

# MEMORIU TEHNIC

## completat cu informatiile solicitate conform ghidului metodologic privind evaluarea adecvata

(Ordinul 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar)

### CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

#### I.01 Denumirea obiectului de investiții

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INVESTIȚII PRODUCTIVE ÎN  
ACVACULTURA ÎN AMENAJAREA PISCICOLA IORTMAC-SAHARLALE-CEAMURLIA”**

#### I.02 Amplasament obiectiv

jud. Constanta, comuna Lipnița, extravilan, Parcela Ps 639, Nr. cad. 100030

#### I.03 Beneficiarul lucrarilor

**ROBOLUS S.R.L. prin Hertea Sorin**

#### I.04 Proiectant general

**S.C RENCO ARHITECTURA S.R.L. – CONSTANȚA**  
Tel: 0720850303

#### I.05 Proiectant de specialitate

**Arh. PONOMARENCO Marius**

#### I.06 Faza proiect

**AVIZE P.U.Z.**

#### I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului

- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;

- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata.

## CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Conform Avizului de oportunitate nr. 8 din 04.07.2019 prin prezenta documentație se dorește **introducerea în intravilan ca trup izolat a terenului studiat - Parcela Ps 639 ca zona functionala U.T.R. A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE, PRODUCTIVE, AGRICOLE SI DE AGROTURISM**, în baza Certificatului de Urbanism nr. 55 din 17.04.2019.

Suprafata terenului ce a generat PUZ este de 10.000 mp.

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, zona se va studia unitar și coroborat, astfel ca se va studia prin documentația de urbanism o zonă mult mai mare in suprafata aproximativa de **16.775 mp**.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată prin:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiunilor prezente în zonă
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

La nivel economic se va obtine o valorificare a terenului, aflat in momentul actual in extravilan și o extindere a funcțiunilor cu implicații la nivel social prin dezvoltări noi în domeniul construcțiilor, producției și turismului.

Realizarea Planului Urbanistic propus va duce la organizarea controlata a unei zone aflate in dezvoltare si adaptarea fondului de teren existent la cerintele actuale social-economice.

Oportunitatea financiara a investitiei este data chiar de existenta fondurilor europene din acest domeniu (FEPAM), care ofera o finantare de 50% din totalul cheltuielilor eligibile. Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

*Conceptul de dezvoltare durabila* urmareste pe de-o parte, calitatea mediului (componenta a calitatii vietii), iar pe de alta parte dezvoltarea socio-economica. Astfel ca, implementarea conceptului de dezvoltare durabilă în construcții nu se poate realiza decât prin inovare la nivel conceptual și tehnologic. Se poate construi durabil, pe baza unor modele conceptuale performante (funcționalitate, siguranță, neutre sau cu impact redus față de

mediu), folosind materiale cu caracteristici fizico-mecanice superioare (reciclabile și cu consumuri înglobate scăzute de resurse primare și energie), aplicând sisteme constructive și tehnologii adiacente (siguranță, flexibilitate, consumuri energetice scăzute, impact minim față de mediu). Mai departe, pe întreaga durată de serviciu a imobilelor, utilizarea energiei este una din cele mai importante chei în sectorul de construcții. În cazul clădirilor, performanțele termice, respectiv eficiența energetică au un important impact economic, social, cât și asupra mediului.

Proiectarea unei construcții pentru o durată de viață, stabilită prin normele de proiectare la 50-100 ani, nu se mai poate face ignorând impactul acesteia asupra mediului, respectiv construit și locuit, atât prin consumul de resurse și efectele sale în momentul inițial – în faza de construcție –, cât și pe parcursul exploatării. O construcție și aria aferentă acesteia trebuie să răspundă următorilor parametri: alegerea eficientă a amplasamentului, proiectarea în termeni de durabilitate a construcției, selecția materialelor, execuția, managementul deșeurilor, utilizarea eficientă a energiei și apei, calitatea aerului interior, utilizarea, demontarea, refolosirea componentelor, reciclarea, toate acestea cu impact în evaluarea ciclului de viață.

Prin concepția de amenajare, fluxul tehnologic propus, structura cantitativa și calitativa a producției realizate, scopul investiției, răspunde obiectivului din strategia de dezvoltare a sectorului piscicol privind sprijinirea dezvoltării durabile a acvaculturii din România prin modernizarea și reabilitarea acvaculturii tradiționale, pentru practicarea unei acvaculturi semiintensive sau intensive, diversificarea produselor obținute din acvacultura în concordanță cu cererea de consum și încurajarea producătorilor de a introduce metode compatibile cu protecția mediului și a peisajului și consolidarea eficienței în activitatea de marketing și creșterea valorii adăugate a produselor din acvacultura. Pe lângă activitatea de acvacultura, sunt create condiții care permit activități de pescuit sportiv-recreativ, care constituie o modalitate concretă de satisfacere a nevoilor de odihnă și recreere ale populației și poate aduce un plus la profit, mărințind eficiența economică a unității.

## CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

### III. 01 Etape de dezvoltare

#### Date privind evoluția zonei

Amplasamentul se află situat în UAT Lipnița, adiacent drumului DN3 ce leagă Băneasa de Lipnița.

Terenurile supuse investiției au destinația de pasune, bazin apă statatoare și arabil, aflate în extravilan.

Comuna Lipnița este situată în Sud - Vestul județului Constanța având următoarele vecinătăți:

- la Nord - comuna Oltina și comuna Băneasa
- la Est - Republica Bulgaria
- la Vest - Fluviul Dunărea
- la Sud - comuna Ostrov

Comuna Lipnița are în componența 7 sate:

- Lipnița - reședința comunei
- Coslugea

- Canlia
- Izvoarele
- Goruni
- Carvăn
- Cuiugiuc

Suprafata totală a comunei este de 18.411 ha din care:

- Suprafata agricolă - 14.264 ha din care:

- arabil - 9.234 ha
- pășune - 3.483 ha
- vii - 1.211 ha
- livezi - 33, ha
- pădure - 2302 ha

- Suprafata ape - 671 ha

- Suprafata cu drumuri - 348 ha

### III. 02 Incadrarea in localitate

Amplasamentul se afla situat in UAT Lipnita, adiacent drumului DN3 ce leaga Banesa de Lipnita si face parte din extravilanul comunei Lipnița prin urmare nu este încadrat în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL Lipnița nr. 14/2016.

Terenurile supuse investitiei au destinatia de pasune, bazin apa statatoare si arabil, aflate in extravilan.

Terenul pe care se propune constructia cu functiunea de anexa la exploatare agricola (Ps639) este in **extravilanul** localitatii, avand o suprafata de 10000 mp din acte. Forma amplasamentului in plan este neregulata. Terenul are o pante descendenta pe directia vest-est. Terenul este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- La Nord - HB 636 – Lacul Iortmac.
- La Est – Hb 636/HB 7 – bazin puiet
- La Sud – Ps639/2 – teren agricol.
- La Vest – De 638/3 – drum de acces/exploatare.

Accesul la teren se poate face atat pietonal cat si auto din drumul de exploatare de pe latura de vest.

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate si ale terenului ce a generat PUZ, sunt trecute in tabelele de mai jos.

<b>Zona studiata PUZ</b>		
<b>S = 16.775 mp</b>		
Nr. pct.	X	Y
16	711552,164	292275,665
17	711635,689	292246,476
18	711683,028	292061,613
19	711602,562	292044,288

Nr. pct.	X	Y
1	711562,146	292263,620
2	711573,300	292259,474
3	711611,491	292244,736
4	711651,093	292091,567
5	711655,851	292070,634
6	711658,102	292060,728
7	711658,194	292060,038
8	711634,116	292055,425
9	711608,619	292050,540
10	711608,495	292051,224
11	711605,867	292060,788
12	711599,640	292083,444
13	711584,329	292151,712
14	711574,919	292200,756
15	711562,040	292260,375

Coordonate teren ce a generat PUZ – 10.000 mp

### III. 03 Elemente ale cadrului natural

Comuna Lipnița este situată în sud-vestul județului Constanța, la o distanță 40 km de Călărași, 104 km de Municipiul Constanța și la 30 km de Silistra (Bulgaria).

Din punct de vedere climatic, zona Dobrogea se caracterizeaza printr-o clima continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11o C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Adâncimea maximă de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

Terenul destinat construcțiilor propuse, se prezintă relativ plan, ușor înclinat și este lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

#### *Biodiversitatea*

Amplasamentul analizat se suprapune cu siturile Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina și ROSCI0172 Padurea și Valea Canaraua Fetei-Iortmac, și se află situat în vecinătatea ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetei, și rezervației naturale Lacul Oltina.

În ceea ce privește compoziția floristică din zona studiată ce poate fi afectată de implementarea și funcționarea obiectivului, menționăm că nu au fost identificate specii protejate, menționate în O.U.G. 57/2007 cu modificările și completările ulterioare.

În zona studiată poate fi întâlnită o vegetație ruderală, alcătuită din buruieni precum: traista ciobanului (*Capsella bursa-pastoris*), susai (*Sonchus arvensis*), papadie (*Taraxacum officinale*), șugul puturos (*Lamium purpureum*), iarba de gazon (*Lolium perene*), rusinea fetei (*Daucus carota*), pir tarator (*Elymus repens*) și pir gros (*Cynodon dactylon*). De asemenea pot fi întâlnite și speciile *Carex sp*, stuf (*Phragmites australis*). În ceea ce privește vegetația

arborescenta, aceasta este reprezentata de urmatoarele specii precum: *Salix alba*, *Salix babylonica*, *Ulmus sp.*

Zona studiata este importanta pentru speciile de pasari acvatice, dat fiind suprapunerea cu situl Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina, in zona studiata putand fi intalnite specii precum: *Plegadis falcinellus*, *Limosa limosa*, *Himantopus himantopus*, *Nycticorax nycticorax*, *Ardea cinerea*, *Ardea purpurea*, *Anas platyrhynchos*, *Anas querquedula*, *Podiceps cristatus*, *Larus cachinnans*, *Larus ridibundus*, *Anser anser*, *Ciconia ciconia*, *Tadorna ferruginea etc.*

### III. 04 Circulatia

Amplasamentul studiat are accesul auto și pietonal direct din drumul de exploatare DE 638/3 ce nu prezintă înveliș asfaltic, acesta facilitând accesul către DN 3.

În limita arealului propus spre studiu, circulația se realizează pe:

- DE 638/3
- DN 3

### III. 05 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul ce a generat prezenta documentație este încadrare în categoria de folosință **pășune Ps** și este **liber de construcții**.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIU P.U.Z</b>		
<b>ZONIFICARE EXISTENTA</b>	<b>SUPRAFATA</b>	
	<b>mp.</b>	<b>%</b>
<b>Teren extravilan - arabil , pasune</b>	14451.00	86.15
<b>Circulatii</b>	999.00	5.95
<b>Ape</b>	412.00	2.45
<b>Diguri</b>	913.00	5.45
<b>TOTAL</b>	<b>16775.00</b>	<b>100.00%</b>

### III. 06 Echiparea edilitara

În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au bransament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

In cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la rețelele de utilități existente in zona și suplinirea celor lipsă.

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor de specialitate.

### III. 07 Activitati desfasurate

S.C. RABOLUS S.R.L. activeaza in domeniul acvaculturii incepand din 2003, cand a infiintat punctul de lucru la ferma piscicola, in baza contractului de asociere in participatiune nr.17/16.09.2003 incheiat cu Compania Nationala de Administrare a Fondului Piscicol.

Prin investitiile realizate, firma a construit bazine proprii pentru producerea puietului.

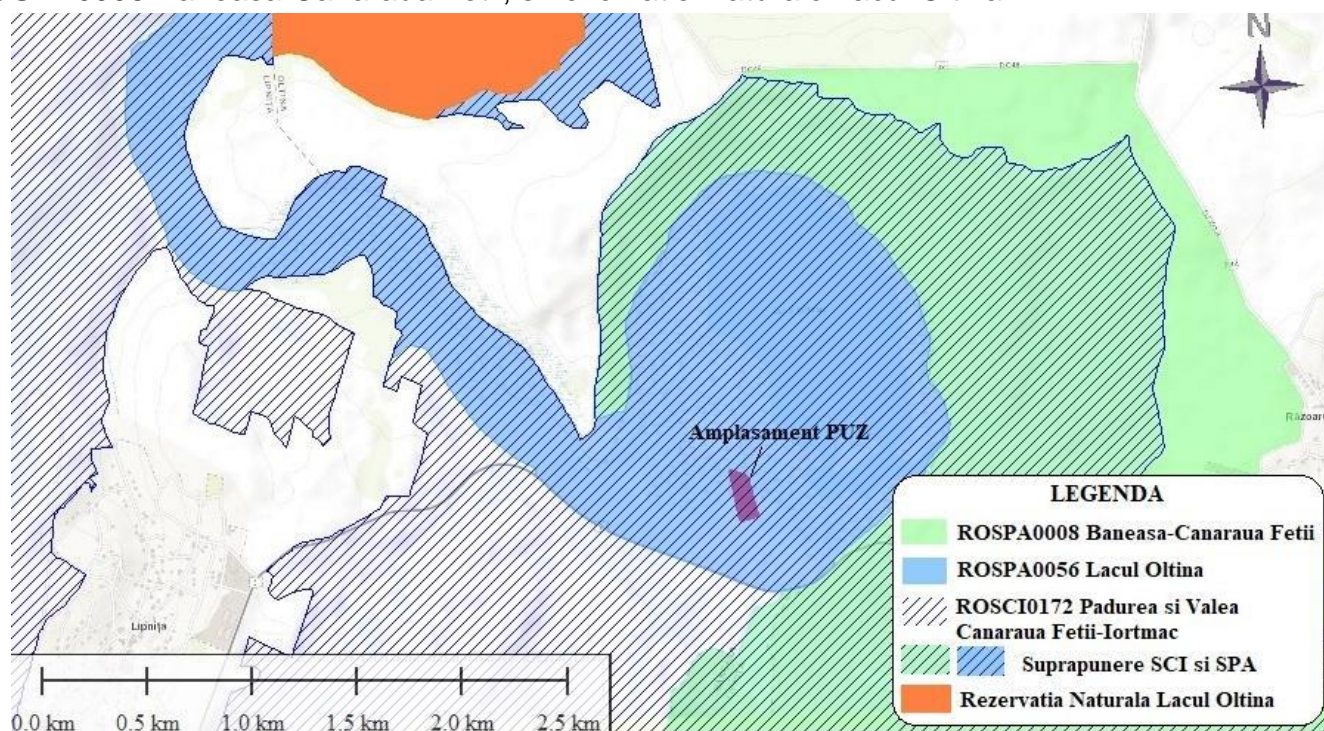
Societatea, are ca principal obiect de activitate **acvacultura in ape dulci**, respectiv: predezvoltarea larvelor de specii fitoplanctonofage si cresterea puietului si a pestelui de consum, comercializarea pestelui.

