde de minimum 20 m lățime în cazul amplasării funcțiunilor de producție și depozitare și de minimum 10 m în cazul amplasării celorlalte funcțiuni admise.

Zona de protecție a canalului de 100 m nu se intersectează cu zona studiată.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A., care se va extinde în zonă, conform unui proiect de specialitate aprobat și avizat legal.

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate. După caz, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi și decantoare de particule incompatibile cu vegetația.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului E-Distribuție Dobrogea cu nr. înreg. 17995812/14.09.2023, compania își exprimă acordul de principiu față de planul de față, cu mențiunea că, la data inițierii procedurilor de autorizare a construcțiilor, se va solicita emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Pe parcele se pot amplasa stații de transformare, după necesități.

3.6.4. Telecomunicații

Comunicațiile se vor asigura prin rețelele existente în zonă de telefonie mobilă și internet.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Clădirile și/sau instalațiile se vor brânșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă CND GN MP PE 160 mm, pe baza unui proiect de specialitate avizat de Distrigaz și aprobat conform Legii.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme impermeabile amenajate corespunzător, echipate cu robinet și scurgere, sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- apele uzate de tipul celor menajere vor fi preluate de rețeaua menajeră care se va extinde până în zonă
- încălzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu combustibil gazos. Se vor utiliza instalații și utilaje agrementate tehnic, limitând astfel poluarea aerului
- în timpul execuției se vor lua măsuri specifice pentru împiedicarea emisiilor de praf în aer. Organizarea de șantier va fi împrejmuțată și va fi dotată cu sistem de spălare a roților la ieșirea vehiculelor din incintă și cu separator de hidrocarburi, dacă e cazul.
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor: deșeurile se vor colecta separat, pe tipuri, pe platforme igienizabile, dotate cu robinet și sifon de pardoseală / rigolă de scurgere.
- recuperarea terenurilor degradate; terenurile libere de construcții și platforme se vor amenaja peisagistic, ca spațiu verde.
- organizarea sistemului de spații verzi: sub formă de fâșii tampon față de zonele protejate (parcelările de locuințe)
- refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile libere de construcții și platforme au vegetație spontană, neîntreținută, care nu se dorește a fi refăcută. Reabilitarea urbană constă în construirea conform RLU și amenajarea peisageră a terenurilor neconstruite.
- valorificarea potențialului economic al deșeurilor: activitatea de comercializare a unor produse poate genera deșeuri din lemn, materiale plastice și hârtie/cartoane. Acestea se vor depozita în spații potrivite, separate pe sortimente, și se vor ridica de unități specializate în vederea valorificării.
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore: căile de circulație se vor aduce la un profil cu o lățime de 12,0 m, conform HCJ 152/2013.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin H.C.J. 152/2013 și conform R.G.U.

Conform RGU, se vor amenaja spații verzi la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute în exteriorul clădirii sau în curți interioare spații verzi și plantate 2-5% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi pe minimum 10% din suprafața terenului. Pentru creșă se va asigura o suprafață plantată de minimum 10 mp de copil.

Pentru construcții industriale se vor prevedea spații verzi și fâșii de protecție de minimum 20% din suprafața terenului.

De asemenea se vor respecta prevederile HCJ 152/2013.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	M – funcțiuni mixte – producție, depozitare, comerț, birouri	93754	0	0	46877	50,00
2	Circulații carosabile	7066	0	0	0	0
3	Circulații pietonale	2837	0	0	0	0
4	Spații verzi	1287	0	0	1827	100,00
	TOTAL	105484	0	0	48704	46,17

3.7.1. Relația planului analizat cu alte planuri și programe, obiective de mediu

- obiective la nivel internațional și regional

Noul program de acțiune pentru mediu sprijină obiectivele de mediu și climatice ale Pactului verde european și se bazează pe acestea și oferă un cadru favorabil pentru realizarea a șase obiective prioritare:

- atingerea obiectivului pentru 2030 de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră și obținerea neutralității climatice până în 2050;
- creșterea capacității de adaptare, consolidarea rezilienței și reducerea vulnerabilității la schimbările climatice;
- promovarea unui model de creștere regenerativă, decuplarea creșterii economice de utilizarea resurselor și degradarea mediului și accelerarea tranziției către o economie circulară;
- urmărirea obiectivului zero poluare, inclusiv pentru aer, apă și sol și protejarea sănătății și a calității vieții europenilor;
- protejarea, conservarea și refacerea biodiversității și îmbunătățirea capitalului natural, în special a aerului, apei și solului și a ecosistemelor forestiere, de apă dulce, de zonă umedă și marine;
- reducerea presiunilor asupra climei și mediului legate de producție și consum, în special în domeniile energiei, dezvoltării industriale, construcțiilor și infrastructurii, mobilității și sistemului alimentar.

