

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ **Denumirea lucrării**

“ELABORARE P.U.Z. DELIMITAT DE CANAL DUNARE MAREA NEAGRA (NORD), STRADA PROGRESULUI, INCINTA PORT (EST), DRUM ACCES NR. 1 CDMN, STRADA PROGRESULUI (SUD), CARTIER DE LOCUINTE PENTRU TINERI - LEGEA 15/203 (VEST)”

▪ **Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul**

**MUNICIPIUL MEDGIDIA, NR.CAD. 105980, 105981, 105734, JUDEȚUL
CONSTANTA, S. = 33024 mp.**

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 39395 mp.

▪ **Beneficiar**

MUNICIPIUL MEDGIDIA prin primar VALENTIN VRABIE

▪ **Elaboratorul documentației**

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

▪ **Proiectant de specialitate**

Urb. Alexandru Băjenaru

▪ **Faza proiect**

P.U.Z.

▪ **Număr proiect**

215 / 2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru terenurile situate în județul Constanța, municipiul Medgidia cu numerele cadastrale 105980, 105981, 105734.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată de Canal Dunare Marea Neagra (nord), strada Progresului, incinta port (est), drum acces nr. 1 CDMN, strada Progresului (sud), Cartier de locuinte pentru tineri - legea 15/203 (vest)".

Amplasamentele ce au generat documentația sunt înregistrat cu numerele cadastrale 105980, 105981, 105734 si au o suprafață de 33024 mp.

Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de **39395 mp**

Nu in ultimul rand, trebuie mentionat si faptul ca odata cu realizarea acestei investitii se vor crea si noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a municipiului Medgidia.

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.

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.

Se apreciaza ca proiectul Planului Urbanistic Zonal propus reprezinta o investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii, fara a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Medgidia , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2013, 45/2013, 34/2016;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin ordinul nr. 994/2018;
- 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 auturisme în localități urbane;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Etape de dezvoltare

Date privind evoluția zonei

Municipiul Medgidia este situat în partea de S-E a României, în mijlocul Podișului Dobrogei, la 200 km est de București, 39 km vest de Constanța, 144 km sud de Tulcea și 39 km nord de Vama-Veche (localitate aflată la granița cu Bulgaria).

Localitatea și zona sunt străbătute de canalul navigabil Dunăre - Marea Neagră precum și de căile ferate București - Constanța, București-Tulcea, Constanța – Negru Vodă și de drumurile județene D.J.222, D.J. 224, D.J. 381. Distanța până la aeroportul Mihail Kogălniceanu este de 35 km.

Coordonatele geografice ale municipiului Medgidia sunt 44°16' latitudine, 28°16'longitudine, 69°54'altitudine.

Teritoriul administrativ este de 8.242.47 ha și are în componență localitățile: Medgidia - care reprezintă așezarea urbană propriu-zisă și ocupă locul al treilea în Dobrogea după importanță și mărime; Remus-Opreanu și Valea Dacilor - două sate periurbane aflate pe primul inel de dezvoltare al orașului.

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate în intravilanul municipiului Medgidia în proximitatea Portului Fluvial Medgidia cu acces direct din drumul de acces nr. 1.



Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Avand in vedere amplasamentul zonei studiate, in vecinatatea Canalului Dunare Marea Neagra, a Portului Medgidia și a cartierului de locuințe pentru tineret, zona studiata reprezinta o zona propice dezvoltarii unei investitii imobiliare –cu funcțiuni mixte ce îmbină zone rezidențiale, spații verzi și funcțiuni de necesitate publică

În imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista toate tipurile de rețele edilitare.

Potential de dezvoltare

Amplasamentul are un potențial mare de dezvoltare prin poziția într-o zona în curs de modernizare, la limita orașului, ce permite extinderea spre sud și est cu ansambluri de noi funcțiuni prin care se va realiza o adaptarea a fondului de teren existent la cerințele social-economice actuale.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii. Relationarea zonei cu localitatile sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Terenurile studiate sunt situate în județul Constanța, în intravilanul municipiului Medgidia, iar numerele cadastrale 105980, 105981, 105734, reprezinta terenurile ce au generat P.U.Z.. Terenurile ce au generat P.U.Z. au forma poligonală neregulată și accesul direct din drumul de acces nr. 1.

