

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. – FABRICA DE AMIDON,
INSTALATII AFERENTE, CLADIRI DE
BIROURI, ADMINISTRATIVE SI
IMPREJMUIRE**

Jud. Constanta, Mun. Medgidia, NC 106771

01. FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.Z. – Fabrica de Amidon, instalatii aferente, cladiri de birouri si administrative, imprejmuire

NUMĂR PROIECT : OMN 01/2018

FAZA : PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR : S.C. OMNIA EUROPE S.A.

AMPLASAMENT : Jud. Constanta, Mun. Medgidia, NC 106771

PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L.
RO 24139961, Str. N. Caramfil, Nr. 49, Et. 5, Sector 1,
Bucuresti
J40/6011/2014

02. COLECTIV DE ELABORARE

■ ARHITECTURĂ

ŞEF PROIECT : ARHITECT RAZVAN ILIESCU

PROIECTANT : ARHITECT DANA GASPAROVICI

DESENAT : ARHITECT DANA GASPAROVICI

■ STUDIU GEOTEHNIC

ÎNTOCMIT : S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L.

■ MĂSURATORI TOPO

ÎNTOCMIT : INGINER NAIDIN FLOREA

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Stadiul actual al dezvoltării
- 1.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

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. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

■ PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------------------|------|
| 1. Plan de încadrare în teritoriu | U-00 |
| 2. Analiza situației existente | U-01 |
| 3. Reglementări urbanistice | U-02 |
| 4. Plan rețele edilitare | U-03 |
| 5. Regimul juridic | U-04 |
| 6. Ilustrare de tema | U-05 |

04. MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Fabrica de amidon, instalatiile aferente, cladiri de birouri si administrative si imprejmuire
- Beneficiar : S.C. OMNIA EUROPE S.A.
- Amplasament: Jud. Constanta, Mun. Medgidia, NC 106771
- Număr proiect: OMN 01 / 2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.
- Data elaborării: Ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește **PLANUL URBANISTIC ZONAL** reprezintă realizarea unei fabrici de amidon si a instalatiilor aferente, a cladirilor de birouri si administrative si a imprejmuirii pe o suprafata de 103 039 mp amplasat pe in Jud. Constanta, Mun. Medgidia, NC 106771.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea unei fabrici de amidon si a instalatiilor aferente, a cladirilor de birouri si administrative si a imprejmuirii, cu regimul de inaltime variabil in functie de destinatia cladirilor si a instalatiilor tehnologice, acesta variind intre P,P+1,P+2 inalt, față de propunerile și recomandările din Planul Urbanistic General al Municipiului Medgidia.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- utilizare functionala a terenului, în relatie cu planurile de urbanism aprobate in zonă
- reglementarea functiunii terenului
- modului de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor

1.3. Surse documentare

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1:2000 și 1:1000.
Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.Medgidia.

- La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata.
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
 - Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului

-suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

În timpul elaborării documentatiei s-au solicitat:

-avize de la toti detinătorii de rețele care pot afecta amplasamentul (aviz unic)
aviz prealabil de oportunitate aprobat cu aviz nr. 18990 / 05.09.2016

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de Est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, într-o zonă industrială parțial funcțională.

Zona studiată în cadrul P.U.Z., în prezent zonă industrială dezafectată, este cuprinsă între:

- la Nord - Drum, Mal și Canal Dunare Marea Neagra aparținând Companiei Naționale Administratia Canalelor Navigabile SA
- la Sud - Terenuri proprietate privată
- la Vest - Cale Ferată aparținând Regionalei CF Constanta
- la Est - Terenuri proprietate privată

Zona învecinată terenului luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă industrială.

Terenul reglementat face parte dintr-o zonă industrială. În vecinătate sunt situate construcții industriale, unele dezafectate, ceea ce îi conferă zonei caracterul industrial.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de Est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, în mijlocul unei zone industriale parțial funcționale.

2.3. Vecinătăți și limite

Zona studiată, Conform Studiului de Oportunitate aprobat prin aviz nr. 18990 / 05.09.2016, este delimitată astfel:

- la Nord - Drum, Mal și Canal Dunare Marea Neagra aparținând Companiei Naționale Administratia Canalelor Navigabile SA
- la Sud - Terenuri proprietate privată
- la Vest - Cale Ferată aparținând Regionalei CF Constanta
- la Est - Terenuri proprietate privată

Terenul studiat și reglementat prin prezenta documentație este situat la NC 106771, în mijlocul zonei sus menționate

- la Nord - Drum, Mal și Canal Dunare Marea Neagra aparținând Companiei Naționale Administratia Canalelor Navigabile SA
- la Sud - Terenuri proprietate privată
- la Vest - Cale Ferată aparținând Regionalei CF Constanta
- la Est - Terenuri proprietate privată

2.4. Situația juridică a terenului

Date de identificare C.F.

- terenul studiat are suprafața de 103 039 mp
- Carte Funciara Nr. 106771
- Certificat de Urbanism nr. 376 / 18.12.2018

2.5. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra. Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente ale cadrului natural. Nu există vegetație ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere administrativ, localitatea Medgidia face parte din judetul Constanta. Localitatea este situata in zona centrala a judetului, respectiv in zona centrala a Podisului Dobrogei de Sud.

Localitatea este strabatuta aproximativ prin zona centrala, de canalul Dunare Marea Neagra, fosta vale Carasu.

Geomorfologia

In acceptiunea de unitate geomorfologica, sectorul sud-dobrogean corespunde arealului cu aspect colinar sau de podis cu altitudine redusa (in general, apropiata de + 100 m si depasind doar pe sectoare restranse + 150 m) cuprins intre cursul Dunarii si Litoral, incepand de la frontiera bulgara spre nord, pana la un aliniament orientat aproximativ NV - SE, intre localitatile Capidava (cca. 18 km Nord de Cernavoda, pe Dunare) si Ovidiu (malul vestic al lacului Siutghiol, la Nord de Constanta), respective pana la Falia Capidava - Ovidiu.

