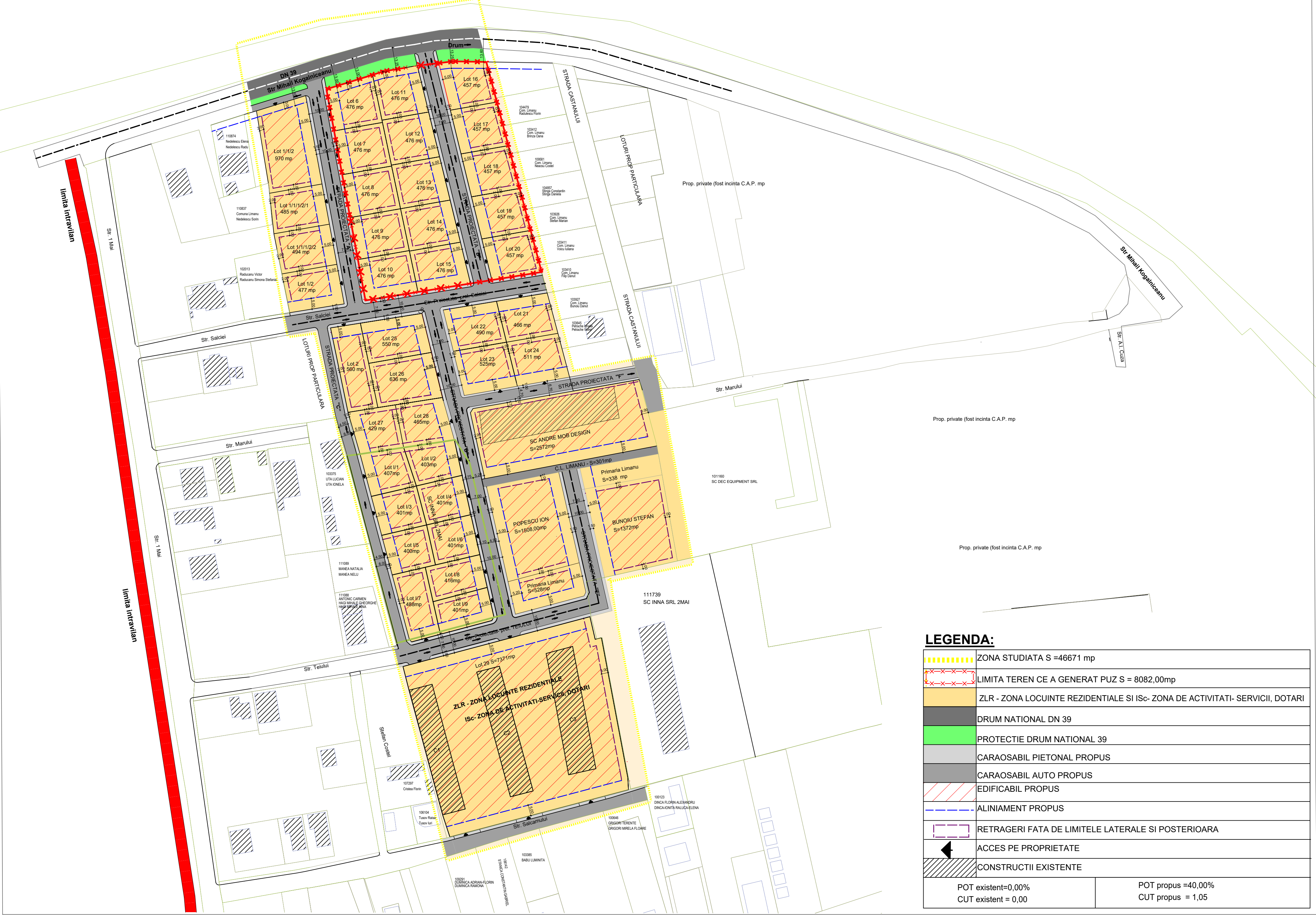


CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
PENTRU  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN

INITIATOR: IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

ELABORATOR: PRODESIGN VIEW SRL prin Urb. Pascu Andrei

ARGUMENTARE: Obiectivul planului urbanistic consta in studierea,reglementarea si modificarea reglementarilor



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal la sediul primariei din 2 Mai in perioada 15.09.2022 - 09.10.2022 intre orele 10:00-12:30