Ferma piscicola este amplasata in zona de sud-vest a jud. Constanta, la stanga DN3, ce face legatura intre localitatile Baneasa si Lipnita si are o suprafata totala de 442,02 ha, din care lacul Iortmac si balta Saharlale S=282,6 ha, lacul Ceamurlia S=128 ha. In cadrul amenajarii piscicole exista o infrastructura de diguri perimetrare si separate (cu o lungime totala de 2148 m) realizate pentru controlul nivelului apei in cele 4 bazine de crestere. Astfel langa bazinul Iortmac a fost construita o pepiniera care cuprinde 4 bazine de predezvoltare si crestere a puietului cu o suprafata totala de 17,55 ha, respectiv: Bazinul 1 cu 2,11 ha, Bazinul 2 cu 1,82 ha, Bazinul 3 cu 5,01 ha, Bazinul 4 cu 8,61 ha.

In cadrul pepinierii, predezvoltarea si cresterea puietului de crap, novac, cosas, singer, se face in sistem furajat in cele 4 bazine. In cele doua bazine de crestere Iortmac si Ceamurlia, piscicultura se practica in sistem de crescatorie vara a II-a si a III-a cu furajare.

### III. 08 Probleme de mediu

Amplasamentul analizat se suprapune cu siturile Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina si ROSCI0172 Padurea si Valea Canaraua Fetii-Iortmac, si se afla situat in vecinatatea ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetii, si rezervatiei naturale Lacul Oltina.



*Amplasarea zonei studiate PUZ fata de Ariile Naturale Protejate Natura 2000*

### III. 09 Optiuni ale populatiei

#### *Puncte de vedere ale administratiei locale*

Administratia judeteana – Consiliul Judetean Constanta – este de acord cu realizarea acestei investitii tinand cont de faptul ca se vor crea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a Judetului Constanta, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 8 din 04.07.2019.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei,

înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

#### *Puncte de vedere ale populației*

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de PUZ și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice județene, conform Ordinului 2701/2010.

### **III. 10 Managementul deșeurilor**

Pe teritoriul UAT Lipnita operează S.C. IRIDEX GROUP IMPORT EXPORT BUCUREȘTI FILIALA COSTINEȘTI S.R.L. în calitate de societate autorizată în colectarea deșeurilor.

## **CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITĂȚI**

*Accesul auto* - Accesul la teren se poate face atât pietonal cât și auto din drumul de exploatare de pe latura de vest - DE 638/3 – nu prezintă învelis asfaltic,

*Drumurile interioare* – Nu este cazul

*Rețeaua de cai ferate*– Nu este cazul

*Rețele de utilități* - În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au branșament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

*Tehnologii de operare* - Nu este cazul.

*Amplasarea unor construcții și terminale*- Nu este cazul.

*Managementul deșeurilor* nu este considerat o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități. În prezent terenul ce a generat PUZ este liber de construcții.

*Trafic de pasageri și siguranța acestuia* - Nu este cazul.

## **CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/ LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate sau în curs de realizare, cu privire la protecția mediului.



## CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

### VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului

Prezenta documentatie analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat in jud. Constanta, comuna Lipnița, extravilan, Parcela Ps 639, conform Certificatului de Urbanism nr. 55 din 17.04.2019 emis de Consiliul Judetean Constanta, in urmatorul context:

#### a. Cadrul legal

Privind reglementarile impuse de normativele in vigoare specifice domeniului de investitii, de prevederile reglementarilor urbanistice in domeniu, acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice si economice a zonei in conformitate cu:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism', republicata; actualizata;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
  - Codul civil;
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
  - ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
  - ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
  - HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
  - HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;

- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii, ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.– permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in procesul de realizare a investitiei pe amplasamentul studiat.

Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Ordinului 233/2016, Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completariile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## **b. Solicitari ale temei program**

Scopul prezentei documentații constă în introducerea in intravilan, reglementarea și urbanizarea zonei pentru amplasamentul propus spre studiu, implicit a terenului ce a generat P.U.Z., situat după cum urmează: Extravilan comuna Lipnița, parcela Ps 639, Nr. cad. 100030, jud. Constanta.

Având în vedere că zona studiată este în extravilan se dorește ca odată cu introducerea în intravilan să se obțină valorificarea terenului aflat în proximitatea amenajării piscicole Iortmac-Saharlale-Ceamurlia.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mai mare ce va face studiul documentației de urbanism, in suprafata aproximativa de 16.755mp.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente în zona studiată prin:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor prezente în zonă
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;

- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

## VI. 02 Surse de documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Lipnița aprobat prin HCL Lipnița nr. 14 din 2016 împreună cu Certificatul de Urbanism nr. 55 din 17.04.2019, eliberat de Consiliul Județean Constanța.

## VI. 03 Lucrari propuse

Teritoriul studiat se propune a se încadra în **U.T.R. A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE, PRODUCTIVE, AGRICOLE SI DE AGROTURISM**

UTILIZARI ADMISE:

- Activitati economice productive agricole cu impact redus asupra mediului (ex: acvacultura in amenajarea piscicola)
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Comerț en detail: comerț alimentar având  $S_{com} < 400$  mp, comerț nealimentar având  $S_{com} < 400$  mp, magazin general sau supermarket cu  $S_{com} < 1500$  mp etc
- Funcțiuni de turism, agroturism, funcțiuni sportive, de agrement, servicii
- Alimentație publică: cantină, catering, restaurant, bistro, patiserie, cafenea, etc
- Se admit construcții multifuncționale reunind utilizări din categoriile de mai sus
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- Parcaje subterane, la sol si/sau supraterane
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații plantate (de tip scuar, gradina, parc, vegetatie de aliniament, etc.)
- Mobilier stradal
- Structuri publicitare permise prin regulamentul de publicitate

### ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**R.H. maxim = 18.00 m**

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**P.O.T. maxim = 50%**

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**C.U.T. maxim = 2.0 mp./A.D.C. sau 10.0 mc/mp**

**Asigurarea procentului minim de spații verzi** – se va stabili în funcție de destinația construcțiilor edificate ulterior PUZ, conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 6.

### *Constructii de turism si agrement*

- Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.

### *Constructii industriale*

- Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, în functie de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafata totala a terenului.

**Asigurarea numărului minim de locuri de parcare** - se va stabili în funcție de destinația și de capacitatea constructiilor edificate ulterior PUZ, conform H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr. 5.

### *Constructii si amenajari de agrement*

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10–30 de persoane.

- Pentru cluburi va fi prevazut câte un loc de parcare la 3–10 membri ai clubului.

### *Constructii de turism*

- Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### *Constructii industriale*

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 100 m<sup>2</sup>.

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIU P.U.Z.</b>		
<b>ZONIFICARE PROPUSA</b>	<b>SUPRAFATA</b>	
	<b>mp.</b>	<b>%</b>
A - Zona activităților economice, productive, agricole si de agroturism	10000.00	59.61
Teren extravilan - arabil, pasune	4451.00	26.54
Circulatii	999.00	5.95
Ape	412.00	2.45
Diguri	913.00	5.45
<b>TOTAL</b>	<b>16775.00</b>	<b>100.00</b>

## DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au branșament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

În cadrul P.U.Z. se va studia modalitatea de racordare la rețelele de utilități existente în zona și suplینirea celor lipsă.