In prezent, **terenurile** ce fac obiectul documentatiei de urbanism **nu au bransament la rețele de utilitati** (alimentare cu apa, canalizare, si rețele de telecomunicatii) din zona.

DELIMITARI ZONA STUDIU P.U.Z.:

- LA NORD: Canal Dunare Marea neagra
- LA SUD: Proprietati private, Strada Progresului, Soseaua de centura
- LA EST: Incinta Port, Teren Canal Dunare Marea Neagra
- LA VEST: Primaria Medgidia - Cartier de locuinte pentru tineret

VECINĂȚI PARCELE CE AU GENERAT P.U.Z.:

- LA NORD: Teren Canal Dunare Marea Neagra
- LA SUD: Drum de acces nr. 1 CDMN, Strada Progresului
- LA EST: Teren Canal Dunare Marea Neagra
- LA VEST: Primaria Medgidia - Cartier de locuinte pentru tinere

Coordonatele STEREO 70 ale terenurilor care au generat realizarea documentatiei P.U.Z. sunt:

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO70

- Imobil cu numar cadastral 105980 -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
1	762867.000	310692.000	61.44
2	762874.950	310631.079	49.02
90	762923.558	310637.422	91.91
5	762936.165	310546.384	6.00
93	762941.585	310548.958	96.10
92	762928.678	310644.188	8.49
91	762921.912	310649.309	42.55
89	762916.075	310691.457	49.08

Suprafata din masuratori S=3416mp

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO70

- Imobil cu numar cadastral 105734 -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
2	762874.950	310631.079	108.85
3	762889.035	310523.143	27.38
4	762913.424	310535.589	25.17
5	762936.165	310546.384	91.91
90	762923.558	310637.422	49.02

Suprafata din masuratori S=4950mp

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO70

- Imobil cu numar cadastral 105981 -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
93	762941.585	310548.958	5.86
6	762946.876	310551.469	11.57
7	762957.326	310556.430	32.51
8	762987.273	310569.071	71.35
9	763053.604	310595.362	23.99
10	763075.600	310604.944	48.90
11	763120.600	310624.085	28.97
12	763147.302	310635.311	13.69
13	763159.919	310640.616	55.69
14	763211.178	310662.394	13.95
15	763224.133	310667.577	3.54
16	763226.878	310669.805	18.23
17	763228.000	310688.000	76.25
18	763151.755	310688.845	224.98
19	762926.786	310691.338	10.71
89	762916.075	310691.457	42.55
91	762921.912	310649.309	8.49
92	762928.678	310644.188	96.10

Suprafata din masuratori S=24658mp

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul privat al municipiului Medgidia, conform H.C.L. 72 / 09.08.2010, extras de carte funciară și număr cadastral 105980, în suprafață de 3416 mp, proprietate privată a municipiului conform H.C.L. 72 / 09.08.2010, extras de carte funciară și număr cadastral 10598, în suprafață de 24658 mp, proprietatea publică a județului Constanța conform HCL nr. 2/25.01.2018, HCJ nr. 41/14.02.2018, act administrativ DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI CONSTANȚA, extras de carte funciară nr. 105734, în suprafață de 4950 mp.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful

Medgidia s-a dezvoltat ca așezare pe cursul mijlociu al Văii Carasu, în locul unde promontoriile, alcătuite din teren apt pentru construire se apropie mult. Localitatea se desfășoară pe ambele maluri ale văii amenajate canal cu funcțiuni complexe în etapa 1974-1984(navigație, irigații, piscicultură, alimentare cu apă, apărare națională, agrement – turism). Canalul reprezintă principalul element de cadru natural al teritoriului. Partea din intravilan la nord de canal este cu relief plat, are pantă generală de la nord spre sud și spre bălțile existente la vest (Medgidia) și est (Docuzol) având valoarea de cca. 1%(cota maximă are valoarea +35,0 mrMB intrarea DJ 224 dinspre Tortoman, iar cota minimă +8,53m la vărsarea Văii Docuzol în Canal. Partea de sud prezintă forma unui amfiteatru deschis spre Canal având cota cea mai joasă(+10m la malul acestuia și cota cea mai ridicată (+77,20mrMB) pe colina din cimitir unde a fost amplasat monumentul Voluntarilor sârbi căzuți în Dobrogea în anul 1916. Relieful amfiteatrului prezintă alternanțe frecvente de urcușuri și coborâșuri la parcurgerea pe direcția est-vest și pante pronunțate pe direcția sud-nord(străzile Lupeni, Română, Albinelor, Dr. Ibrahim Themo, etc.) cu valori de 5-7%. La limita dintre zonele mlăștinoase(pe care s-au efectuat volume importante de umpluturi) și "terenurile solide" relieful se prezintă frecvent sub forma unor faleză abrupte sau cu taluze având pante pronunțate(zona Stadionului și orașul Nou, blocurile spre parcul – expoziție, școala nr. 6, zona abatorului, străzii Tăbăcărie – stația epurare, zona portului).

Reteaua hidrografică

În zona municipiului, Canalul are ca văi afluențe pe malul stâng Pârâul Docuzol și firul de apă din zona bălții Medgidia, iar pe malul drept Valea Remusului, firul de apă din parcul - expoziție și Valea Mânzului. Toate văile afluențe au debite reduse de apă. Trebuie subliniată permanentizarea lor, necesitatea aprofundării și amenajării lor pentru evitarea unor riscuri și pentru asanarea bazinelor lor hidrografice.

Clima

Condițiile climaterice prezintă interes pentru locuire și ansamblul activităților umane. Municipiul se încadrează în zona climei Dobrogei de sud. Caracterizată prin blândețe, cantități de precipitații reduse pe durata anului și valori medii ridicate ale zilelor însorite comparativ cu restul regiunilor țării. În tabelele anexăși pe roza vânturilor sunt exprimate date privind temperatura, precipitațiile și regimul eolian. Ele reprezintă valori înregistrate în perioada 1960-1975 pe durata de 10-15 ani. Se apreciază că realizarea Canalului a adus modificări neesențiale dar necesar a fi cunoscute și considerate în evaluarea problemelor de orientare, izolare, amplasarea construcțiilor, agricultură, navigație, etc. Actualizarea datelor climatice este necesară și ca urmare a deversării apelor de răcire ale C.N.E. Cernavodă în Canal (54mc/ sec/reactor), faptului că municipiul e situat în zona de supraveghere a radioactivității mediului zonei de amplasare a C.N.E.

Tabelele prezentate în anexă vor trebui actualizare periodic, completate și comunicate factorilor interesați(populație, autorități, proiectanți, agenți economici din agricultură, transporturi, industrie, apărare națională, etc.).

Habitatele din zona

Pe amplasamentul obiectivului nu sunt prezente specii de plante/ habitate sau cuiburi/ galerii ale speciilor de fauna mentionate in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, aspect justificat si prin faptul ca amplasamentul nu este inclus intr-o Arie Protejata de Interes Comunitar.

Municipiul Medgidia nu face parte dintr-o arie protejată și nici nu este în apropierea uneia. Cele mai apropiate arii protejate sunt ariile Natura 2000: RoSCI 0083 Fântânița Murfatlar și ROSCI 0353 Peștera Deleni la o distanța de aproximativ 25 km.

În apropierea Medgidiei se întâlnesc animale caracteristice ecosistemului de stepă, repectiv: iepure, vulpe, lup, viezure, potârnichea, popândău(*Spermophilus citellus*), fazan. În canalul navigabil Dunăre-Marea Neagră nu există specii și biotopuri vegetale sau animale specifice care să fie ocrotite sau care să necesite protecție.