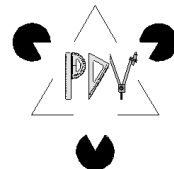
DEZBATEREA PUBLICA VA AVEA LOC IN DATA DE ..... ORA 11:00 LA SEDIUL PRIMARIEI DIN 2 MAI

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare si vor fi transmise la adresa Primariei din 2 Mai, str. Mihail Kogalniceanu, nr.423, Birou Urbanism, Cadastru si Amenajarea teritoriului, persoanei desemnate cu informarea si consultarea publicului doamnei Eva Chetreanu, Telefon 0241-858204, Fax 0241-858201

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- 05.09.2022 -14.09.2022 - Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare PUZ
- 15.09.2022 -09.10.2022 - Etapa elaborarii propunerilor- consultare documentatie
- 10.10.2022 -14.10.2022 - Comunicare rezultate

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: Vrejoiu Adrian  
telefon: 0761835335



## **MEMORIU GENERAL**

aferent

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –** **LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN**

#### **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:**

##### **1.1. Date de identificare a documentatiei:**

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) –**  
**LOTIZARE SI REGLEMENTARE TEREN**

Amplasament: județul Constanta, comuna Limanu, sat 2 Mai , Lot 1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**

C.U.I.: 28194012 ; Nr. O.R.C.: J 13 /635 /16.03.2011

Tel : 0761.835335; mail: avrejoiu@gmail.com

Beneficiar: IMSAT CONSTRUCT prin MURESAN LIVIU

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

###### **➤ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin PUZ cuprinde Lot 1/1/1/1/2, avand IE 111867. Adiacent lui DN 39, zona obiectivului ce a generat PUZ in vederea lotizarii, modificarea tipului de utilizare functionala si elaborarea RLU.

Suprafata studiata PUZ=46671,00mp, iar suprafata terenului ce a generat PUZ-ul 8082,00mp.

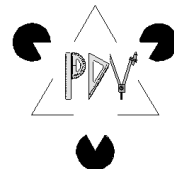
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de Lot 1/1/1/1/2, nr. cadastral 111867, in suprafata totala de 8082.00mp.

Zona reglementata / generatoare vizata este delimitata de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326,  
IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasele de carte funciara pus la dispozitia proiectantului. Zona reglementata si zona studiata au





fost stabilite prin avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022 emis de Primaria Comunei Limanu.

Din punct de vedere al incadrarii in comuna Limanu, zona generatoare este pozitionata in intravilanul comunei Limanu, la Nord-ul satului 2Mai.

➤ **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului, si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022, eliberat de catre Primaria comunei Limanu, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) IN SCOPUL LOTIZARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE prin care se doreste lotizarea si reglementarea urbanistica.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.
  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de svicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.

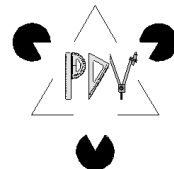
**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform P.U.G. com. Limanu, zona generatoare face parte parte din intravilanul comunei Limanu.

- Regim juridic – teren proprietatea IMSAT CONSTRUCT, conform act de dezmembrare nr. 1504/20.07.2021;
- Regim economic- teren intravilan - categorie de folosinta curti constructii
- Functiuni premise - interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

Functiune propusă – functiunea zonei va fi reglementata si schimbata prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.



- destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;
- ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.
  - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
  - activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
  - activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
  - activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.
- Prin PUZ se propun schimbării coeficientii urbanistici ai zonei. Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUS = 40%;

CUT MAXIM PROPUS = 1,05;

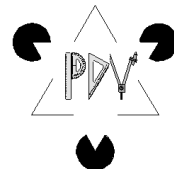
Regimul de inaltime :

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.

| <b>BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIASTE S=46671,00mp</b>   |              |          |              |        |
|--|--------------|----------|--------------|--------|
|  | EXISTENT     |          | PROPUNERE    |        |
|  | Suprafata    | %        | Suprafata    | %      |
| Terenuri reglementate pentru constructii   | 36277,995 mp | 77,73%   | 32122,67 mp  | 68,82% |
| Constructii  | 3143,63 mp   | 6,73%    | 12849,06mp * | 27,53% |
| Spatiu verde   | 0,00mp       | 0,00%    | 6424,53mp ** | 13,76% |
| Circulatii pietonale si auto   | 4344,13 mp   | 9,31%    | 9800,00mp    | 20,99% |
| Terenuri nereglementate  | 2905,24 mp   | 6,23%    | 2905,24 mp   | 6,23%  |
| Suprafata totala teren studiat   | 46671,00 mp  | 100.00 % |              |        |
| * 40% din suprafata terenului reglementat  |              |          |              |        |
| ** Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.  |              |          |              |        |
| Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului. |              |          |              |        |

#### **Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism**

Terenul din zona studiata are categoria de folosinta „teren arabil” cu regim juridic EXTRAVILAN, urmand a schimba destinatia terenului zona teren arabil in zone de locuire si case de vacanta cu regim maxim de inaltime  $D(S)+P+1E$  si zona de activitati servicii , dotari - conform **Planului Urbanistic General (PUG)**



modificarile fiind posibile doar printr-un **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** conform Legii nr. 350/2001- privind "Amenajarea Teritoriului si Urbanismul" modificată și completată.

### **1.3. Baza legala a elaborarii si surse de documentare:**

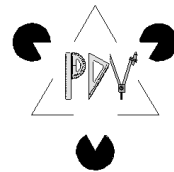
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;
- P.U.G. Comuna Limanu;
- Reglementarile urbanistice anterioare pentru zona generatoare

## **CAPITOLUL 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:**

### **2.1. Evolutia zonei:**

#### **➤ Date privind evolutia zonei:**

**2 Mai** aparține administrativ de comuna Limanu. Localitatea este amplasată în Dobrogea, pe malul Mării Negre, la mai puțin de 6 kilometri de granița cu Bulgaria.



La recensământul din 2002 avea o populație de 178 locuitori, din care 173 români și 5 găgăuzi.

Majoritatea turiștilor care frecventau 2 Mai înainte de modernizarea șoselei și de deschiderea frontierei, erau studenți, elevi, sau persoane care doreau să se rupă de agitația de la oraș. Ulterior, turismul a evoluat, frecventarea a crescut, mulți dintre vizitatori nu mai caută linște, ci distracție și petreceri; strada principală este de altfel plină cu localuri și terase. Între localitățile Vama Veche și 2 Mai, litoralul este teoretic ocrotit de o *Rezervație naturală integrală* (terestră și maritimă) „Acvatoriul Litoral Marin Vama Veche – 2 Mai”, suprapusa peste situl Natura 2000 - ROSCI0269, cod 2.345, al carei custode este Institutul National de Cercetare – Dezvoltare Marina „Grigore Antipa”, Constanta, dar practic, lipsa de fonduri pentru rezervație și de informare a publicului duce, vara, la exploatarea și poluarea și a acestei porțiuni a Litoralului românesc.

Aproape de țarm se află epava unei foste nave grecești Akra Aktion esuata în 1981 această epavă fiind una din atracțiile localității. În decursul anilor această epavă a fost folosită ca țință de către Marina Militară. În 2013 epava se afla într-o stare foarte avansată de degradare.

### **Potentialul de dezvoltare:**

În prezent, zona este în continuă dezvoltare, zona 2 Mai fiind un important punct de atracție turistică, cu specific propriu, întreaga zonă să fie propice dezvoltării urbanistice, sens în care, la cererea beneficiarului se întocmesc prezenta documentație tip P.U.Z.

#### **2.2. Incadrarea în localitate:**

Zona studiată vizată în suprafața de 46671,00 mp este delimitată de:

- la NORD –DN 39;
- la SUD – Lot 1/1/1/1/1;
- la EST – IE 104479, IE103412, IE 109581, IE 104857, IE 103326, IE 103411, IE 103410.
- la VEST – Lot 1/1/1/1.

Zona generatoare P.U.Z. este reprezentată Lot 1/1/1/1/2, strada Salciei, nr. 11, în suprafața totală de 8082.00mp.

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

a) Clima zonei:



Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine). Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

*b) Soluri:*

Conform studiilor geotehnice realizate, zona generatoare face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri – prafuri argiloase și argile prafoase. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasă + argila și fundamentul reprezentat de calcar cochilifer.

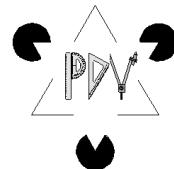
Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12.00m – 14.00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare, aceasta nefiind întâlnită în cadrul forajelor efectuate în amplasament până la punctul de oprire a acestora.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură loessoidă și argilă, studiul geotehnic întocmit recomandând soluții de fundare directă pe terenul bun de fundare cu respectarea unei adâncimi minime de fundare de -1.30m de la CTN, și o presiune convențională  $p_{conv}=130\text{kPa}$  sau, alternativ, fundare pe pernă de loess sau dășu de carieră cu grosime variabilă în funcție de regimul de înălțime a imobilelor proiectate și o presiune convențională  $p_{conv}=140-160\text{kPa}$ .