Falia este cvasi-paralela cu canalul Cernavoda - Poarta Alba - Agigea, dar positionat la o departare de 10 + 15 km spre NE fata de acesta. Acest aliniament, corespunzand cu traseul uneia dintre cele mai importante discontinuitati structurale care afecteaza teritoriul dobrogean, separa Dobrogea de Sud de sectorul Dobrogei Centrale, areal geomorfologic avand, de asemenea, aspect de podis (podisul Ulmetum, componenta centrala a podisului Casimcei), dar cu altitudini superioare (depasind, in unele sectoare, + 300 m).

Arealul Dobrogei de Sud, cu pozitie meridionala fata de discontinuitatea structurala majora sus-mentionata, fiind constituit, pe mai multe sute de metri, din formatiuni sedimentare, a fost mai afectat de procesele de eroziune. Sectoarele laterale, estic (adiacent litoralului) si vestic (apropiat culoarului dunarean) au altitudini reduse, primul denumit „Podisul Litoralului” nedepasind altitudinea de + 70 ... + 80 m, iar celalalt (reprezentand „Podisul Dobrogei dunarene”) atingand, in proximitatea fluviului,

cote de maximum + 80 + + 100 m si + 120 + + 140 m pe masura indepartarii de Dunare si apropierii de sectorul central al podisului sud-dobrogean.

Exceptand sectoare laterale sus-mentionate, morfologia „de podis” a Dobrogei de Sud prezinta o crestere continua a altitudinii, incepand din sectorul nordic, strabatut de canalul Dunare - Marea Neagra (sectorul depresionar al culoarului Carasu, unde platoul podisului atinge altitudini ale terenului cuprinse intre + 60 si + 80 m, doar exceptional atingand + 100 m). Urmeaza, spre Sud de acest culoar, un sector cu altitudini mai ridicate („Podisul Cobadin”, al carui platou se caracterizeaza prin altitudini cuprinse, in general, intre + 100 si + 140 m), iar la Sud de acesta (in portiunea sudica a

arealului Dobrogei de Sud, in vecinatatea frontierei bulgare), sectorul eel mai ridicat de podis al arealului sud-dobrogean („Podisul Negru Vada”, care se ridica la altitudini de + 150 la + 180 m si depaseste, la extremitatea sa vistica - pe portiuni restranse apartinand teritoriilor comunelor Dobromir si Independenta - altitudinea de + 200 m).

Din punct de vedere morfologic, portiunea principala a intravilanului municipiului Medgidia s-a dezvoltat pe versantul sudic al culoarului Carasu (in lungul caruia, ulterior, a fost amenajat canalul Dunare - Marea Neagra). Incepand de la canal, in arealul Medgidia, spre Sud se dezvolta un relief cu aspect colinar, erodat de vai secundare, avand o altitudine relativ ridicata. Portiunea inalta a intravilanului (corespunzand limitei sud ice a intravilanului municipiului) atinge altitudini de +65 ... + 75 m nMN.

Caracteristici climatice ale zonei

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico - geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia.

Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticiclonele siberiene care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticiclonele Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Marii Negre se resimt prin toamne lungi și calduroase, ca și prin primăveri târzii și răcoroase.

Vântul predominant este cel care bate în direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce deseori viscoze și geruri. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei pe țară (11,2° C la Mangalia și 11,2°C la Murfatlar) - iar în jumătatea central-nordică a teritoriului, valorile nu scad sub 10°C.

La Medgidia, temperatura medie multianuală este de 11-12°C; cantitatea de precipitații medie multianuală fiind de cca 443 mm.

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, arealul sud-dobrogean este, practic, lipsit de componente importante ale rețelei, caracterizate prin cursuri permanente având debite cu valori semnificative. Dunarea, principala componentă a rețelei hidrografice a țării, margineste spre Vest acest areal. În proximitatea sa (la confluențele unor cursuri minore - afluenți sud-dobrogeeni ai fluviului) s-a format o succesiune de lacuri (limanuri fluviatile, constituite ca urmare a întreruperii legăturii hidraulice cu Dunarea, prin cordoane aluvionare, a „golfurilor” preexistente din perimetrele de confluență cu fluviul a acestor afluenți, în unele cazuri, inclusiv ca efect al unor acțiuni antropice). La limita estică a arealului sud-dobrogean s-au format (de asemenea, ca efect al proceselor de eroziune, coroborate cu succedarea mișcărilor verticale pozitive și negative ale scoarței terestre) limanuri maritime separate complet sau parțial de domeniul maritim.

Teritoriul orasului Medgidia este străbătut, prin zona centrală, de principală componentă de rețea hidrografică care traversează arealul sud-dobrogean în porțiunea sa nordică: canalul Dunare - Marea Neagră. Componenta antropică de rețea hidrografică, acest canal urmărește, pe o porțiune considerabilă, traseul Văii Carasu.

Anterior realizării canalului, Carasu reprezenta singurul curs interior al Dobrogei de Sud cu debit permanent (celelalte având, conform precizărilor de mai sus, caracter temporar, active doar în anotimpurile bogate în precipitații).

Pentru arealul componentei principale (poziționate la Sud de canalul Dunare - Marea Neagră) a municipiului, acest curs amenajat este emisarul care preia, direct, cvasi-totalitatea aflurilor (atât naturale, reprezentând scurgerea superficială provenită din precipitații, cât și antropice).