Sursa: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/ro/sheet/71/politica-de-mediu-principii-generale-si-cadrul-de-baza>

Conform aceleiași surse, punerea în aplicare ale acestor obiective, asigurarea respectării și monitorizarea se face eficace la nivel național și local, prin prevederea de sancțiuni penale eficace, proporționale și cu efect de descurajare pentru cele mai grave infracțiuni din domeniul mediului.

Acest tip de măsură nu se poate lua prin intermediul unui plan de urbanism. Realizarea obiectivelor pe parcelă se poate autoriza numai cu respectarea legislației în vigoare, inclusiv cea de protecție a mediului.

- obiective la nivel național și local

APM Constanța nu are publicate proiecte și programe pentru perioada ulterioară anului 2020, care să releve obiective locale de mediu.

Sursa: <http://www.anpm.ro/web/apm-constantina/programe-proiecte>

La nivel național obiectivele de mediu sunt menționate în legislația națională de mediu - OUG 195/2005:

- regimul substanțelor și preparatelor periculoase - Nu e cazul.
- regimul deșeurilor
Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.6. și 3.7. din prezentul memoriu.
- regimul îngrășămintelor chimice și al produselor de protecție a plantelor - Nu e cazul.
- regimul organismelor modificate genetic, obținute prin tehnicile biotehnologiei moderne - Nu e cazul.
- regimul activităților nucleare - Nu e cazul.
- conservarea biodiversității și arii naturale protejate
Terenul studiat nu face parte din arii naturale protejate.
- protecția apelor și a ecosistemelor acvatice
Conform art. 12 din RLU aferent PUZ și cap. 3.6.2. și 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția atmosferei, schimbările climatice, gestionarea zgomotului ambiental, prevenirea și controlul disconfortului olfactiv
Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția solului, subsolului și a ecosistemelor terestre
Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.
- Protecția așezărilor umane
Conform cap. II.A și B din RLU aferent PUZ și cap. 3.7. din prezentul memoriu.

- relevanța planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

Conform precizărilor anterioare, se apreciază că:

- referitor la obiectivele la nivel internațional și regional, PUZ nu are relevanță
- referitor la obiectivele la nivel național și local, PUZ are relevanță redusă

Avizarea PUZ conform normelor în vigoare și prescripțiile RLU aferent PUZ nu crează excepții în respectarea legislației naționale de mediu, înscriindu-se astfel în cadrul acesteia.

3.7.2. Implementarea legislației de mediu

- regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite, prescripții și recomandări – vezi RLU aferent PUZ în integralitatea lui și cu precădere cap. II.A - A. **REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT** și cap. IV, art. 13.

3.7.3. Probleme ridicate din punct de vedere al mediului de planul propus spre vizare, efectele asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

În zonă nu s-au constatat probleme deosebite de mediu, terenurile fiind în cea mai mare parte libere de construcții și activități. Nu există propuneri de construcții și activități suplimentar față de cele permise în prezent, în același timp fiind interzise activitățile generatoare de poluare, fără măsuri de reducere a poluării specifice fiecărei activități.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- alimentație publică
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- servicii medicale, farmacie, grădiniță, creșă, pentru personal
- căi de acces și circulație publică
- spații verzi

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat este în cea mai mare parte proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. O parte din suprafața lor va trece în domeniu public, în vederea dezvoltării circulațiilor publice. Situația juridică propusă:

Nr. crt.	Tipul de proprietate propus	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
1	Domeniu public	11619	11,01
2	Domeniu privat al UAT	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	93865	88,99
	Total	105484	100,0

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, din suprafața de 3844 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice va trece în domeniul public.

TIPUL DE PROPRIETATE EXISTENT \ TIPUL DE PROPRIETATE PROPUȘ	DOMENIU PUBLIC AL U.A.T.	DOMENIU PRIVAT AL U.A.T.	PROPR. PRIV. A PERS. FIZICE ȘI JURIDICE	TOTAL PROPUȘ
DOMENIU PUBLIC AL U.A.T.	7775	0	3844	11619
DOMENIU PRIVAT AL U.A.T.	0	0	0	0
PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE	0	0	93865	93865
TOTAL EXISTENT	7775	0	97709	105484

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Lumina;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- inserția funcțională și volumetrică;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi

