



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA

905600, Str .Decebal, nr.35,  
tel 0241/820800, fax 0241/810619  
e-mail: office@primaria-medgidia.ro  
primaria-medgidia.ro



Către,

**S.C. CARLA COL IMOB S.R.L**  
**MEDGIDIA , B-DUL INDEPENDENȚEI, nr. 87C, CAMIN C3, LOT NR.1, sc.A, PARTER –**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **S.C. CARLA COL IMOB S.R.L.**, prin *Căruntu Laurențiu-Ion*, cu domiciliul/sediu<sup>2)</sup> în județul *Constanta*, municipiul *Medgidia/orașul/comuna /satul -*, sectorul *\_*, cod poștal *905600*, str. *Independenței*, nr. *87C*, bl. *Cămin C3*, Lot *1*, sc. *A*, et. *parter*, ap.-, telefon/fax.-, e-mail: *oanacaruntu2017@yahoo.com*, înregistrată la nr. *22258* din *13.09.2019*,

în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ FAVORABIL

**Nr.4 din 12.09. 2019**

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> **REGLEMENTARE IMOBIL TEREN** generat de imobilul<sup>4)</sup> *amplasat in jud. Constanta, municipiul Medgidia, str. Independenței, nr. 12B, lot 1/1/1/2, identificat cu nr. cadastral 109283*

Inițiator: **S.C. CARLA COL IMOB S.R.L.**

Proiectant: **S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. IGNIS DUVAGI**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Terenul care generează P.U.Z. este situat în nordul municipiului Medgidia, în zona industrială I.M.U.M., aliniat la strada Dezrobirii, lângă Colegiul Tehnic Nicolae Titulescu.

Parcela care a generat P.U.Z. se află în municipiul Medgidia, str. Independenței 12B, lot 1/1/1/2, jud. Constanța, identificata cu numărul cadastral 109283. Suprafața acesteia este de 16000 m.p.

**Terenul care a generat P.U.Z. este cuprins între:**

- la Sud – parcelare de locuițe individuale;
- la Est – teren liber, neconstruit, aflat în proprietatea proprietate publică;
- la Vest – funcțiuni destinate învățământului mediu
- la Nord – incinta zonei industriale I.M.U.M..

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 13 / 2000 , 40 /2011,4/2013,45/2013,34/2016 și 98/2018- **U.T.R. –N5 ( ZONA INDUSTRIALĂ MEDGIDIA NORD)**.

**Funcțiuni admise:** industriale, depozitare, transporturi feroviare și servicii comerciale complementare.

**Regim de inaltime:** zona constituita (90%) – functie de cerintele tehnologice;

**Regim de aliniere:** in lungul DN 22C, clădirile se vor retrace la minim 21 m fata de axul actual (pentru a asigura amenajarea strazii colectoare propuse). Pe celelalte artere alinierea se va face la aliniamentele propuse si in raport cu fondul construit existent.

**Caracteristici arhitecturale:** noile cladiri sau extinderile se vor corela cu volumele existente, prin forme simple, functionale, cu acoperisuri in 2 ape, sublinieri prin aticuri.

**P.O.T. maxim:** se determina prin studii de fezabilitate.

**Interdicții temporare:** construirea în cadrul zonei se va efectua pe baza de P.U.Z. pentru zonă sau porțiuni din zonă și P.U.D. pentru fiecare incintă.

**Se vor respecta prevederile Codului Civil actualizat cu privire la vecinătate și servitute de trecere.**

**Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018, pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică.**

**Conform Ordinului 2701/2010, se vor respecta obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.**

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

Reglementările propuse se vor face respectând următoarele principii:

**Utilizări admise:**

- locuințe cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din AC;
- locuințe colective amplasate în partea vestică a zonei studiate;
- funcțiuni comerciale și de servicii amplasate în partea estică a amplasamentului;
- spații verzi de protecție a funcțiilor cu grad redus de compatibilitate în interiorul zonei studiate sau - față de vecinătăți;
- realizarea unei trame stradale care să nu modifice configurația existentă, și la care să se raporteze, prin prelungirea străzii Droiilor și crearea de noi străzi.

Terasa peste parter se va amenaja ca spațiu public, cu parcuri, spații verzi, locuri de joacă pentru copii și pietonale. Întregul ansamblu va avea aspectul unei dale urbane, cu funcțiuni publice și parcuri la parter și pe terasa de peste parter, și locuințe colective la etaje.

