

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – ÎNFIINȚARE STAȚIE MĂSURARE GAZE NATURALE ȘI CENTRU DE CONTROL,
REALIZARE DRUM ȘI TRASEU CONDUCTE SUBTERANE TRANSPORT GAZE
NATURALE.

BORDEROU:

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7 ASPECTE DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.5.1 *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*
 - 3.5.2 *DESCRIEREA PROCESULUI TEHNOLOGIC:*
 - 3.5.3 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*
 - 3.5.4 *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.6.1 *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ:*
 - 3.6.2 *ALIMENTARE CU APĂ:*
 - 3.6.3 *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*
 - 3.6.4 *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*
 - 3.6.5 *CANALIZAREA:*
 - 3.6.6 *COLECTAREA DEȘEURILOR*
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

ÎNFIINȚARE STAȚIE MĂSURARE GAZE NATURALE ȘI CENTRU DE CONTROL, REALIZARE DRUM ȘI TRASEU CONDUCTE SUBTERANE TRANSPORT GAZE NATURALE.

Beneficiar:

- **EXXONMOBIL EXPLORATION AND PRODUCTION ROMANIA LIMITED NASSAU (BAHAMAS) SUCURSALA BUCUREȘTI**, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J40/17387/2008, cu sediul în Calea Floreasca nr. 169A, Clădire B, etaj 8, sector 1, București, Romania cod unic de identificare 24593762.

- **OMV PETROM S.A.**, o societate constituită și funcționând în conformitate cu prevederile legilor din Romania, cu sediul social în București, str. Coralilor nr. 22, Sector 1 („Petrom City”), cod poștal 013329, , înmatriculată în Registrul Comerțului București sub nr. J40/8302/1997, Cod Unic de Înregistrare 1590082, atribut fiscal RO.

Proiectant general:

RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L., o societate constituită și funcționând în conformitate cu prevederile legilor din Romania, cu sediul social situat în București, Phoenicia Business Center, str. Turturelelor nr. 11A, etaj 8, cod poștal 030881, Sector 3, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/14062/2014, Cod Unic de Înregistrare 12540535, atribut fiscal RO,

Adresa obiectivului de investiții: **com. Tuzla, jud. Constanța.**

Data elaborării: **04.2018.**

Nr. proiect: **7 / 2017.**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unor parcele situate pe teritoriul extravilan al Comunei Tuzla, județul Constanța, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denuște: **“ÎNFIINȚARE STAȚIE MĂSURARE GAZE NATURALE ȘI CENTRU DE**

CONTROL, REALIZARE DRUM ȘI TRASEU CONDUCTE SUBTERANE TRANSPORT GAZE NATURALE” cu amenajări aferente, spații de circulație și acces, pe de o parte și alte spații conexe.

Prin PUZ se vor trata următoarele categorii generale de aspecte:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare, până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ:

Zona studiată se află la limita administrativă dintre comunele Tuzla și Costinești, investițiile propuse se vor edifica exclusiv pe teritoriul administrativ al comunei Tuzla.

În ceea ce privește zona dintre faleză și calea ferată Constanța - Mangalia, unde urmează a se amplasa conductele subterane, prin PUG-ul aprobat la data prezentă, terenul este încadrat pentru o potențială viitoare extindere orientativă, preconizată pentru o zonă de locuințe și dotări de deservire turistică.

De asemenea, zona plajei este introdusă în intravilanul actual al UAT Tuzla.

Parcelele care au generat prezentul PUZ sunt situate în extravilan și au în prezent categoria de folosință „arabil, neproductiv, livadă și drum”, conform extraselor de carte funciară anexate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ȘI STUDIAȚE PENTRU PUZ:

- actualizare plan cadastral;
- plan de situație;
- studiu geotehnic;

- PUG aprobat, comuna Tuzla;
- PUG aprobat, comuna Costinești;
- PATJ Constanța;

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiată se află în partea de sud a comunei Tuzla și a fost aleasă astfel încât să aibă o distanță considerabilă față de zonele locuite adiacente, să genereze un impact minim asupra mediului înconjurător și a zonelor cu valoare turistică, precum și să fie fezabilă din punct de vedere economic, în concordanță cu operațiunile întreprinse în largul platformei continentale a Mării Negre.