Conditii geotehnice

Din punct de vedere geotehnic s-au constatat urmatoarele:

- Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic
- Amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2
- Amplasamentul prezinta risc geotehnic moderat
- Conform normativului p100-1/2011, pentru protecția antiseismică, se vor lua în considerație următoarele elemente geofizice:
 - zona seismică "E"
 - coeficientul seismic, $K_s=0,20$ (IMR225ani)
 - perioada de colț, $T_c=0,7$ sec
- Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț este 0,80-0,90m.

Riscuri naturale

Amplasamentul nu prezinta fenomene de instabilitate de tipul alunecari de teren sau prabusiri, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic

2.4 Circulatia

Principalele căi de comunicație din zona sunt Drumul de acces nr. 1 CDMN, strada Progresului și Șoseaua de Centură. Legătura directă cu amplasamentul este asigurată prin intermediul Drumului de acces nr. 1, stradă cu sens dublu de circulație și lățime variabilă între 6.80 – 7.30 m, ce necesită lucrări de modernizare.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa marcajului stradal;
- Lipsa trotuarelor pentru circulatia pietonala;
- Lipsa iluminatului stradal
- Existența unor rețele edilitare la vedere, pozate pe stâlpii de iluminat public;
- Lipsa unui numar corespunzator de parcaje în zona.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

În prezent, amplasamentele studiate sunt **terenuri libere de construcții**, având folosința **curți construcții**.

Relationari între funcțiuni

Terenurile învecinate sunt construite și neconstruite, pe suprafața celor construite fiind prezentă preponderent funcțiunea de locuire.

Distanța față de construcțiile învecinate:

- la est – locuințe individuale ≈ 20.00 m;
- la sud – locuință individuală ≈ 58.00 m;

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad mediu de ocupare.

Fondul construit existent în zona este constituit din:

- locuințe individuale mici P, P+1;
- locuințe individuale mici P, P+1;
- clădiri aflate în construcție, P+1, P+1+M

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

În proximitatea și în cadrul zonei studiate există drumuri care facilitează accesul la terenurile care au generat P.U.Z. și de asemenea există posibilitatea extinderii rețelei de transport în comun pentru a deservi această zonă a municipiului Medgidia.

Asigurarea cu spații verzi

Fiind vorba de o zonă periurbană, asigurarea cu spații verzi se realizează pe fiecare teren ce face obiectul unor viitoare investiții prin plantarea spațiilor libere rămase neconstruite, ulterior edificării construcțiilor, astfel încât să asigure necesitățile funcționale, estetice, ale viitorilor utilizatori.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Principalele disfuncționalități

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- Lipsa unei îmbrăcămînți corespunzătoare a drumurilor de acces;
- Dimensionarea necorespunzătoare a drumurilor de acces;
- Lipsa rigolelor de colectare a apelor meteorice;
- Lipsa iluminatului stradal;
- Existența unor rețele edilitare la vedere, pozate pe stâlpii de iluminat public;
- Lipsa unui număr corespunzător de parcaje în zona.

La nivelul ocupării terenurilor s-au remarcat următoarele disfuncționalități:

- Spații construibile neamenajate, ocupate cu vegetație crescută la întâmplare;
- Spații verzi neamenajate.
- Vecinătăți (anexe, locuințe în curs de construcție) ce deranjează estetic și compozițional zona.

2.6 Echiparea edilitara

În prezent, **terenurile** ce fac obiectul documentatiei de urbanism **nu au bransament la rețele de utilitati** (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz si rețele de telecomunicatii) din zona.

În avizele de utilități obținute conform certificatului de urbanism se specifică:

- Conform aviz S.C. RAJA S.A. nr. 153 /814 din 22.02.2019, în imediata apropiere a terenului ce a generat documentatia PUZ, pe Drumul de acces nr. 1 există conducta de distribuție apă, Dn110 mm PEHD și conducta de aducțiune apă Dn 800 mm OL. În zonă nu există rețeaua de canalizare menajeră aflată în întreținerea și exploatarea RAJA.
- Conform aviz E-Distributie Dobrogea nr. 206422/ 27.02.2019, în zona studiată E-Distribuție Dobrogea – UO IT Medgidia și UO MTJT Medgidia dețin rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110KV și de medie tensiune LEA 20 KV. Elaborarea PUZ-ului se va realiza prin respectarea zonei de protecție față de instalațiile electrice existente. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ urmând ca pentru obținerea autorizației de construire să fie solocitat emiterea unui aviz de amplasament.
- Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 313.593.537/ 07.02.2019 - pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății. Terenul este traversat de o conductă de distribuție gaze naturale de medie presiune, montată subteran. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ urmând ca pentru obținerea autorizației de construire să fie solocitat emiterea unui aviz de amplasament.
- Conform aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 166/08.02.2019, pe amplasamentul propus pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM, nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu executia lucrărilor de proiectare conform documentatiei prezentate.