Pentru componenta nordică (secundară) a intravilanului, o parte din scurgerea superficială aferentă apelor meteorice și a unor afluri antropice se realizează direct sau prin intermediul viroagei minore poziționate la Vest de această zonă construită, dar în porțiunea estică a acestui sector de intravilan dirijarea respectivelor afluri spre emisarul principal se realizează prin intermediul văii Agicabul (principalul afluent dreapta al Văii Carasu), curs cu caracter cvasi-permanent având obarsia în perimetrul localității M. Kogalniceanu.

Precipitații:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

Solul și subsolul. Conform Studiului geotehnic.

2.6. Circulația

În prezent accesul pe sit (în incintă) se face din drumul existent “Acces Port Medgidia, Accesul 2” și din drumul tehnologic și de întreținere existent pe malul drept al Canalului Dunare Marea Neagră.

2.7. Ocuparea terenurilor

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. OMNIA EUROPE S.A., conform C.F. nr. 106771.

Suprafața de 103038,96 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din teren viran neconstruit.

Nu sunt riscuri naturale în zonă studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.8. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

În prezent pe terenul analizat nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în întreținerea și exploatarea SC RAJA SA. Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în regim propriu.

- Alimentarea cu energie termică

În prezent, pe terenul analizat există rețele de termoficare. Încalzirea spațiilor precum și apa caldă menajeră se vor realiza prin intermediul unui sistem propriu.

- Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, pe terenul studiat nu există rețele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății Distrigaz Sud rețele. Pentru bransarea la rețelele de gaze naturale existente în zonă, se va întocmi un proiect separat elaborat de proiectanți autorizați și se va autoriza conform legii.

- Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat există o linie electrică aeriană LEA 20 KV ce aparține SC Enel Distribuție Dobrogea. Construcțiile proiectate vor respecta o distanță de siguranță de 6.00 m între axul rețelei și cea mai apropiată clădire. Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a viitorului obiectiv se va solicita aviz tehnic de racordare iar soluția de alimentare se va definitiva în cadrul unui studiu de soluție.

- Transportul în comun

Nu este cazul

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

Terenul studiat a avut o vreme îndelungată folosință industrială. S-au înregistrat cazuri de poluare a aerului datorită activității desfășurate în incintă.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră și de zona industrială din vecinătatea estică.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere.

Dezvoltarea obiectivului, creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologică.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:
Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de partimoniu ce necesită protectie: Nu este cazul.
Evidentierea potentialului balnear si turistic: Nu este cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, zona studiată are functiune preponderent industrială, partial dezafectată, cu functiuni complementare de depozitare, transporturi, dotari comerciale, servicii auxiliare.

Primăria Municipiului Medgidia, ca autoritate locală are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică facilitează accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publică la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzător în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizează prin anunturi publice, consultarea în diferite faze de elaborare si dezbateri publică.

Economia si functionarea întregii zone se vor îmbunătăți odata cu realizarea obiectivului propus (realizarea investitiei fabrica de amidon, instalatiile aferente, cladiri de birouri, administrative si alte functiuni specifice functiunii-ce va crea noi locuri de munca si va deschide drumul catre noi investitii in zona).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea si actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma soliciării proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei fabrici de amidon si a instalatiilor aferente, a cladirilor de birouri si administrative si a imprejmuirii terenului, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

Realizarea imobilului ce face subiectul prezentului P.U.Z va fi un pas important de revitalizare, în viitor putându-se dezvolta si refunctionaliza întreaga zonă.

In cadrul noii investitii se vor realiza, prin prelucrarea porumbului, urmatoarele produse: Amidon, Maltodextrina, Gluten si Gluten furajer. In urma procesului de productie va rezulta si produsul rezidual Germei.

Produsele realizate se vor adresa pietei globale. Din punct de vedere economic aceasta investitie are pentru tara noastra un impact major, deoarece in loc sa se exporte materie prima bruta, aceasta se va prelucra in Romania, urmand a se exporta produse finite cu valoare adaugata mare. Proiectul va genera un numar de 168 noi locuri de munca. Angajarea se va efectua pe masura implementarii proiectului, iar numarul angajatilor va ajunge la 168 in anul 2022 (anul finalizarii investitiei).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Medgidia, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Medgidia si Regulamentul Local de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte, masive, care să pună problema mentinerii acestora.

Planul Urbanistic Zonal pentru amplasarea obiectivului s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Terenul în discuție are un potential evident fiind amplasat strategic pe malul Canalului Marea Neagra si foarte aproape de Portul Fluvial Medgidia
- Zona este relativ plană și orizontală, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5‰.
- Apa subterană are; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

În aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului. Nu vor fi prevazut spatii verzi tinang cont de natura obiectivului si de faptul ca acestea ar reprezenta un pericol pentru produsele depozitate si produse, atragand daunatorii.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 103038,96 mp este situat în intravilanul Municipiului Medgidia și este delimitat astfel:

- la Nord - Drum, Mal si Canal Dunare Marea Neagra apartinand Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile
- la Sud - Terenuri proprietate privata
- la Vest - Cale Ferata apartinand Regionalei CF Constanta
- la Est - Terenuri proprietate privata

În prezent accesul pe sit (în incintă) se face din drumul existent "Acces Port Medgidia, Accesul 2" si din drumul tehnologic si de intretinere existent pe malul drept al Canalului Dunare Marea Neagra, ambele aflate in concesiunea C.N. Administratia Canalelor Navigabile S.A..