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții, excepție făcând zona din apropierea De 362, care este realizată pe marginea taluzului către Marea Neagră și la modernizarea caruia se vor dispune măsuri de sprijinire și consolidare a malului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru seisme având intervalul mediu de recurență  $IMR=100\text{ani}$  și în zona cu perioadă de control (de colț)  $T_c=0,7\text{sec}$ ;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7<sub>1</sub>” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.



c) Ape:

Apele subterane: Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală.

În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 12,00m – 14,00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Nu există ape de suprafață pe teritoriul studiat.

d) Aerul atmosferic:

Aerul atmosferic este cel mai larg vector de propagare a poluanților. La nivelul zonei studiate, în perioada de exploatare, singura sursă de poluare a aerului este obținerea agentului termic, prin centrale individuale alimentate cu peleti / lemn. În zona nu există alte surse de poluare a aerului.

e) Biodiversitatea:

Flora este reprezentată de plante ruderales și stufăriș. Vegetația lemnoasă este reprezentată, în principal, de exemplare arbustive de salcie. Nu au fost observate specii floristice de importanță ecologică sau conservativă.

Pe amplasamentul aferent planului, cât și în vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate habitate de interes comunitar.

Fauna din zona studiată este reprezentată în mare parte de păsări. Dintre speciile protejate în aria naturală ROSPA0076, cele mai multe sunt prezente în perioada de pasaj și de iernat. Conform formularului Natura 2000, situl este important doar în perioada de migrație și iernare.

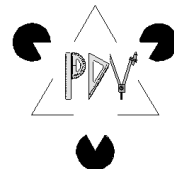
## **2.4. Circulația:**

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, prin intermediul Str. Mihail Kogălniceanu, DN 39, – Str. Proiectată „A” - 10,00m, Str. Proiectată „B” - 10,00m, Str. Proiectată „C” - 6,00m, Str. Proiectată „D” -10,00m, Str. Proiectată „E”- 10,00m, Str. Proiectată „F” - 6,70m, Str. Proiectată -Prelungirea Teiului-10,00m, Str.Proiectată - Prelungirea Salciei - 10,00m, circulația auto și pietonală se va realiza pe carosabilul propus.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

În prezent, întreaga zona generatoare are funcțiunea de „Teren Arabil – intravilan”. Toate terenurile sunt libere de construcții având interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ pentru parcelare și reglementare terenuri în vederea construirii locuințe rezidențiale, case de vacanță și zona de activități-servicii, dotări.





Disfuncționalitățile zonei sunt legate de zonele de circulație auto existente care sunt caracterizate de drumuri de exploatare cu lățime insuficientă pentru desfășurarea în condiții optime a circulației auto și pietonale, respectiv de parcelarea existentă a zonei, caracteristica terenurilor agricole.

## **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, zona generatoare nu este bransată la rețele edilitare.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zona și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

### **a) rețele de distribuție a apei potabile:**

Pe strada DN39 există conducta de distribuție apă Dn 200mm / AZB aflată în operare/ întreținere de către S.C. RAJA S.A. – Centrul Zonal Mangalia. Presiunea apei în zona este de aprox. 1.2 atm.

### **b) rețele de canalizare menajeră:**

În zona studiată nu există rețele de canalizare menajeră. În acest sens se prevăd amplasarea de fose vidanjabile periodic ecologice etanșe, pentru colectarea apelor menajere. Acestea se vor dispune pe fiecare lot propus în parte, în apropierea căilor de circulație. La realizarea rețelelor publice de canalizare menajeră, loturile și imobilele proiectate vor fi racordate la aceasta și se va renunța la folosirea foselor vidanjabile.

### **c) alimentarea cu energie electrică:**

În partea de est a zonei studiate există o rețea de transport LEA de 20Kv destinată alimentării cu energie electrică a sat 2 Mai.

În zona studiată nu există alte rețele de distribuție a energiei electrice.

Se propune racordarea zonei studiate la rețeaua existentă pe latura de nord a DN 39, prin realizarea unui post TRAFO. Rețelele electrice proiectate de la postul TRAFO în interiorul zonei studiate se vor realiza îngropat, în lungul căilor de circulație proiectate.

