SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : (**PUZ**) - **INTRODUCERE IN INTRAVILAN & STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE / SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE – LOTURI A24/4/1 +A24/4/2A (IE 107915), A24/3/1 (IE 100887), A24/8 LOT4 (IE 101596) , COMUNA LUMINA , JUD. CONSTANTA ,**
beneficiar SC MIH-MASTER SRL
PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : mai 2024

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie reglementarea unui teren in suprafata totala de 38 250 mp - IE 107915 (A24/4/1 +A24/4/2A -19 000 mp) , IE 100887 (A24/3/1 – 9250 mp), IE 101596(A24/8 LOT 4 - 10000 mp) si zona imediat limitrofa acestora (un total de cca 85 500 mp) .

NOTA 2 : DESI ZONA STUDIATA ESTE DE CCA 85 500 mp , REGLEMENTARILE PREZENTEI DOCUMENTATII SE APLICA STRICT TERENULUI CARE A GENERAT PUZ -UL (38 250 MP)

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii Lumina .

Terenul este proprietate a SC MIH-MASTER SRL astfel :
- parcela IE 107915-19 000 mp - conform Act de Alipire autentificat cu nr .775/04.06.2021 BIN Gheorghe Alina
- parcela IE 100887-9250 mp - conform Contract de vanzare autentificat cu nr 679/16.06.2023 BIN Gheorghe Alina
- parcela IE 11596- 10 000 mp - conform Contract de vanzare autentificat cu nr .3273/21.09.2023 SPN Toncu Mihaela si Toncu Georgiana

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in partea de vest a teritoriului administrative al comunei Lumina , face parte din extravilanul comunei si are destinatia de < arabil >

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in vestul comunei Lumina si are urmatoarele vecinatati :
-SUD – teren agricol , proprietate particulara IE 101430 si teren agricol , proprietate particulara IE 100581
- NORD- teren agricol , proprietate particulara Simion Florentina neintabulat si teren agricol , proprietate particulara IE 100885
-VEST – drum judetean DJ 228
- EST – drum natinal DN 2A

si urmatoarele coordonate
IE 107915

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	316928.750	781959.330
2	316681.650	781659.370
3	316662.393	781672.274
4	316641.136	781686.508
5	316891.950	781990.980

1	316648.682	781681.448
2	316598.690	781714.924
3	316521.412	781627.320
4	316504.102	781517.550
7	316911.230	781974.360
8	316928.750	781959.330

IE 101596

Nr pct.	N(m)	E(m)
1	316648.682	781681.448
2	316598.690	781714.924
3	316521.412	781627.320
4	316504.102	781517.550

IE 100887

Nr pct.	N(m)	E(m)
1	316982.754	781959.334
2	316681.653	781659.370
3	316946.392	781943.780
1	316701.600	781646.012

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat, fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, şi nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4CIRCULAŢIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment , pe DN2A (intre localitatile Ovidiu si Mihail Kogalniceanu / aeroport Mihail Kogalniceanu) , din care se accede la terenurile IE 107915 si IE 100887) si pe DJ 228 (spre localitatea Castelu) din care se accede la terenul IE 101596

5 OCUPAREA TERENURILOR

Pentru parcela IE 107915 s-a obtinut Autorizatia de construire 36/04.03.2024 pentru < IMPREJMUIRE PERIMETRALA SI TERASAMENT PIATRA SPARTA >, iar pentru parcela IE 100887 s-a obtinut Autorizatia de construire 37/04.03.2024 pentru < IMPREJMUIRE PERIMETRALA SI TERASAMENT PIATRA SPARTA >, lucrari partial executate in momentul actual .
Restul zonei ce urmează a fi studiata este ocupată de teren agricol in extravilan si este libera de constructii
Pe terenurile invecinate se afla functiuni similare : un han & spatlatorie auto pe terenul de la sud (la cca 300 m) , un show-room pentru utilaje agricole pe terenul aflat vis-à-vis pe DJ 228.

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren nu exista retele de apa, canalizare sau gaze . O retea electrica aeriana strabate terenurile IE 107915 si IE100887 pe directia nord-vest - sud-est ; reteaua este paralela cu DN2A si la cca 25 m de limita drumului ; in zona culoarului de protectie al retelei se vor respecta conditiile din avizul detinatorului acesteia .

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale şi nu există valori de patrimoniu care să necesite protectie. Funcţiunea propusă, de <servicii, depozitare , mica industrie > crează un impact minim asupra mediului.