**Accesuri**

Accesurile pe parcele se vor face din strada Dezrobirii, prelungirea străzii Droiilor și din trama stradală care se va propune. Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau de pe drumuri de servitute dimensionate corespunzător, astfel încât să permită accesul carosabil necesar autoutilitarelor de intervenție în caz de urgență.

**Rețele de utilități publice**

În apropiere există rețelele publice de utilități: apă, canalizare menajeră, electricitate, gaz metan, telefonie, cablu de date, care se vor propune spre dezvoltare și pentru teritoriul propus spre studiu.

Apele meteorice se vor dirija spre spațiile verzi care se vor prevedea în incinta parcelei, cu respectarea H.C.J.C. 152/2013.

Pe parcele se va asigura precollectarea deșeurilor, pe sortimente.

**Circulații și parcuri**

Circulația rutieră – nu se modifică traseul și amprizele străzilor existente, iar cele propuse vor asigura circulația carosabilă pe două sensuri și cea pietonală pe trotuare adiacente străzilor, de minimum 1,5 metri lățime. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o față sau două, corespunzător normelor specifice funcțiilor propuse.

Transportul în comun – se mențin traseele existente în zonă, pe strada Independenței, precum și stațiile de călători. Pe strada Dezrobirii nu există linie de transport în comun.

Parcurile pentru funcțiile propuse se vor amplasa pe terenul propriu, în funcție de necesități, conform H.G.R. 525/1996 și normativului P132-93, astfel încât să acopere necesarul rezultat din funcțiile propuse, conform legislației în vigoare.

**Protecția mediului**

Apele uzate vor fi canalizate în rețeaua publică, iar impactul asupra solului, subsolului și aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deșeurilor pe platforme, pe sortimente de deșeuri.

Funcțiile propuse nu vor fi generatoare de zgomot peste limitele admise.

Vor fi permise numai funcțiuni nepoluante, conform cerințelor P.U.G. și R.L.U..

Se vor putea folosi surse alternative de energie.

**Spații verzi**

La nivelul solului se vor amenaja spații verzi, cu plantații joase și medii direct în sol sau în jardiniere. Acestea vor avea rol decorativ și de protecție pe minim 10% din suprafața fiecărei parcele.

Se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996 pe parcele. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de față și se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp.

### **Protejarea patrimoniului**

Conform PUG aprobat și avizului, 213/U/10.2012 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, partea estică a amplasamentului studiat constituie sit arheologic protejat, înscris în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordinul 2.828/2015, la poziția 314, CT-I-s-B-02698, Necropolă de înhumăție, „Forja veche”, în curtea Întreprinderii Mecanice de Utilaje Medgidia, str. Independenței, zona de NV a municipiului, datat din sec. II-I a. Chr., Latene, față de care se instituie o zonă de protecție care depășește limitele zonei studiate.

De asemenea, Colegiul Nicolae Titulescu este o clădire cu valoare ambientală, față de care construcțiile propuse trebuie să se raporteze pentru a le pune în valoare.

### **Zone de servitute**

În cazul în care parcelarea se va face astfel încât accesul pe parcele să fie asigurat prin drumuri de servitute, acestea se vor dimensiona astfel încât să asigure accesul autovehiculelor de intervenție în caz de urgență, pe o fațadă sau mai multe ale obiectivelor, conform normelor specifice funcțiilor propuse.

În prezent, terenul propus pentru amplasarea investiției este neconstruit, iar indicatorii urbanistici reglementați sunt incerti, raportându-se la funcțiuni industriale. Pe teren sunt construite câteva platforme betonate și câteva garaje cu acces din strada Dezrobirii.

### **Prin Planul Urbanistic Zonal se vor institui trei zone de reglementare, astfel:**

- **L1** – zona locuințelor colective;
- **L2** – zona locuințelor individuale și colective mici;
- **M** – zona mixtă – locuințe colective, spații comerciale, administrative, de alimentație publică.

### **Indicatorii urbanistici propuși sunt:**

#### **L1**

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max = 3,5

Rh max = S(D)+P+6E+7 parțial

#### **L2**

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 2,0

Rh max = S(D)+P+3E+M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 2,0

Rh max = S(D)+P+2E+M

#### **M**

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max = 2,0

Rh max = S(D)+P+2E

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.09.2019 se **avizează favorabil**/cu conditii/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.64 din 03.04.2019, emis de Primaria Municipiului Medgidia.

**ARHITECT SEF,**  
**Marius PONOMARENCO**