2.7 Probleme de mediu

Municipiul Medgidia nu face parte dintr-o arie protejată și nici nu este în apropierea uneia. Cele mai apropiate arii protejate sunt ariile Natura 2000: RoSCI 0083 Fântânița Murfatlar și ROSCI 0353 Peștera Deleni la o distanță de aproximativ 25 km.850 m față de ROSPA0057 Lacul Siutghiol

Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiată pe care se dorește realizarea investiției este liberă de construcții. Terenul în momentul de față este folosit conform încadrării cadastrale și funcțiunii conform P.U.G. aprobat.

Riscuri naturale si antropice

Zona amplasamentului nu prezinta riscuri naturale si antropice pentru amplasarea investitiei propuse. Pe suprafetele analizate nu au fost identificate habitate naturale protejate, terenul fiind ocupat de agroecosisteme.

Puncte si trasee din sistemul cailor de comunicatii ce prezinta riscuri pentru zona

Caile de comunicatie din zona nu prezinta riscuri pentru implementarea obiectivului Planului Urbanistic Zonal. Prezența echipamentelor edilitare din zonă (rețeaua electrică, gaz, telefonie) nu prezintă riscuri pentru zonă.

Valori de patrimoniu ce necesita protectie

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Potential balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8 Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale administratiei locale

Administratia locala – Primaria Municipiului Medgidia – este inițiatorul acestei documentații, dorindu-se modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru diversificarea functiunilor admise, stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici si a suprafetei maxime edificabile pentru amplasamentele studiate, reglementarea regimului de inaltime prin corelarea cu cerintele functionale.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege, asupra zonei ce face obiectul documentatiei P.U.Z.

Puncte de vedere ale populatiei

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, se vor stabili pasii necesari **consultarii publicului** impreuna cu elaboratorul documentatiei P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform *Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Medgidia*.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitiei a unui P.U.Z. preliminar cu fotografiile elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe site pe toata perioada de obtinere avize, timp in care, cei interesati vor putea transmite sugestii in ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate.

In faza ulterioara a dezbaterii publice, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. Deasemenea, se va organiza o sedinta de dezbatare publica stabilita de comun acord in calendarul consultarii si se va face o corespondenta intre cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La

finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Elaboratorul studiului considera că prezenta investiție, în zona din care face parte, nu afectează negativ zona, ci dimpotrivă o face mai vizibilă, mai interesantă, fiind o dezvoltare și modernizare a funcțiilor deja prezente.

Această investiție poate avea rol de factor dinamic al activității economice a întregii zone din care face parte și are efecte benefice în ceea ce privește dezvoltarea echilibrată, coroborată și estetică a zonei din proximitatea Canalului Dunare-Marea Neagră.

2.9 Managementul deșeurilor

Nu este cazul deoarece terenul este liber de construcții în prezent. Salubritatea în vecinătatea zonei studiate este asigurată de către un agent de salubritate autorizat.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

Anterior elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal s-au efectuat:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Medgidia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2013, 45/2013, 34/2016; studiu care a stat la baza analizării situației existente și formulării propunerilor prezentului plan.