Toate branșamentele se vor realiza ulterior conform avizelor instituțiilor de specialitate.

Vor fi necesare următoarele utilități:

- Apa potabilă
- Colectarea deșeurilor menajere
- Incalzire
- Energie electrică
- Telefonizare/Internet

Se prevede construirea unui put forat pentru asigurarea alimentării cu apă a obiectivului.

Se va construi un bazin vidanjabil închis etans pentru preluarea apelor uzate menajere.

Precolectarea deșeurilor se va face selectiv în recipiente, pungi/saci sau alte mijloace care prezintă un grad de siguranță ridicat din punct de vedere sanitar și al protecției mediului. Acestea vor fi depozitate în europubele și colectate ulterior de serviciul de salubritate local.

Imobilul se va racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă. De asemenea se prevăd panouri fotovoltaice montate pe învelitoare.

Energia termică și apa caldă menajera sunt asigurate de centrala termică proprie.

Imobilul va fi racordat la rețeaua de telecomunicații dacă este necesar.

## CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

**Proiectul indeplineste toate cerintele financiare impuse de Directia Generala Pescuit – Autoritatea de Management pentru POPAM prin Ghidul Solicitantului aferent Masurii II.2 „Investitii productive in acvacultura”.**

### **Obiectiv general**

Obiectivul principal al proiectului este reprezentat de modernizarea exploatației piscicole și creșterea competitivității economice a companiei prin dezvoltarea capacității de producție și implementarea de tehnologii de producție moderne.

### **Obiective specifice**

- ✓ Îmbunătățirea construcțiilor și dotărilor aferente amenajării piscicole pentru eficientizarea producției de pește și procesării acestuia.
- ✓ Dotarea investiției cu echipamente specifice pentru îmbunătățirea modului de lucru, precum și pentru întreținerea echipamentelor.
- ✓ **Implementarea unui sistem de utilizare a energiei regenerabile, prin achiziția de panouri fotovoltaice, care prin gradul ridicat de eficiență va conduce la minimizarea pierderilor energetice, inclusiv optimizarea cheltuielilor pentru**

**consumul energetic. De asemenea acest sistem va reduce gradul de poluare si impactul asupra mediului.**

- ✓ Crearea de noi locuri de munca

## **CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Prezentul Plan Urbanistiz Zonal cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari si a fost intocmit conform:

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

## **CAPITOLUL 9 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

Scopul prezentei documentații constă în introducerea in intravilan, reglementarea și urbanizarea zonei pentru amplasamentul propus spre studiu, implicit a terenului ce a generat P.U.Z., situat după cum urmează: Extravilan comuna Lipnița, parcela Ps 639, Nr. cad. 100030, jud. Constanta.

Având în vedere că zona studiată este în extravilan se dorește ca odată cu introducerea în intravilan să se obțină valorificarea terenului aflat în proximitatea amenajării piscicole Iortmac-Saharlale-Ceamurlia.

Beneficiarul, ROBOLUS S.R.L. prin Hertea Sorin, propune dezvoltarea unei zone cu activități economice, productive, agricole și de agroturism.

La nivel economic se va obtine o valorificare a terenului, aflat in momentul actual in extravilan și o extindere a funcțiunilor cu implicații la nivel social prin dezvoltări noi în domeniul construcțiilor, producției și turismului.

**CAPITOLUL X - COMPLETARE CONFORM ORDINULUI 19/2010 GHID METODOLOGIC  
PRIVIND EVALUAREA ADECVATA**

a) descrierea succintă a Planului și amplasarea acestuia în raport cu aria naturală protejată de interes comunitar, cu precizarea coordonatelor geografice (STEREO 70) ale amplasamentului planului;

Conform Avizului de oportunitate nr. 8 din 04.07.2019 prin prezenta documentație se dorește introducerea în intravilan ca trup izolat a terenului studiat - Parcela Ps 639 ca zona funcțională U.T.R. A – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE, PRODUCTIVE, AGRICOLE SI DE AGROTURISM, în baza Certificatului de Urbanism nr. 55 din 17.04.2019.