Pentru deservirea rutieră a viitoarei fabrici de amidon, se propune atat incheierea unui Contract de Utilizare al drumurilor cu Compania Nationala Administratia Canalelor Navigabile cat si realizarea unui tronson nou de drum care sa faca legatura intre drumul tehnologic si de intretinere existent si incinta viitoarei fabrici de amidon. Acest nou tronson va face obiectul unui proiect tehnic de specialitate intocmit de un proiectant de drumuri si se va realiza separat fata de proiectul de executie al obiectivului propus. Prospectul stradal propus prin prezentul P.U.Z. pentru noul tronson este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuit din:

- străzi cu caracter de deservire locală (2 benzi de circulație), având un prospect stradal de 12 m, din care 7,0 m parte carosabilă, mărginite de borduri din beton, cu 1,0m zona verde de o parte și alta si trotuar de 1,5m latime.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

Solutiile constructive vor urmari a nu afecta, reloca sau dezafecta instalatiile si cablurile electrice de alimentare semnale dinamice de la instalatia de semnalizare pentru navigatie a podului CF precum nici instalatiile de securizare (camere de luat vederi) existente pe marginea drumului tehnologic existent intre portul Medgidia si podul C.F. si in continuare pe culeea si podul C.F. peste C.D.M.N. care apartin C.N. A.C.N. S.A.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

ZONĂ MIXTĂ – ansamblu fabrica de amidon , instalatii aferente, cladiri de birouri, administrative si imprejmuire alcatuit din urmatoarele cladiri cu functiuni specifice programului de arhitectura:

- Corp A1 – Silozuri depozitare porumb – principala
- Corp A2 – Silozuri depozitare porumb – porumb neconform
- Corp B – Cladire macinare, rafinare si depozitare
- Corp C – Cladire procesare si depozitare amidon si maltodextrina
- Corp D – Cladire statie trafo

Corp E – Cladire boilere
 Corp F – Cladire statie aer comprimat
 Corp G – Cladire statie turn racire
 Corp H – Cladire statie de racire
 Corp I – Cladire statie tratare apa potabila
 Corp J – Depozit produse chimice
 Corp K – Depozit acide-caustice
 Corp L – Cladire mentenanta
 Corp M – Cladire sociala (cantina si vestiare) si depozit piese schimb
 Corp N – Statie tratare ape uzate
 Corp O – Cabina poarta
 Puturi forate de mare adancime
 Bazin retentie ape pluviale

INDICATORI	EXISTENT	conform PUG	PROPUS
P.O.T. max	0 %	det. de tehnologia obiectivului	max. 50 %
C.U.T. max	0	det. de tehnologia obiectivului	max. 1
Rh max	0 m	det. de tehnologia obiectivului	P+2E inalt - max. 60 m

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	EXISTENT	PROPUS	%
INDUSTRIE	0 mp	30 000.0 mp	29.11 %
CIRCULATII	0 mp	32 700.0 mp	31.74 %
STRAT PERMEABIL	103 039 mp	40 339.0 mp	39.15 %
TOTAL	103 039 mp	103 039 mp	100 %

*Spatii verzi: datorita cerintelor tehnologice intreaga suprafata a terenului va fi ocupata exclusiv de constructii, platforme betonate, drumuri, evitandu-se realizarea de spatii verzi datorita produselor rezultate din productie care prin natura lor (siropuri porumb, amidon, maltodextrina) pot atrage daunatori ce prezinta risc de contaminare pentru produsele fabricate.

Elemente de temă:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarul terenului ce compune situl analizat, prevede zonificarea teritoriului analizat în vederea realizării unei fabrici de amidon, instalatiile aferente cu functiuni complementare – birouri, servicii. Functiunile publice vor fi amplasate in cladirile de birouri si administrative, cu acces pietonal direct din spatiile publice dintre clădiri.

Ansamblul va fi format din mai multe corpuri de clădire cu regim maxim de înălțime P+2E inalt. Între clădiri se formează zone semiprivatate, amenajate platforme, drumuri de incintă locuri de parcare, platforme pentru colectarea deseurilor menajere. Parcările se vor amenaja la nivelul solului.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Organizarea circulației în interiorul pateului studiat s-a realizat ținând seama de zonificare, de implantarea propusă și amenajarea acceselor pentru circulația propusă.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Zona studiată în cadrul P.U.Z. prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de inaltime determinat de instalatiile tehnologice, fiind zona cu caracter industrial. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de:

-necesități funcționale: rezultate din datele de temă

-necesități compoziționale: prin amplasarea cladirilor cu regim de inaltime mai mic in zona dinspre Canal, iar al celor mai inalte in spatele acestora

Construcțiile vor avea înălțimea maximă determinată de instalatiile tehnologice.

Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2 și a fost determinat în funcție de profilul transversal caracteristic al străzii interioare propuse.

Astfel, aliniamentul propus pentru construcții este la 10.00m de la limita domeniului privat. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu drumul perimetral destinat autovehiculelor și camioanelor.

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul P.U.Z. este indicat în planșa 2.1-2.2

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentație studiază terenul cuprins între: Malul Canalului și Canalul Dunare Marea Neagra, Calea Ferată Medgidia Negru-Voda, Drumul de Acces, până la terenurile din imediată vecinătate, proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, situate în extravilan, deci până la limita intravilanului aprobat, stabilind unele principii de urbanizare cu caracter de recomandare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Situația existentă:

În prezent pe terenul analizat nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în întreținerea și exploatarea S.C. RAJA S.A.

Situația propusă:

Sursa de apă se constituie din puturi forate de mare adâncime ce se vor realiza în incintă.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a Fabricii de Amidon și a construcțiilor conexe se impune realizarea unei rețele interioare de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor cât și pentru nevoile tehnologice impuse de procesele de producție.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și tehnologice va fi reprezentată de apele de adâncime care se vor exploata prin intermediul puturilor forate propuse pe amplasament.