În momentul de față zona are caracter strict agricol și nu au fost solicitări ale altor investitori pentru a întreprinde alte dezvoltări economice în situl studiat.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul ce a generat prezenta documentație se află în Comuna Tuzla, Județul Constanța, are o suprafață totală de **248 944 mp** din care terenurile aferente S1, S3 și S4 se află în proprietatea OMV PETROM S.A. (în curs de înscriere în cartea funciara în urma transferului dreptului de proprietate de la BETA ACCENT S.R.L. și ACTUAL CUBIC S.R.L.) și terenurile aferente S2 sunt grevate de servitute în favoarea OMV PETROM S.A. și EXXONMOBIL.

Parcela	NC	Suprafața din act	Suprafața măsurată	Proprietar	Observații	Categoria de folosință
S1						
A289/1a Lot1	109216 (fost 107493)	85 000 mp	85 000 mp	BETA ACCENT S.R.L .	Teren unde se va amplasa SRM (zona TE - Echipamente tehnic - edilitare).	arabil
S2						

N294/1	109329 (fost 104087)	19704	-	Ciprian Nicolae contract servitute către EXXONMOBIL și OMV PETROM	Teren rezervat pentru drumul de acces. Contract servitute între proprietari și EXXONMOBIL/ OMV PETROM	neproductiv
drum de exploatare 294/7/1	109374 (fost 104089)	75	-	Stanciu Constantin, Stanciu Maria Paula,Barbu Ion		drum
L294/2/1	109378 (fost 104094)	1250	-	Valentin,Barbu Mileva		livada
L294/2	109366 (fost 101418)	9754	-	contract servitute către EXXONMOBIL și OMV PETROM		livada
drum de exploatare De 294/3/2	109362 (fost 104096)	137	-			drum
L294/3	109373 (fost 101462)	4940	-			livada
drum de exploatare De 291/1	109380 (fost 104086)	120	-			drum
L294/5	109371 (fost 101414)	6302	-			livada
drum de exploatare De 291/1/3	109389 (fost 104110)	68	-			drum

L291/2	109376 (fost 104098)	4264	-			livada
drum de exploatare De 291/5	109391 (fost 104287)	163	-			drum
A289/1a – Lot 2	109364 (fost 109217)	695	-	Sasu Stoica – BETA ACCENT lot 2 contract servitute către EXXONMOBIL și OMV PETROM		arabil
Total		47472				
S3						
A295/92	100178	18700	18082	BETA ACCENT	Terenuri străbătute de conduce și zonele de siguranța și protecție afereente.	arabil
A259/93	100818	20700	19970			
A259/96	102101	4500	4340			
A259/97	102099	7370	7106			
A259/100/1	108896	3533	3404	ACTUAL CUBIC	Terenuri ce urmează a fi date în supraficie către EXXONMOBIL.	
A259/100/2	107123	3533	3404			
A259/100/3	105769	3533	3405			
A259/101	107386	9400	9051			
A259/104	101055	2200	2117			
Total		73469	70879			
S4						
A259/95	102100	5500	5497	BETA ACCENT	Terenuri străbătute de conduce și	arabil
A259/98/1	107373	6000	5998			

A259/98/2	102098	3203	3207		zonele de siguranță și protecție aferente. Terenuri ce urmează a fi date în suprafață către EXXONMOBIL.
A259/99/1	108897	4466	4465	ACTUAL CUBIC	
A259/99/2	106654	4467	4467		
A259/102/103/99 lot 3	107418	19367	19369		
Total		43003	43003		
Total general		248944	246354		

Zona ce face obiectul prezentei documentații reprezintă o fâșie de teren ce se întinde de la DN 39 (E 87) până la malul Mării Negre, astfel:

- Zona rezervată drumului de acces - legătura dintre DN 39 și zona unde va fi amplasată stația de Reglare-Măsurare Gaze și Centrul de Control;
- Zona echipamentelor tehnico - edilitare (terenul unde se va construi SRM și centrul de control) 85 000 mp A289/1a Lot1, nr. cad. 109216;
- Zona subtraversată de conducte (între stația SRM și malul Mării Negre).