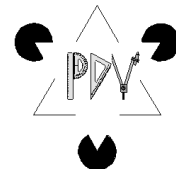
**Racordarea la aceste rețele se va face numai în urma eliberării avizelor tehnice de racordare corespunzătoare pentru fiecare imobil în parte.**

### **d) alimentarea cu gaze naturale:**

În zona studiată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale și nu există date cu privire la executia la o dată ulterioară a rețelelor de acest tip.

### **e) rețele de telecomunicație:**

Pe terenul generator nu sunt amplasate în prezent rețele de telecomunicație.



## **2.7. Probleme de mediu:**

În continuare sunt tratate atât problemele de mediu ce pot apărea pe perioada și în urma dezvoltării obiectivului de investiții, precum și recomandările pentru protecția mediului natural, în concordanță cu avizul eliberat de Agenția Națională de Protecție a Mediului.

### **2.7.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:**

#### **a) Apă:**

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operațiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste condiții se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

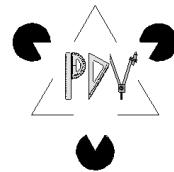
Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate, iar până la realizarea acestora, în fose ecologice etanșe vidanjabile periodic. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă. În cazul existenței apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi dirijate către fosele vidanjabile.

#### **b) Aer:**

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferentă unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, zonă activități-servicii, dotări spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrică / boilerelor cu energie electrică, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

În cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe în aer, acestea vor respecta legislația în vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

**c) Gestiunea deșeurilor:**

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul

fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și depozitare a deșeurilor.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spațiile ne-betonate se vor amenaja ca spații verzi sau spații plantate, inclusiv cu arbori. Se recomandă plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.

**2.7.2. Potentiale efecte semnificative asupra mediului:****a) Biodiversitate:**

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

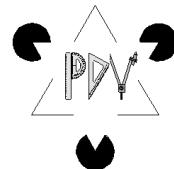
Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderales. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

**b) Populația și sănătatea umană:**

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare nefiind în apropierea imediată a altor zone rezidențiale. De asemenea, obiectivele de investiții nu vor avea un puternic caracter productiv, astfel încât noxele rezultate din procesele tehnologice să fie importante.

**c) Solul:**



Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevazute cel puțin cu platforme betonate.

**d) Apa:**

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captați de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către fose vidanjabile periodice.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi înainte de dirijarea lor către fosele vidanjabile.

**e) Aerul:**

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

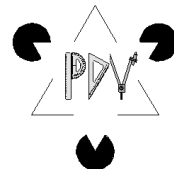
Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

**2.7.3. Măsurile propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:**

**a) Sol:**

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decât în magazine special destinate pentru recipiente adecvate. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție.
- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale



absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.

- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta  $POT_{max}$  și  $CUT_{max}$  stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

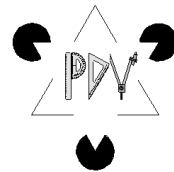
**b) Apa subterană și de suprafață:**

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute în amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

**c) Aerul:**

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.



**d) Biodiversitatea:**

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii autohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

**2.8. Optiuni ale populației:**

Conform raportului de informare și consultare a publicului, au fost respectate prevederile legale privind parcurgerea etapelor corespunzătoare de informare a publicului, colectare a răspunsurilor și obiecțiilor formulate de către acesta și adaptarea documentațiilor de urbanism în conformitate cu concluziile stabilite în urma acestor etape.

În urma parcurgerii tuturor etapelor legale de informare și consultare a populației, și în urma centralizării eventualelor obiecțiuni, se constată că nu există opțiuni diferite de soluția prezentată în documentația de urbanism propusă sau obiecțiuni care să necesite rezolvare.

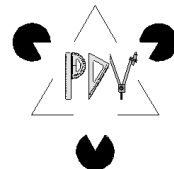
**CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:****3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

La întocmirea prezentei documentații PUZ, a stat la baza Certificatul de Urbanism nr. 89 din 07.03.2022 și avizul de oportunitate nr. 3 din 14.04.2022, întocmit de către Primăria Comunei Limanu, prin care au fost trasate liniile generale de dezvoltare ulterioară a zonei vinzate, precum și conturul final al zonei ce urmează a fi reglementată.

Astfel zona studiată și reglementată are o suprafață de 46671,00 mp, iar zona generatoare are o suprafață de 8082,00mp.