Pentru asigurarea necesarului de apă al fabricii de amidon Medgidia, evaluat la cca. 100 l/s, apa care urmează a fi utilizată ca apă potabilă (după tratarea acesteia în stația de potabilizare apă) pentru lucrătorii din cadrul obiectivului și pentru producerea de amidon natural, sirop de glucoză, maltodextrină și siropuri fructoza, precum și subproduse ca: gluten din porumb, germeni porumb și fibre porumb, se fac următoarele observații:

- După lucrarea "Cercetări prin metode electrometrice în zona sursei de apă Medgidia, în scopul clarificării structurii hidrogeologice" întocmită de Biroul de expertiză și consulting din Universitatea București/1987, falia transversală estică este în fond falia principală Cernavodă - Constanța, care în acest sector traversează cursul vechii văi Carasu pe o direcție V-NV ~ E-SE, printre putul P12 și piezometrul P01.

- Este posibil ca aceasta falie sa intersecteze de la vest la est amplasamentul viitoarei fabrici de amidon Medgidia, pe un traseu greu de stabilit cu precizie, situatie care va influenta amplasarea viitoarelor foraje pentru alimentarea cu apa a acestui obiectiv, precum si programul de executie a acestora.

o In situatia in care amplasamentul forajelor propuse este positionat la sud de aceasta falie, viitoarele foraje vor avea profilul litologic al puturilor P10, P11, P12 si vor fi executate la adancimea de 350 m, si debite prognozate de 30 - 50 l/s;

o In situatia in care amplasamentul forajelor propuse este positionat la nord de acest falie, viitoarele foraje vor avea profilul litologic al forajelor F4 IMUM si al forajului F Medgidia - cariera si vor fi executate la adancimea de 550 m, si debite prognozate de 30 - 50 l/s;

Avand in vedere aceasta situatie se fac urmatoarele propuneri:

- Executarea a 4 foraje amplasate la limita de sud a incintei fabricii, conform planului de situatie din plansa nr. 3. Forajele vor fi amplasate la distanta de 150 – 200 intre ele, pe directia vest-est, asigurandu-se distanta minima de 10 m fata de limita incintei si de obiectivele de productie proiectate, pentru zona de protectie sanitara a puturilor.

- Se va executa la inceput forajul F1, al carui amplasament este in pozitia cea mai avantajoasa pentru a lamuri pozitionarea amplasamentului fata de falia Cernavoda - Constanta. Pentru siguranta atingerii obiectivului, forajele vor fi prevazute prin proiect a fi executate la adancimea de 550 m, tinand seama de conditiile geologice, litologice si hidrogeologice intalnite in compartimentul nordic al faliei Cernavoda - Constanta, intalnite in forajele F4 IMUM Medgidia si F Medgidia - cariera, prezentate mai sus.

- Executia forajului F1 va fi monitorizata si in functie de litologia intalnita se va aplica programul de executie si echipare prezentat in fisa hidrogeologica informative nord falie sau sud falie prezentate in anexa.

- Forajul F4 va fi executat numai in situatia in care dupa executia forajelor F1 , F2 si F3, se va constata ca acesta nu asigura cerinta de apa la sursa, sau debitul obtinut este la limita, forajul F4 fiind considerat ca foraj de rezerva, in conditiile in care capacitatea la sursa de apa trebuie sa fie cu cca. 20% mai mare decat necesarul de apa rezultat din calcul, debit suplimentar care va trebui sa preia eventualele variatii in comportarea acviferului exploatat.

Canalizarea

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform prevederilor Normativului I9 / 2013 si este:

$$80 \text{ l / om / zi} \times 169 \text{ persoane} = \underline{13\,520 \text{ l / zi}} = \underline{13.5 \text{ mc / zi}}$$

Debitul de ape pluviale provenit de pe platforme betonate, circulatii auto in incinta si parcuri s-a calculat conform prevederilor Normativului I9 / 2013 si SR1846/2–2003 pentru suprafata de teren aferent constructiei:

$$\underline{448 \text{ l / s}}$$

Debitul de ape pluviale provenit de pe acoperisurile cladirilor a fost calculat conform prevederilor Normativului I9 / 2013 si SR1846/2–2003:

$$\underline{352 \text{ l / s}}$$

Debitul de ape uzate tehnologice a fost furnizat de catre Beneficiar:

$$\text{Maxim } \underline{5\,000 \text{ mc / zi}} \text{ (in perioada de exploatare normala debitul este 1500-2500 mc/zi)}$$

Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în Canalul Dunare Marea Neagra, numai după asigurarea parametrilor de calitate prin tratarea acestora în stația de epurare ape uzate menajere, conform NTPA-001.

Canalizarea pluviala se va face separat de cea menajera. Apele pluviale se vor colecta intr-un bazin subteran de retentie ape pluviale din care se vor deversa controlat in Canalul Dunare Marea Neagra astfel:

- apele de pe suprafețele drumurilor și parcărilor se vor colecta prin intermediul rigolelor perimetrare și a unui sistem de conducte îngropate, se vor trece în prealabil printr-un separator de hidrocarburi și de aici gravitațional vor fi direcționate către stație de epurare și bazinul de retenție ape pluviale;
- apele pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor se vor canaliza direct în bazinul de retenție. Pentru colectare se va folosi un sistem de canalizare prin vacuumare, prin canale din PEHD.

Canalizarea apelor uzate tehnologice

Evacuarea apelor uzate tehnologice se va face în Canalul Dunare Marea Neagra, numai după asigurarea parametrilor de calitate impusi de NTPA-001 prin tratarea acestora în stația de epurare ape tehnologice din incinta.

Procesul de epurare:

Apa uzată provenita din instalațiile tehnologice va trece în prima etapă printr-un ecran grosier apoi printr-un ecran rotativ ulterior deversându-se în rezervorul de echilibrare. Apele uzate rezultate din etapele mai sus amintite vor fi pompate prin 2 circuite de pompare identice și independente.

Deșeurile solide recuperate din ecranul grosier și ecranul rotativ vor fi colectate cu ajutorul unei benzi transportoare și apoi vor fi compactate cu o mașină de presare cu șurub pentru a fi încărcate containerul de deșuri industriale.