Zona de amplasare a Stației de Reglare-Măsurare Gaze (SRM) este delimitată de zona de amplasare a conductelor de linia de cale ferată CF 813 / Constanța – Mangalia. Astfel, stația de reglare-măsurare va fi situată la vest de calea ferată.

Vecini:

- la N: drum (DE 292/1, DE 229/2), A 259/89 prop. Diaconescu Ioan Tiberiu, A259/94 BETA ACCENT S.R.L.;
- la E: De 269 drum (pământ), de-a lungul falezei;
- la S: A 259/105, A 259/106- Actual Cubic S.R.L., perdea protecție copaci nr. cad. 109189., Siclitaru Maria A289/3b, A 289/1a - Lot 2 Sasu Stoica, L291/2, L294/5, L294/3, L294/2, L294/2/1 – Stanciu Constantin; Stanciu Maria Paula; Barbu Ion Valentin; Barbu Mileva, N294/1, Toma Gica; Toma Rodica.
- la V: DN 39 (E 87);

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile fac parte dintr-o zonă plată, cu cadru natural de câmpie. Dobrogea de Nord este o

unitate tectonică ce prezintă o structură complexă compusă din Munții Măcin și zonele triasice ale regiunilor Tulcea și Babadag.

Aflată într-o zonă de câmpie cu specific agricol, investiția propusă nu va afecta o suprafața mare de teren, iar în urma analizei caracteristicilor geologice a rezultat că terenul este propice pentru amplasarea construcțiilor subterane (conducte gaze naturale) și supraterane (stație reglare măsurare gaze și centru de control).

2.4 CIRCULAȚIA

Rețeaua rutieră este reprezentată în zona de DN 39, în partea de vest și Drumul Comunal 4. De asemenea, zona mai este străbătută de linia de cale ferată CF 813 – Constanța – Mangalia, conform planului de încadrare în teritoriu.

Accesul actual pe parcela unde se va amplasa Stația de Reglare-Măsurare Gaze se face dinspre Costinești, prin Drumul Comunal 4, drum pietruit.

Pentru DN 39 sunt următoarele caracteristici:

- gabarit: **12,50m (parte carosabilă)**;
- categoria drumului: **drum național**;
- profil: **aprox. 21 m ampriza drumului**;

Capacitățile de transport pentru str. DN 39 (drum reabilitat):

- sarcina maximă admisă pe osie: **10 tone** (pentru axa simplă ne-motoare)
- masa totală admisă a vehiculului: **40 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu remorca cu două sau 3 axe (conform O.G. 43/1997 actualizată)**.

Ca dimensiuni maxime de transport pentru DN 39 pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- **lungime maximă 18,75m – tren rutier**;
- **înălțime maximă 4m**;
- **lățime maximă 2,55m**;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Parcellele care au generat prezentul PUZ sunt libere de construcții și nu sunt supuse riscurilor naturale.

Pe terenurile adiacente nu sunt construite clădiri, cea mai apropiată fiind la distanța de **720 m** față de limita zonei unde se va amplasa stația de reglare măsurare și centrul de control, respectiv **100 m** față de traseul conductelor de gaze naturale.

Terenurile traversate de conductele de gaze naturale cat și terenurile adiacente sunt aflate în posesia beneficiarului lucrării astfel încât impactul asupra celorlalți proprietari de terenuri să nu fie semnificativ din punct de vedere al zonei de protecție ce va fi instituită pentru conductele de gaze naturale.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată, aflată în extravilanul localității nu beneficiază de rețele edilitare.

2.7 ASPECTE DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, aspectele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a aspectelor existente de mediu vor fi:

- relația cadru natural – construit;
- evidențierea riscurilor naturale și antropice;
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă;
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;
- evidențierea potențialului balnear și turistic (după caz);

Documentația va fi supusă avizul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația Locală este favorabilă amplasamentului și investiției propuse, acest lucru fiind documentat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Tuzla nr. 47 / 2018 și Avizul de Oportunitate nr. 1 / 11.07.2018.