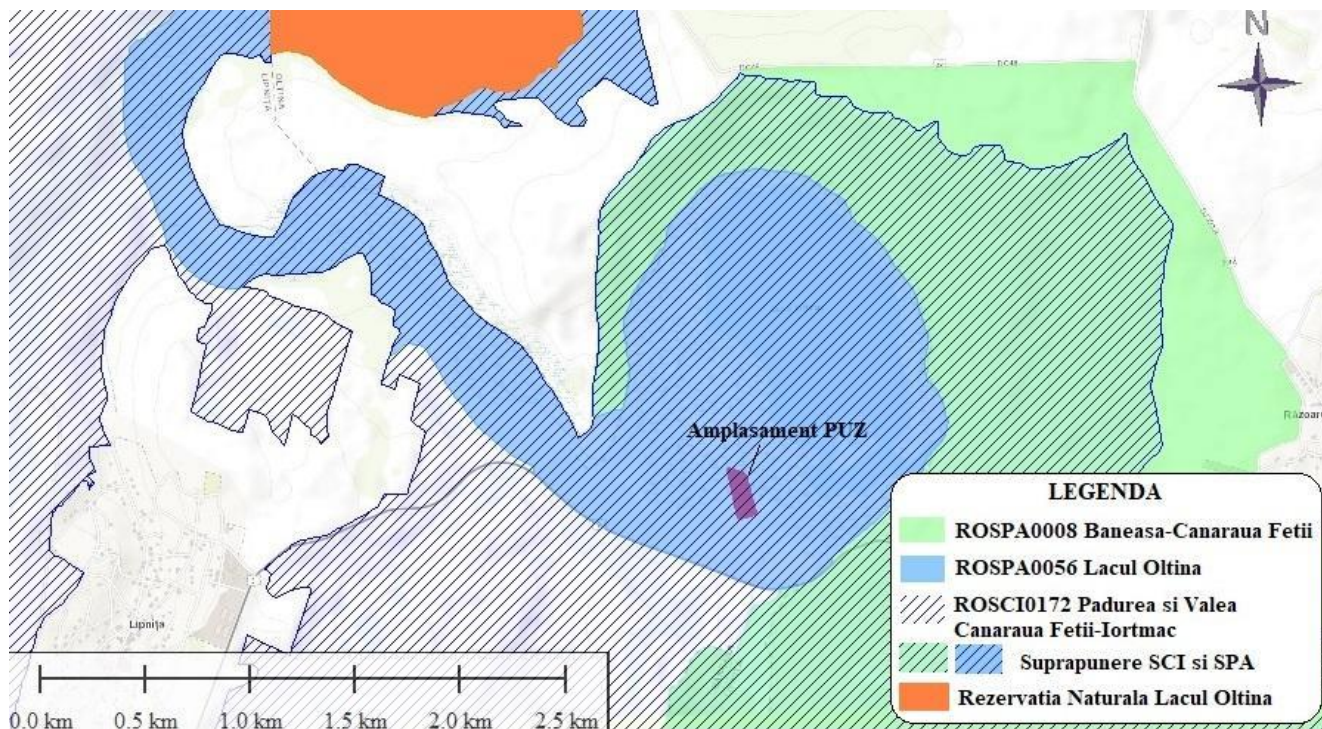
Suprafața terenului ce a generat PUZ este de 10.000 mp. Amplasamentul se află situat în UAT Lipnita, adiacent drumului DN3 ce leaga Banasa de Lipnita și face parte din extravilanul comunei Lipnița prin urmare nu este încadrat în reglementările Planului Urbanistic General aprobat prin HCL Lipnița nr. 14/2016.

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate și ale terenului ce a generat PUZ, sunt trecute în tabelele de mai jos.

<b>Zona studiata PUZ</b>		
<b>S = 16.775 mp</b>		
Nr. pct.	X	Y
16	711552,164	292275,665
17	711635,689	292246,476
18	711683,028	292061,613
19	711602,562	292044,288

<b>Teren ce a generat PUZ</b>		
<b>S= 10.000 mp</b>		
Nr. pct.	X	Y
1	711562,146	292263,620
2	711573,300	292259,474
3	711611,491	292244,736
4	711651,093	292091,567
5	711655,851	292070,634
6	711658,102	292060,728
7	711658,194	292060,038
8	711634,116	292055,425
9	711608,619	292050,540
10	711608,495	292051,224
11	711605,867	292060,788
12	711599,640	292083,444
13	711584,329	292151,712
14	711574,919	292200,756
15	711562,040	292260,375

Amplasamentul analizat se suprapune cu siturile Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina si ROSCI0172 Padurea si Valea Canaraua Fetii-Iortmac, si se afla situat in vecinatatea ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetii, si rezervatiei naturale Lacul Oltina.