Rezervoare de proces biologic sunt concepute ca rezervoare de proces cu nămol activ. Din rezervoarele de aerare reziduurile vor fi introduse în rezervoarele de membrană, fiecărui rezervor cu membrana corespunzându-i unui rezervor de aerare. Amestecul de nămol activ și apă uzată va fi separat prin metoda de separare cu membrana. Apa tratată în straturile de membrane va fi transferată la unitatea de evacuare cu ajutorul pompelor de permeat. Excesul de nămol va fi transferat în mașina de deshidratare a nămolului ce funcționează cu adăugare de polimer ca agent de floculare pentru deshidratare. Nămolurile returnate vor fi transferate cu pompe de recirculare la intrarea rezervoarelor de aerare, împărțite pe cele două linii.

Sumarul procesului biologic:

Procesul biologic selectat este MBR (Membrana bioreactor), cu eliminare de carbon & azot. Două rezervoare de aerare vor trata carbon și azot cu zone anoxice și zone oxice. În zonele oxice, se va produce o parte din procesul de disociere a carbonului și de nitrificare. Ventilatoarele vor furniza aer pentru crearea condițiilor oxice în tancurile de aerare. Oxigenul va fi folosit pentru dezvoltarea bacteriilor și eliminarea carbonului și azotului. Oxigenul este un acceptor de electroni pentru respirația bacteriană. Nitratul creat în procesul de nitrificare va fi transformat în azot gazos în zona anoxică cu proces de denitrificare. De asemenea, o altă parte a îndepărtării carbonului va avea loc în procesul de denitrificare. După rezervoare de aerare, unitățile cu membrană sunt proiectate cu 2 rezervoare și 12 module cu membrană în fiecare rezervor, având 24 module cu membrană în total. Modulele cu membrană vor fi utilizate pentru metodele de separare lichid-solid. Apa va trece prin zona interioară a membranei și pompele de permeat vor aspira ape reziduale tratate pentru descărcare. După separarea solid-lichid, solidul va fi transferat la intrarea rezervoarelor de aerare așa cum este numitul proces de recirculare.

Excesul de nămol va fi transferat în mașina de deshidratare a nămolului (decantor centrifugal) cu adaos de polimer la deshidratare. Concentrația așteptată de nămol deshidratat va fi de minimum 20% material uscat. (adică 20% uscat, 80% apă). Deșeurile deshidratate va fi transferate în rezervorul de stocare a nămolului. Nămolurile stocate vor fi transferate cu pompe de nămol în unitatea de uscare a nămolului. Materialul de nămol deshidratat se va usca la concentrație de > 95% DM cu unitate pentru uscare (uscător termic cu nămol). Cu unitatea de

uscarea a nămolului, volumul de nămol va scădea de aproximativ 5 ori, iar transportul și eliminarea nămolurilor vor fi mai ușoare decât nămolul deshidratat. De asemenea, nămolul uscat este gata pentru procesul de ardere în fabricile de ciment sau în incineratoare, care sunt foarte frecvente în întreaga lume. Valoarea calorică preconizată a nămolului uscat este de aproximativ > 2500 kcal / kg).

Alimentarea cu energie termica

Se prevede pentru ansamblul nou propus independenta energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii, având combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de la rețeaua de distribuție a orașului. Se vor utiliza de asemenea și pompe de caldura.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferință prin zonele cu spații verzi. Soluția de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectată se va stabili împreună cu Sectorul de Distribuție a gazelor naturale care va stabili toate condițiile proiectării, execuției și exploatarea conductelor de gaze naturale existente și propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat există o linie electrică aeriană LEA 20 KV ce aparține SC Enel Distribuție Dobrogea. Construcțiile proiectate vor respecta o distanță de siguranță de 6.00 m între axul rețelei și cea mai apropiată clădire. Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a viitorului obiectiv se va solicita aviz tehnic de racordare iar soluția de alimentare se va definitiva în cadrul unui studiu de soluție.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, cât și cele de distribuție de joasă tensiune se vor executa în cabluri subterane în săpătură. Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur-sodiu pe stâlpi metalici sau beton, alimentați prin cabluri subterane.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de distribuitor și a proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețele de telefonie.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Descrierea fluxului tehnologic

Fluxul tehnologic general de producție este prezentat mai jos:

Pentru fabrica producție, materia primă o reprezintă porumbul. Prima etapă o reprezintă procesul de macinare umedă în care se obține suspensie/lapte de amidon de puritate superioară. Din suspensia de amidon se produce amidon în stare pură și maltodextrina. În continuare vor rezulta produsele gluten și gluten furajer precum și un produs rezidual- germeni de porumb.

Procesul de prelucrare al amidonului de porumb este compus din 4 pași principali:

- Inmuierea porumbului
- Macinare, separarea germenilor și a glutenului
- Separarea glutenului și spalarea amidonului
- Uscarea /deshidratarea (germeni, gluten și amidon)

1. PRODUCTIA AMIDONULUI

După obținerea suspensiei de amidon de puritate ridicată, prin centrifugare, aceasta este deshidratată până la un conținut de 34-36% apă și uscată printr-un proces de uscare brusca

pana la 12% umiditate. Acesta este descarcat continuu intr-o instalatie de macinare pentru a fi macinat uniform si de marimea necesara, fiind apoi dozat printr-un obturator de aer rotativ intr-o linie transportoare catre silozul de amidon pur.

Centrifugele descarca materialele umede intr-un tanc de retinere cu agitare lenta, iar sistemul de deshidratare/uscare include un disperser de inalta viteza utilizat pentru a sparge aglomerarile si de un difuzor de aer pentru accelerarea substantei cu ajutorul unui jet de aer de uscare fierbinte pentru a obtine dispersia optima a materialelor.