8 OPŢIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati care sa valorifice superior resursele terenului.

D.DISFUNCTIONALITATI

Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea (existenta si

propusa) a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateu.

F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se afla acum in exravilanul comunei Lumina si are functiunea de teren agricol

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente are cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenurile IE 107915 si IE 100887 se realizeaza din drumul national DN 2A, (conform aviz existent a CNADN , pe baza proiectului de drumuri realizat de SC CHICAN PROIECT SRL)
Un acces secundar (in principal pentru terenul IE 101596) se va realiza din DJ 228 .
Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor ; numarul acestora se va calcula conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996)

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – OBIECTIVE - REGLEMENTARI

Terenul in discutie, format din trei parcele (un total de 38 250mp) urmeaza a fi introdus in intravilanul comunei Lumina ca trup izolat si pentru el urmeaza a fi stabilite reglementari urbanistice ce urmeaza a sta la baza autorizatiilor de construire ce vor fi eliberate

Pe teren urmeaza a fi construite spatii depozitare (materiale de constructii & amenajari interioare si exterioare , marfuri generale nealimentare), spatii prestari servicii negeratoare de poluare (show-room-uri diverse sau de alt gen), mica industrie negeratoare de poluare , precum si alte amenajari adiacente necesare (platforme de depozitare, parcaje , etc)

Pe fasia de 22 m de la limita zonei de siguranta a drumul national 2A se vor respecta conditiile din avizul CNAIR
Pe fasia de 20 m de la limita zonei de siguranta a drumului judetean 228 se vor respecta conditiile din avizul Drumuri Judetene Constanta SA
In zona culoarului de protectie al reteleielectrice aeriene se vor respecta conditiile din avizul detinatorului acesteia .

Aceaste suprafate de teren (supuse restrictiilor conform avizelor ce urmeaza a fi obtinute) vor fi folosite cu precadere pentru spatii verzi si parcari precum si pentru bretelele de accelelatie/ deceleratie pentru acces.

Terenul urmeaza a fi imprejmuit; este posibila lipsa imprejmuirii (sau imprejmuirea cu gard viu de inaltime medie) in zona de acces a publicului .

Conform Anexei 1 la HCJ Constanta 152/2013 , o suprafata de 50 % din suprafata terenului (deci 19 125 mp) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate
Suprafata de spatiu verde amenajata la sol va fi de minimum 20 % din suprafata totala a terenului (o suprafata totala de cca 7650 mp), adica 40% din necesar si va fi amenajata ca spatiu verde , constand din o plantatie perimetrala + plantatie agricola (plante furajere, cereale , gradina de legume si zarzavat) + plante decorative(gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante

urcatoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi)) in zona de acces-primire a publicului
In situatia in care se opteaza pentru a nu amenaja la sol intreaga suprafata de spatiu verde necesara (50 % din suprafata terenului) , este posibil ca necesarul sa se completeze prin alte amenajari :
-inchiderile perimetrale vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi))
- parcarile vor putea fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale
-jardiniere se vor amplasa pe terase si la parapetele ferestrelor
-acoperisurile constructiilor, in terasa, vor putea fi partial inierbate
-panouri verzi vor fi amplasate pe sol sau pe fatadele constructiilor

6.REGULAMENT DE URBANISM

Avand in vedere ca cele trei parcele au acelasi proprietar este posibila comasarea lor (sau a doua dintre ele) ; cat timp comasarea nu are loc toate prevederile regulamentului de urbanism se aplica individual fiecareia dintre parcele

- Functiune principala – spatii depozitare , spatii prestari servicii , ateliere , comert
- Functiuni adiacente permise : mica industrie nepoluanta , platforme depozitare
- Functiuni interzise : locuire , sanatate , alte functiuni incompatibile cu functiunea principala
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 60 %
- Regimul de înălţime poate varia de la Parter până la +Parter+1 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10 m
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2
- Parcarile si platformele de depozitare nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Constructiile se vor realiza din materiale de calitate – structura de BA sau structura metalica cu inchideri din panouri tristrat

- Panta invelitorilor va fi adaptata materialului invelitorii – maximum 50 % si sunt strict interzise folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului ondulat. Panourile solare sunt permise .Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa (amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit)
- Nici o divizare a vreuneia din cele trei parcele nu este propusa prin aceasta documentatie ; toate prevederile prezentului regulament se aplica individual fiecareia din parcele cat timp acestea nu sunt comasate printr-un act notarial
- Amplasarea constructilor fata de toate limitele se va face respectand codul civil

Pe fasia de 22 m de la limita zonei de siguranta a drumul national 2A se vor respecta conditiile din avizul CNAIR
Pe fasia de 20 m de la limita zonei de siguranta a drumului judetean 228 se vor respecta conditiile din avizul Drumuri Judetene Constanta SA
In zona culoarului de protectie al retelei electrice aeriene se vor respecta conditiile din avizul detinatorului acesteia .

Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor ; numarul acestora se va calcula conform prevederilor art. 5.3, 5.10 si 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996)

- imprejmuirile se pot realiza din gardurile complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisori de BA , lemn , etc) ,dublate de gad viu sau din garduri neopace (plasa de sarma pe montanti din teava metalica) ;
  este posibila lipsa imprejmuirilor in zona de acces a publicului
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitar veterinare
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (de preferinta fructiferi)

7 BILANŢ TERITORIAL

Bilanţul teritorial se prezintă astfel:

	EXISTENT	PROPUS
-TEREN AGRICOL EXTRAVILAN 38250 MP-100%		
-CURTI CONSTRUCTII (INTRAVILAN) (SERVICII , DEPOZITARE , MICA INDUSTRIE)		38250 MP-100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .		22950 MP - 60 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		7650 MP- 20 %
TOTAL SUPRAFAŢA STUDIATĂ 38250 MP		**38250 MP**

8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Retelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea acestor utilitati prin extinderea retelelor existente in zona

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de productie vor fi depozitate si eliminate corespunzator, conform cu legislatia in vigoare

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Nu este cazul

H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; miloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
-pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Lumina
-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate
În perioada exploatarii constructiilor:
-utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecţiei mediului; - emisiile de poluanţi rezultaţi de la vehiculele rutiere trebuie să se încadreze în normele tehnice privind siguranţa circulaţiei rutiere şi protecţiei mediului, verificaţi prin inspecţia tehnică periodică și se vor încadra in limitele impuse de Norme Republicane de Transport Auto; -

-asigurarea funcţionării motoarelor utilajelor şi autovehiculelor la parametrii normali (evitarea exceselor de viteză şi încărcătură);
- verificarea periodică a stării tehnice a utilajelor şi echipamentelor, respectarea graficului de întreţinere, reparaţii curente şi capitale; întreținerea utilajelor tehnologice pentru minimalizarea emisiilor excesive de gaze de ardere;
- se va urmări desfăşurarea procesului tehnologic (unde este cazul) , astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- amenajarea unei zone cu vegetație care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva a poluanţilor rezultaţi din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului şi întreţinerea spațiilor plantate
- incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploatată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;
- în interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav;
- pentru a nu depăși limita de zgomot societatea va trebui sa impună atât pentru mijloacele auto ce deservesc funcțiunea cât și pentru mijloacele auto ale beneficiarilor limitarea vitezei de deplasare în interiorul incintei;
- asigurarea întreținerii căilor de acces interioare astfel încât să nu existe denivelări ce pot genera zgomot;
- staționarea cu motorul oprit; menţinerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;
- utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ prin zgomotul produs;
- respectarea normelor de protecţie a muncii
- se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă.
- este interzisă deversarea apelor uzate în spațiile naturale (pe sol);
- spălarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni;

- utilajele și mijloacele de transport vor folosi doar căile de acces stabilite conform proiectului, evitând suprafețele nepavate;
- utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defecțiuni ale acestora cât şi pentru minimizarea emisiilor în atmosferă;
- operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate
- se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă; - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje, deșeuri menajere, deșeuri vegetale).
Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea şi depozitarea în condiţii corespunzătoare a deşeurilor generate şi pentru a se asigura că operaţiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.
În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului încheiat.
Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități

I. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafata de 38250 mp care face obiectul acestei documentatii este proprietate privata.

Nici o circulatie a terenurilor nu este prevazuta prin prezenta documentatie

J.CONCLUZII

Introducerea in intravilan,stabilirea unei destinatii si a unor reglementari urbanistice pentru terenul analizat sunt perfect posibile din punct de Vedere legal si urbanistic si vor fi preluate in planul urbanistic general al localitatii

Intocmit,

arh. Diana Bucur