Etapele următoare ale procesului de avizare a planului urbanistic zonal propus, se vor desfășura cu respectarea implicării publicului conform normelor legale în vigoare, care prevăd sesiuni de strângere de comentarii și sugestii, precum și dezbateri publice pe tema investiției propuse.

Investiția propusă are potențialul de a genera venituri la bugetul de stat, de a crea locuri de munca pe termen mediu și lung, de a stimula dezvoltarea economică și de a întări și diversifica

securitatea energetică a țării noastre.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic și studiului hidrogeologic terenul se pretează investiției din toate punctele de vedere, și a fost ales în urma unor studii de teren desfășurate pe un areal larg astfel încât să fie întrunite toate condițiile de amplasament din punct de vedere al cadrului natural, al protecției mediului și al respectării legislației de urbanism în vigoare.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află la limita administrativă dintre comunele Tuzla și Costinești, investițiile propuse se vor edifica exclusiv pe teritoriul administrativ al comunei Tuzla.

Conform Planului General de Urbanism Tuzla și a Certificatului de Urbanism nr. 4 din 19.01.2018, terenul este parțial amplasat în zona de protecție arheologică, iar zona limitrofă malului Mării Negre este cuprinsă în situl Natura 2000 – ROSPA0076 Marea Neagra și apropierea sitului ROSCI0273 Zona marină de la Capul Tuzla.

În prezent terenurile au categoria de folosința teren arabil, drumuri de exploatare și livadă. Conform PUG destinația terenului este propusă pentru a fi reglementată prin planuri Urbanistice Zonale cu funcțiunea de locuire și dotări turistice.

Zona plajei este introdusă în intravilan cu destinația Spații Verzi, Agreement.

În PUG aprobat comuna Costinești, este propusă de asemenea o dezvoltare de tip turistic (locuințe de vacanță, pensiuni) în partea de sud a terenului studiat, această zonă fiind introdusă în intravilan.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiată nu are declivitate, terenul fiind plat.

Investiția propusă, are o amprentă redusă pe uscat și în special la suprafață în condițiile în care singurele construcții de suprafață amplasate pe uscat fiind o stație de reglare-măsurare cu echiparea tehnică prevăzută de normele în vigoare și un centru de control pentru monitorizarea parametrilor de funcționare ai platformei marine.

Proiectul de dezvoltare prevăzut pentru perimetrul Neptun Deep presupune realizarea tuturor procedurilor de tratare a gazelor naturale pe platforma marină ce urmează a fi instalată în largul Mării Negre la o distanță de aproximativ 160km de țarm.

În aceste condiții subliniem faptul că pentru proiectul Neptun Deep, facilitățile de uscat de suprafață sunt limitate la construcția unei stații de reglare-măsurare a gazelor naturale, iar pentru acesta construcție zona studiată a fost selectată ținându-se cont de un număr ridicat de factori: impact redus asupra mediului, a plajelor sau a eventualelor zone protejate; evitarea zonelor turistice aglomerate; caracteristicile geofizice ale solului pentru efectuarea subtraversărilor; impact vizual minim; criteriile de eficiență economică. Astfel, locul selectat este situat la o distanță considerabilă de zonele intens populate, coridorul conductei urmând să subtraverseze suprafețe din extravilan. Pentru subtraversarea țărmului se vor utiliza tehnologii avansate care să reducă la minim atât impactul asupra mediului cât și cel vizual.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Parcellele unde se vor amplasa conductele de gaze naturale vor avea de asemenea acces din DC 4, prin traversarea Liniei de Cale Ferată, printr-un **drum tehnologic temporar organizare de șantier**.

Dat fiind că DC 4 nu se pretează pentru gabarit și ampriză, planul de investiție propune înființarea unui drum nou de acces din **DN 39 (E 87)**, drum asfaltat cu o ampriza de 11m, ce va fi construit de către investitor.

Racordarea cu DN 39 se va face în urma unei soluții tehnice agreate de CNAIR printr-un acces cu benzi de accelerare / decelerare sau pene de racordaj.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Investitorii doresc construirea unei Stații de Reglare-Măsurare Gaze Naturale și a unui Centru de Control pentru platforma de producție gaze naturale situată în largul Mării Negre, în scopul asigurării transportului și transferului gazelor naturale în sistemul național de transport.