Din tancul de amestecare, substanta va fi transferata intr-o spirala de dispersie a acesteia printr-o spirala tubulara controlata VFD. Turatia variabila a motorului va fi verificata de doua ori si controlata de echipamentul de incarcare care este montat pe tancul de amestecare; in acest fel substanta rezultata va fi alimentata constant, existand permanent si o cantitate tampon in dispersator.

Dispersatorul va opri tratamentele si va dispersa materialul umed direct la baza unei curburii de uscare. Sectiunea difuzorului de aer aflata deasupra bazei curburii de uscare va accelera materialul intr-o zona cu aer fierbinte de uscare. Capacitatea de uscare va fi controlata de orificiul de intrare recuperator de aer si de evacuare a caldurii. Pentru ca substanta sa aiba o umiditate consistenta, evacuarea caldurii va fi constanta. Temperatura la intrare va fi ajustata de un ventil automat pentru abur al schimbatorului de caldura. Aerul proaspăt de intrare va fi filtrat inainte de a fi transmis catre uscator. Aerul uscat va fi tras printr-un intreg sistem si eliberat/degajat in atmosfera prin utilizarea unui singur ventilator principal centrifugat.

Principalele echipamente utilizate in aceste procese tehnologice mentionate mai sus sunt instalatia de spalare a amidonului si instalatia de incalzire a amidonului.

2. PRODUCTIA DE MALTODEXTRINA

Producerea maltodextrinei consta in parcurgerea a patru pasi importanti:

1) Lichefiere/topire

- *Scop:* Crapare/despicarea granulelor de amidon si determinarea gelifierii acestora
- *Procesare/Prelucrare:* Controlul temperaturii, PH, durata tratamentului si portionarea enzimatica reprezinta cheia procesului
- *Echipamentele principale:* tancuri de lichefiere/topire cu toate accesoriile necesare, schimbatoare de caldura, pompe

2) Filtrare RVF (Filtru Rotativ cu Vacuum)

- *Scop:* Eliminarea suspensiilor solide
- *Echipamentele principale:* Filtru Rotativ cu Vacuum

3) Demineralizare

- *Scop:* Demineralizarea si decolorarea sucului de glucoza
- *Procesare/Prelucrare:*
 - Trei linii vor opera in serie, in timp ce una va fi reactie/recuperare (proces asemeni unui carusel/vartej)
 - Fiecare linie va fi compusa de dintr-o coloana cationica si una anionica
 - Regenerarea rasinei cationice in mod contracurent (in sens contrar), procedura de recuperare a apei pentru un consum scazut de apa si chimicale si pentru prevenirea pierderii zaharului
- *Echipamentele principale:* Tancuri, schimbatoare de caldura, instalatie demineralizare, pompe

4) Concentrare/ Evaporare

- *Scop:* Concentrarea sucului prin evaporare pana la 62% DE pentru siropul din care se obtine maltodextrina

- *Procesare/Prelucrare:* controlul PH-ului si durata de retentie redusa pe parcursul incalzirii sunt parametrii cheie pentru impiedicarea colorarii produsului
- *Echipamentele principale:* instalatie evaporare maltodextrina, tancuri, pompe, schimbatoare de caldura

La final, concentratia substantei uscate este 62%. Produsul final are maximum 5% continut de apa.

- *Scop:* obtinerea maltodextrinei pudra
- *Procesare/Prelucrare:* siropul de maltodextrina va trece printr-un sistem de uscare pulverizat/jet de uscare si un strat fluidizat de racire, transformandu-se in maltodextrina
- *Echipamentele principale:* pompe de inalta presiune, coloane de jeturi de uscare, instalatie de evaporare maltodextrina.

3.7. Protecția mediului

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte si alte activități viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, mărimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocării resurselor;

Documentatia se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta construirea fabricii de amidon si a instalatiilor aferente, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa. Pe amplasamentul studiat se întrevade dezvoltarea activităților cu caracter industrial.

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influentează alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În concluzie, prezentul plan concordă functional si peisagistic cu celelalte studii, planuri si programe din zonă.

Relatia cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a asezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă si contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de industrie si functiuni complementare industriei (instalatii, birouri, administratie, depozitare, servicii, căi de acces si comunicatii, retele tehnico edilitare- alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropocentric, cu toate caracteristicile aferente.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afectează sănătatea si creează disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Aria studiată în cadrul documentatiei este situată în partea de est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, in mijlocul unei zone industriale partial functionale.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicatii referitoare la impactul asupra mediului:

Măsuri de protectie a mediului pentru perioada de executie

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice

-deseurile se vor preda către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

-se va evita contaminarea solului cu deseuri de construcții și demolări

-la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare

-containerele metalice pentru stocarea temporară a deseurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deseurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deseuri din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul PMM pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deseuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

-17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase

-17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase

-17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de ulei

-17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substanțe periculoase

-17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase

-17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase

-17 09 03* alte deseuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deseuri) cu conținut de substanțe periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

-containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.

-este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deseurilor din containere în caz de precipitații

-este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate

Protectia calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protectia calității aerului Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004

modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile rutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă si stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protectia solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare si evacuare a poluării solului si subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate si proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea si/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

3.8.Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

În planșă sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situația actuală arată astfel :

Beneficiar	C.F. Nr.	Suprafața mp	Descriere
OMNIA EUROPE S.A.	106771	103 038, 96 mp	teren liber de constructii

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren

4.Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Fabrica de Amidon, instalatii aferente, cladiri de birouri, administrative si imprejmuire” s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Medgidia
- asigurarea amplasamentului si amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu

Certificatul de Urbanism cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Medgidia.