Amplasarea zonei studiate PUZ fata de Ariile Naturale Protejate Natura 2000

**Numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;**

**Ariile naturale de interes comunitar cu care se suprapune obiectivul analizat:**

*ROSPA0056 Lacul Oltina*

*ROSCI0172 Padurea si Valea Canaraua Fetii-Iortmac*

**Ariile naturale de interes comunitar din vecinatatea obiectivul analizat:**

*ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetii*

*Rezervatia naturala Lacul Oltina*

**b) prezența și efectivele / suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona Planului;**

In urma verificarii amplasamentului nu s-a constatat prezenta speciilor de plante sau habitate mentionate in anexele la O.U.G. nr. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare.

In prezent, terenul pe care se propune construcția cu funcțiunea de anexă la exploatare agricolă este teren arabil, partial inundat, ce implica prezenta unui agroecosistem cu elemente de biodiversitate reduse, astfel se apreciaza un efect nesemnificativ in timpul implementarii obiectivului asupra biodiversitatii locale.

In zona studiată poate fi intalnita o vegetatie ruderala, alcatuita din buruieni precum: traista ciobanului (*Capsella bursa-pastoris*), susai (*Sonchus arvensis*), papadie (*Taraxacum officinale*), sugel puturos (*Lamium purpureum*), iarba de gazon (*Lolium perene*), rusinea fetei (*Daucus carota*), pir tarator (*Elymus repens*) si pir gros (*Cynodon dactylon*). De asemenea



pot fi intalnite si speciile *Carex sp*, stuf (*Phragmites australis*). In ceea ce priveste vegetatia arborescenta, aceasta este reprezentata de urmatoarele specii precum: *Salix alba*, *Salix babylonica*, *Ulmus sp*.

Zona studiata este importanta pentru speciile de pasari acvatice, dat fiind suprapunerea cu situl Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina, si a vecinatatii cu ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetii, in zona putand fi intalnite numeroase specii acvatice precum: *Plegadis falcinellus*, *Limosa limosa*, *Himantopus himantopus*, *Nycticorax nycticorax*, *Ardea cinerea*, *Ardea purpurea*, *Anas platyrhynchos*, *Anas querquedula*, *Podiceps cristatus*, *Larus cachinnans*, *Larus ridibundus*, *Anser anser*, *Ciconia ciconia*, *Tadorna ferruginea* etc.

**c) justificarea dacă Planul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;**

Planul analizat nu are legatura directa cu managementul ariiilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0056 Lacul Oltina, ROSCI0172 Padurea si Valea Canaraua Fetii-lortmac, ROSPA0008 Baneasa-Canaraua Fetii, sau rezervatiei naturale Lacul Oltina.

**d) estimarea impactului potențial al planului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar**

In ceea ce priveste compozitia floristica din zona studiata ce poate fi afectata de implementarea si functionarea obiectivului, mentionam ca nu au fost identificate specii protejate, mentionate in O.U.G. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare.

In prezent, terenul pe care se propune constructia cu functiunea de anexa la exploatare agricola- este teren arabil, partial inundat, ce implica prezenta unui agroecosistem cu elemente de biodiversitate reduse, astfel se apreciaza un efect nesemnificativ in timpul implementarii obiectivului asupra biodiversitatii locale.



*Aspect al terenului studiat*

Zona studiata este importanta pentru speciile de pasari acvatice, dat fiind suprapunerea cu situl Natura 2000 ROSPA0056 Lacul Oltina.

Impactul direct asupra avifaunei se va resimti doar in etapa de constructie a imobilului, de relocare a digului de pamant si de decolmatare a canalului. Singurele surse de poluare ce pot afecta biodiversitatea in timpul lucrarilor de constructie sunt zgomotul si emisiile de praf, acestea avand inasa un caracter temporar si vor disparea odata cu incetarea activitatilor de santier.

Impactul se va manifesta in special asupra speciilor de pasari acvatice, care vor fi indepartate temporar de pe suprafata analizata, catre zone din vecinatate cu conditii similare, urmand ca dupa finalizarea lucrarilor de constructie, acestea sa repopuleze treptat zona analizata.

Astfel, se considera ca **nu va exista un impact negativ semnificativ** si de durata asupra speciilor de pasari.

Atat intensificarea zgomotului cat si emisiile de praf din timpul realizarii lucrarilor de constructie au un caracter temporar si vor disparea odata cu incetarea activitatilor de santier.

**In timpul exploatarei amenajarii piscicole**, nu va exista niciun impact negativ asupra biodiversitatii dat fiind natura activitatii.

Intocmit,  
Arh. PONOMARENCO Marius

Societatea de Cercetare a Biodiversitatii si Ingineria Mediului AON SRL  
Petrescu Traian