Astfel, aria studiată va fi împărțită în următoarele zone: zona de amplasare a SRM și a centrului de control; zona de amplasare a conductelor subterane și zona căilor de comunicație rutieră (zona de acces către SRM).

Mențiune: Exxonmobil Exploration and Production Romania Limited Nassau (Bahamas) - "EMEPRL", inițiază această procedură în calitate de operator al perimetrului petrolier Neptun – zona de apă adâncă. EMEPRL evaluează, în prezent, condițiile tehnice și economice ale proiectului și nicio decizie nu a fost, încă, adoptată pentru a avansa cu dezvoltarea. Această procedură este parte din activitățile de pregătire ale EMEPRL, necesare pentru conservarea programului proiectului în cazul în care alege să avanseze cu dezvoltarea proiectului.

Decizia finală de investiție a ExxonMobil și OMV Petrom pentru proiectul de dezvoltare de noi facilități de producție de gaze naturale în zona românească din Marea Neagră va genera un impact pozitiv pentru economia locală și națională; contribuie la întărirea securității energetice, poate avea un impact pozitiv asupra standardelor de trai pentru comunitățile învecinate. Mai mult, dată fiind amploarea unui astfel de proiect și experiența în domeniu a investitorilor, proiectul propus va respecta cele mai înalte standarde de construcție și va asigura accesul la tehnologii de ultimă oră precum și expertiză internațională în domeniu.

Selecția amplasamentului studiat, în prezenta documentație, a fost făcută după evaluarea mai multor posibile locații, analizate ținând cont de reducerea la minim a impactului din punct de vedere al mediului cât și din punct de vedere urbanistic / vizual.

3.5.2 *DESCRIEREA PROCESULUI TEHNOLOGIC:*

Gazele naturale vor fi extrase și prelucrate pe o platformă de producție situată în largul Mării Negre, fiind transportate prin conducta submarină pe uscat, unde în conformitate cu reglementările legale în vigoare se va efectua măsurarea volumelor de gaze transferate în sistemul național de transport.

Astfel, infrastructura de pe uscat, avută în vedere pentru proiectul Neptun - zona de apă adâncă, va include numai o stație de reglare-măsurare prevăzută cu sisteme de măsurare și echipamente aferente procesului de măsurare. De asemenea, are în vedere și construcția unui centru de control care adăpostește echipamentele cu ajutorul cărora se monitorizează și controlează parametrii de funcționare ai platformei marine de producție situată în largul Mării Negre. Platforma de producție situată offshore este proiectată pentru a fi operată de la distanță – de pe uscat, fără să fie nevoie de personal alocat pe platformă.

Drumul de acces propus va deservi realizarea proiectului, în scopul de a evita afectarea infrastructurii de drumuri care deservește comunitatea. În prima etapă, drumul va fi utilizat pentru activitățile necesare construirii obiectivelor propuse, iar în etapa de operare va asigura accesul personalului către centrul de control și stația de măsurare a gazelor naturale.

Conductele vor fi pozate subteran atât în zona parcelelor aflate în amplasamentul studiat, cât și în zona de coastă, folosindu-se tehnici avansate de subtraversare a falezei, plajei și a ariilor marine protejate, pentru a asigura integritatea și neafectarea acestora. Singura zonă în care conductele se vor monta la suprafață este perimetrul SRM, pentru a se instala echipamentele de măsurare.

Stația de reglare-măsurare gaze naturale și centrul de control vor fi operate în trei schimburi.

3.5.3 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*

Se propune introducerea în intravilan a terenului unde se va amplasa Stația de Reglare-Măsurare (85 000 mp A289/1a Lot1, nr. cad. 109216)

În zona de echipamente tehnico edilitare (85 000 mp A289/1a Lot1, nr. cad. 109216) se va institui o perdea verde perimetrală (lățime 10 m) ca și subzonă funcțională (SPp – spații plantate de protecție). Această zonă va fi propusă pentru introducere în intravilan.

Fâșia de teren destinată drumului de acces va fi încadrată la zona Ccr (Căi de comunicație Rutieră).