Întocmit: arh. Razvan Iliescu

REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM

FOAIE DE CAPĂT

<u>DENUMIREA PROIECTULUI</u> :	P.U.Z. – Fabrica de Amidon, instalatii aferente, cladiri de birouri si administrative, imprejmuire
<u>NUMĂR PROIECT</u> :	OMN 01/2018
<u>FAZA</u> :	PLAN URBANISTIC ZONAL
<u>BENEFICIAR</u> :	S.C. OMNIA EUROPE S.A.
<u>AMPLASAMENT</u> :	Jud. Constanta, Mun. Medgidia, NC 106771
<u>PROIECTANT ARHITECTURĂ</u> :	S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L. RO 24139961, Str. N. Caramfil, Nr. 49, Et. 5, Sector 1, Bucuresti J40/6011/2014

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afherent

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru FABRICA DE AMIDON, INSTALATII AFERENTE, CLADIRI DE BIROURI, ADMINISTRATIVE SI IMPREJMUIRE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism afherent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „ **FABRICA DE AMIDON, INSTALATII AFERENTE, CLADIRI DE BIROURI, ADMINISTRATIVE SI IMPREJMUIRE**” în regim maxim **P+2E INALT**, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism afherent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 103038,96 mp, având Cf. nr. 106771, situat în intravilanul municipiului Medgidia, la NC 106771.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetătanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism afherent Planului Urbanistic Zonal- **FABRICA DE AMIDON, INSTALATII AFERENTE, CLADIRI DE BIROURI, ADMINISTRATIVE SI IMPREJMUIRE** stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
 - Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată
 - Legea 137/1995 privind protectia mediului, republicată
 - Codul Civil
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind modul de viata al populatiei
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUG,PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afherent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiei, în limita parcelei reglementate: C.F. nr. 106771.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr. 18990 / 05.09.2016.

Zonifierea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Medgidia și va avea o valabilitate de 10 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu detine fond construit și nici patrimoniu natural.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării comparabilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească 50% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 1, iar coeficientul de utilizare a terenului volumetric 15

3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

3.1. Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 10,00m față de limita de proprietate.

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Clădirile se vor amplasa la minim 10,00m față de strada nou propusa. Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor de minim 10, 00 m.

3.4. Amplasarea față de punctele cardinale

Construcțiile se vor amplasa fara vreun fel de restrictive privind pozitionarea fata de punctele cardinal din cauza naturii obiectivelor propuse a se consui pe teren.

3.5. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a astisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile.

Se prevde un acces auto pentru public si personal.

4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădiri.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme si drumuri, care trebuie să includă si gabaritele acestora.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalatiile de canalizare si de energie electrică sau în cazul realizării de solutii de echipare în sistem propriu, în care beneficiarul se obligă să racordeze constructia la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

5.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apa, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, partial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului.

5.4. Alimentarea cu apă, canal

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua de serviciu sau prin intermediul unui sistem propriu.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și bransament furnizat de distribuitor.

5.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană. De asemenea se vor utiliza pompele de caldura.

5.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

5.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă.

5.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

6.1. Parcelarea

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2E înalt, respectiv 60 m.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor corespunde funcțiilor realizate.

6.4.Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de max. 50% din suprafața totală a terenului.

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spatii verzi și împrejuriri

7.1.Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Construcțiile pentru industrie, clădiri de birouri și administrative vor asigura în interiorul parcelei un număr de locuri de parcare conform normativelor în vigoare.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului.

7.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate

Datorită cerințelor tehnologice întreaga suprafața a terenului va fi ocupată exclusiv de construcții, platforme betonate, drumuri, evitându-se realizarea de spații verzi datorită produselor rezultate din producție care prin natura lor (siropuri porumb, amidon, maltodextrina) pot atrage daunători ce prezintă risc de contaminare pentru produsele fabricate.

7.3.Împrejuriri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente sau opace de înălțime max.3,5 m.

III.ZONIFICARE FUNCționalĂ

Caracteristici

Zona de industrie și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde construcții cu regim de înălțime maxim P+2E înalt, conformare dictată de înălțimea instalațiilor tehnologice.

Trama stradală cuprinde un drum principal cu prospect stradal de 12m, și străzi secundare care deservește parcurile din incintă cu carosabil de 5,0m respectiv 6,0m.

Reglementări

Certificatele de Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

1.Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent

2.Utilizări functionale

2.1.Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este – mixta: industrie, depozitare, servicii, birouri, administratie

2.2.Utilizări permise

-construirea Fabricii de Amidon cu toate constructiile si instalatiile aferente programului, a cladirilor de birouri, administrative necesare personalului, a imprejmuirii, a puturilor forate de mare adancime

2.3.Utilizări permise cu conditii

-nu este cazul

2.3.Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea altor functiuni incompatibile cu functiunea de industrie

2.4.Interdictii temporare

- nu este cazul

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente:

axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1

„Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplaseaza construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor cladirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

1.Bilant teritorial zona studiată

-POT maxim 50%

-CUT maxim 1

-CUT volumetric maxim = 15

-regim maxim de înălțime P+2E inalt - determinat de instalatiile tehnologice, max. 60 m

-spatiu verde minim 0%

REGLEMENTĂRI – FABRICA DE AMIDON OMNIA

Funcțiuni permise:

-funcțiune dominantă : industrie

-servicii, depozitare, birouri, administratie

Funcțiuni interzise

- nu este cazul

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de P+2E înalt determinat de înălțimea instalațiilor tehnologice.

Regim de aliniere

Aliniamentul stradal propus pentru construcții este la 10.00 m față de limita de proprietate.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare este interzisă.

Plantații

-nu este cazul

Indicatori de utilizare a terenului

POT = 50% ; CUT = 1, CUT volumetric = 15

V.CONCLUZII - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arhitect Razvan Iliescu