Funcțiunea zonei va fi reglementată și schimbată prin PUZ propus:

- ZRL – Zona pentru construcții rezidențiale, cu regim maxim de înălțime  $D(S)+P+1E - H_{max} = 8,00$  m la cornisa.
  - destinată locuire/rezidențiale, case de vacanță, clădiri cu funcțiunea de comerț, servicii cazare;



➤ ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime  
 $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mai mari de teren.

Pentru a putea optimiza zona astfel:

Pentru parcelele reglementate

POT MAXIM PROPUȘ = 40%;

CUT MAXIM PROPUȘ = 1,05;

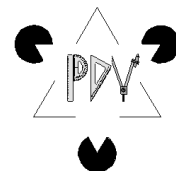
Regimul de inaltime :

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de  $D(S)+P+1E - H \max = 8,00$  m la cornisa.

Restul prevederilor avizului de initiere au fost respectate si tratate pe larg in cadrul documentatiei PUZ (planse si regulament).

| <b>BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE S=46671,00mp</b>  |              |          |              |        |
|--|--------------|----------|--------------|--------|
|  | EXISTENT     |          | PROPUNERE    |        |
|  | Suprafata    | %        | Suprafata    | %      |
| Terenuri reglementate pentru constructii   | 36277,995 mp | 77,73%   | 32122,67 mp  | 68,82% |
| Constructii  | 3143,63 mp   | 6,73%    | 12849,06mp * | 27,53% |
| Spatiu verde   | 0,00mp       | 0,00%    | 6424,53mp ** | 13,76% |
| Circulatii pietonale si auto   | 4344,13 mp   | 9,31%    | 9800,00mp    | 20,99% |
| Terenuri nereglementate  | 2905,24 mp   | 6,23%    | 2905,24 mp   | 6,23%  |
| Suprafata totala teren studiat   | 46671,00 mp  | 100.00 % |              |        |
| <p>* 40% din suprafata terenului reglementat</p> <p>** Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.</p> <p>Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si alinamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului.</p> |              |          |              |        |

**Spatiu verde conform HG 524/1996 Regulament de Urbanism**

**3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia.

**3.3. Modernizarea circulatiei:****a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:**

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

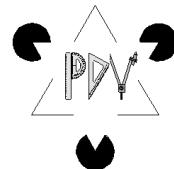
Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.



Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevad urmatoarele tipuri de circulatii si amprize:

- Str. Mihail Kogalniceanu, DN 39,
- Str. Proiectata „A” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „B” – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „C” – 6.00m (4.50m zona rutiera + 1.50m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata „D” -10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „E”- 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str. Proiectata „F” – 6.70m (4.70m zona rutiera + 2x1.00m trotuar) – strada cu un singur sens de circulatie;
- Str. Proiectata -Prelungirea Teiului-10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;
- Str.Proiectata - Prelungirea Salciei – 10.00m (7.00m zona rutiera + 2x1.50m trotuar) – strada cu sens dublu de circulatie;

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Spatiile de parcare private se vor dispune exclusiv in interiorul loturilor proprietate privata. Se interzice stationarea autovehiculelor pe spatiile de circulatie publica in afara locurilor special amenajate.

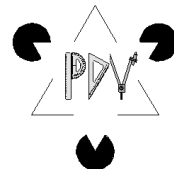
Pentru locuintele unifamiliale se prevede amenajarea a minim unui loc de parcare in interiorul lotului proprietate privata.

**Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Zona generatoare se imparte in urmatoarele zone si subzone functionale in functie de regimul maxim de inaltime propus, dupa cum urmeaza:

- **ZRL – Zona pentru constructii rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladiri cu functiunea de comert, servicii cazare;



➤ **Isc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime**  
**D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

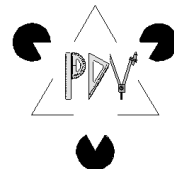
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.