În zona conductelor de gaze naturale se vor institui zonele de siguranță și de protecție necesare conform legislației în vigoare (20m zonă de protecție / 200m zonă de siguranță).

- în zona de protecție de 20m se va institui interdicție de construire;
- în zona de siguranță de 200m se va institui obligativitatea obținerii avizului de la operatorul conductelor pentru orice autorizație de construire nouă;

Dat fiind amplasarea conductelor de gaze naturale în subteran, în zona de legătură dintre malul Mării Negre și SRM, investiția nu va presupune modificarea Planurilor Generale de Urbanism aprobate pentru ambele comune, cu excepția instituirii zonelor de protecție și siguranță a obiectivelor propuse. Zonificarea funcțională va rămâne la fel pentru ambele comune introducând-se doar obligativitatea obținerii avizului operatorului conductelor, pentru construcțiile noi.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus.

3.5.4 BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:

BILANȚ TERITORIAL (raportat la parcelele ce fac obiectul PUZ)			
Zona funcțională	Existent	Propus	%
Zona TE (Echipamente tehnico - edilitare)	248 944 mp	51 325 mp	21%
Zona CC (cai de comunicație rutiera și amenajări aferente)	teren extravilan, cu categoria de folosință	50 704 mp	20%
Zona SP (spații plantate, agrement, sport)	arabil, livada, drum de exploatare	30 443 mp	12%
Teren arabil extravilan		116 472 mp	47%
Total (suprafața parcelelor ce fac obiectul PUZ)	248 944 mp	248 944 mp	100%

Edificabilul propus, se va retrage față de limitele parcelei astfel¹:

- 30 m față de limita de N;
- 10m față de limita de S;
- 10 m față de limita de V;
- 43 m față de limita de E (zona de protecție a căii ferate);

¹ Conform planșei de Reglementari Urbanistice

S totală parcele = **248 944 mp.**

Suprafață propusă pentru introducere în intravilan: 85 000 mp

Suprafața edificabil (zona ID) = **51 397 mp.**

POT maxim = **60%**;

CUT maxim = **1.**

Rh maxim = **P+1+M.**

Suprafața spații verzi pe parcelă = **min 35%.**

Nr. parcări autoturisme = **conform cerințelor tehnice specifice.**

H maxim = **12m.**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Se prevede construirea unei noi linii electrice pentru alimentarea cu energie a centrului de control și SRM, conform viitoarei soluții tehnice propuse de distribuitorul local de energie autorizat.

3.6.2 ALIMENTARE CU APĂ:

În perimetrul centrului de control va exista un rezervor pentru apa menajeră ce va fi alimentat periodic folosind cisterne sau prin alimentare de la un puț forat ce se va amplasa pe parcela de echipamente tehnico edilitare. Acesta apă va fi folosită pentru spațiile sanitare (toalete, dușuri, chiuvete).

Apa potabilă va fi asigurată prin contract separat cu distribuitori autorizați (dispensere cu apă în birouri).

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Încălzirea va fi asigurată prin montarea unei centrale termice (electric sau gaz) care va deservi centrul de control.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Prin natura proiectului, gazele naturale vor fi disponibile la locația propusă.

3.6.5 CANALIZAREA:

Nu este cazul. Apele uzate vor fi colectate într-o fosă septică etanșeizată care va fi vidanțată periodic de către un contractor autorizat.

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR

Deșeurile vor fi colectate separat pe categorii conform legislației în vigoare și predate către contractori autorizați pentru preluarea și reciclarea sau eliminarea acestora.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică dacă este cazul, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului turistic și balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea și costurile lucrărilor de investiție:

Timp scurt (1 - 3 luni).

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutură etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp mediu (6 luni).

- executarea construcțiilor din cadrul SRM la roșu (fundații ziduri stâlpi și învelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**
- executarea racordurilor și branșamentelor – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (1 an).

- construire căi de acces corespunzătoare în incintă - **costuri suportate de către beneficiar;**
- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**
- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar.**

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiată este de TE (echipamente tehnico - edilitare). Zona se pretează unei astfel de intervenții de construcții.

Întocmit
m. urb. Alexandru DOBRA