**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita. **Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei**

➤ **ZRL – Zona pentru constructii locuire/rezidentiale, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**





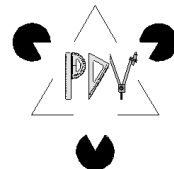
– destinata locuire/rezidentiale, case de vacanta, cladirii cu functiunea de comert, servicii cazare;

➤ **ISc – Zona de activitati- servicii, dotari, cu regim maxim de inaltime D(S)+P+1E – H max = 8,00 m la cornisa.**

- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor;
- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industrial mari, care necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive desfasurate in constructii industrial mici si mijlocii;
- activitati industrial productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industrial mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrial care necesita suprafete mai mari de teren.
- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **1.05**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la cornisa fata de CTA medie a terenului) = **8.00m**.
- Mansardele sau mansardarea imobilelor nu este admisa;
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.60m pe toate laturile.**
- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- pe terenul proprietate privata se vor realiza si spatiile de parcare necesare, spatiile verzi, aleile auto si pietonale. Se admit realizarea garajelor auto, cu respectarea retragerilor de la limitele terenului.
- Retragerile prevazute sunt: 5.00m de la aliniament, respectiv 2.00m de la limitele laterale si 2.00m de la limitele posterioare ale terenului.

**3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

In prezent, zona generatoare are in vecinatate doar retelele edilitare de alimentare cu apa potabila si energie electrica. Nu sunt prezente retele de canalizare menajera sau gaze naturale.



**Asigurarea alimentarii cu apa potabila si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de eliberarea de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**

In vederea asigurarilor conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei, este necesara bransarea imobilelor proiectate la utilitatile tehnico-edilitare de baza, dupa cum urmeaza:

#### 3.4.1. Alimentarea cu apa:

Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va fi prevazut cu bransament separat, prevazut cu apometru si vana de inchidere a circuitului, pozitionate in camine apometrice. Conducta din care se va bransa fiecare imobil in parte se stabileste prin avizul eliberat in acest sens de autoritatea in a carei proprietate se afla retelele din zona. Retelele de alimentare cu apa potabila se vor realiza in lungul cailor de circulatie proiectate si se vor ceda catre S.C. RAJA S.A. pentru intretinere si operare.

#### 3.4.2. Canalizare:

Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere fiecare imobil in parte va fi prevazut cu bransament separat la retelele de canalizare menajera proiectata. Proiectarea bransamentelor se va realiza dupa obtinerea avizelor favorabile de la autoritatile ce au in proprietate retelele edilitare. Retelele la care se vor realiza bransamentele se vor stabili prin avizul eliberat in acest sens. Pana la realizarea retelelor de canalizare, apele menajere se vor dirija catre fose vidanjabile etanse, ecologice, amplasate pe fiecare lot in parte.

#### 3.4.3. Alimentare cu energie electrica:

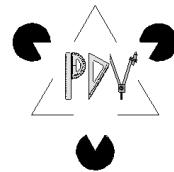
In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele de alimentare cu energie electrica, urmand a avea tablourile de bransare si contorizare a energiei consumate pozitionate conform normelor in vigoare, la exteriorul imobilelor. Pozitionarea eventualelor puncte TRAFO se va realiza in conformitate cu avizul obtinut si indicatiile ENEL, pe cat posibil in zona functionala. Toate retelele de alimentare cu energie electrica din interiorul zonei generatoare se vor executa ingropat.

#### 3.4.4. Telecomunicatii:

In zona nu exista retele de telecomunicatii existente. Toate retelele exterioare de la cele existente pana la interiorul imobilelor proiectate vor fi executate subteran, respectand prevederile in vigoare privind pozitionarea acestora.

#### 3.4.5. Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor de locuit precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.



#### 3.4.6. Alimentarea cu gaze naturale:

In zona nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

#### 3.4.7. Gospodarire comunala:

Orice cladire de locuit, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in cadrul parcarilor auto din cadrul fiecarui lot in parte, in apropierea cailor de circulatie rutiera.

### 3.5. Protectia mediului:

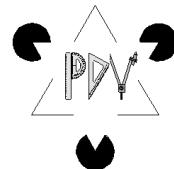
In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

#### **SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:**

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer** pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- **posibile surse de poluare a solului si subsolului** pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de



canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatiche prin scapari necontrolate.

- **protectia impotriva radiatiilor:** nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- **substante toxice si periculoase:** nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

### **3.6. Obiective de utilitate publica:**

In cazul prezentului PUZ obiectivele de utilitate publica sunt reprezentate de retelele edilitare publice care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului PUZ si apoi se vor ceda catre operatorii / administratorii de retele edilitare.

## **CAPITOLUL 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:**

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare / modificarea si majorarea indicatorilor urbanistici, in vederea valorificarii potentialului imobiliar.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Comunei Limanu;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incat sa se asigure o dezvoltare uniforma;

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

**Intocmit,**

**Urb. Pascu Andrei**