Pentru planul analizat sunt aferente următoarele studii conform Certificat de Urbanism obținut:

- Studiu Geotehnic
- Ridicare topografică

3.2 Prevederi ale PUG

Terenurile ce au generat documentația prezentă sunt înregistrate la categoria de folosință curți-construcții și face parte din zona E11 – echipări tehnico-edilitare, spații verzi de protecție, conform Certificatului de Urbanism nr. 285 din 23.08.2018, ce are următoarele reglementări:

Funcțiuni admise: echipare tehnico – edilitară, spații verzi de protecție

Zone cu interdicție pentru construcții: se va rezerva spațiul pentru artera de traversare cu pod rutier a Canalului în perspectivă.

Conform regulamentului general de urbanism aferent PUG aprobat municipiul Medgidia prin Hotărârea Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2013, 45/2013, 34/2016, indicatorii urbanistici pentru unitatea teritorială de referință în care se încadrează zona studiată nu sunt explicitați.

3.3 Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea investitiei prin care se propune dezvoltarea unui zone cu caracter mixt care sa cuprinda toate functiunile necesare:

- zone rezidențiale
- zona activităților publice și economice productive
- loisir (scuaruri, gradini) si locuri de joaca
- locuri de parcare

Pe baza analizei situatiei existente, a prevederilor P.U.G. ale Municipiului Medgidia, a prevederilor Certificatului de Urbanism nr.285 din 23.08.2018, a continutului acordurilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism si obtinute ulterior, a concluziilor studiilor de fundamentare, Planul Urbanistic Zonal va trata urmatoarele categorii generale:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor
- Asigurarea accesului la infrastructuri
- Utilizarea eficienta a terenurilor
- Diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta, locuirea, si anume: servicii de interes local/general, comert, birouri
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT si CUT si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat
- Reglementarea regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale

Documentatia urbanistica **“ELABORARE P.U.Z. DELIMITAT DE CANAL DUNARE MAREA NEAGRA (NORD), STRADA PROGRESULUI, INCINTA PORT (EST), DRUM ACCES NR. 1 CDMN, STRADA PROGRESULUI (SUD), CARTIER DE LOCUINTE PENTRU TINERI - LEGEA 15/203 (VEST)”** se realizeaza pe baza analizei multicriteriale a zonei care va fi afectata si are in vedere dezvoltarea economica a zonei si realizarea unei cooperari eficiente intre potentialii investitori si administratia locala.

3.4 Modernizarea circulației

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulațiile și accesele (auto și pietonale) se vor efectua conform propunerilor din planșa U2 – Reglementări urbanistice.

Accesul auto și pietonal se va asigura din Drumul de acces nr. 1 sau după caz din străzile propuse în interiorul terenurilor studiate. Accesul auto va avea o lățime de minim 3.50 m și va avea accesul mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor sau a serviciului de ambulanță.

Circulațiile auto vor avea sens dublu, o lățime de minim 7m și se vor executa din materiale durabile care vor asigura rezistența la trafic și scurgerea apelor pluviale.

Trotuarele se vor executa din pavele sau beton pe suport de nisip și balast și vor avea lățimea minimă cuprinsă între 1.00 – 1.50 m.

Toate accesele pietonale la parter clădirilor cu funcțiuni publice vor avea prevăzute rampe și uși pentru persoanele cu handicap locomotor.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenurile ce au generat P.U.Z. prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 33024 mp, au fost împărțite în 4 zone de reglementări:

LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
A-ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE
V- ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT
CC3 - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE - ZONA DE SIGURANTA CANAL DUNARE-MAREA NEAGRA

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI LM

Zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2E niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat, cuplat), în ansambluri preponderent rezidențiale, cu parcelar în general regulat, în dezvoltări relativ recente.

UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe individuale;
- locuințe colective;
- funcțiuni complementare locuirii precum servicii, alimentație publică, comerț cu amănuntul, birouri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 150 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar;
- servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baia publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc

- servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălziminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
- sedii firme și alte clădiri de birouri
- mică producție cu SCD.≤150 mp și maxim 5 angajați
- locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- locuințe colective mici
- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
 - o gradinita, scoala generală, creșă, afterschool
 - o lăcașuri de cult

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- orice alte utilizari ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise si utilizări admise cu condiționări.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI A

Zona propusă va fi specifică activităților economice din sfera comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării, producției mici și medii fara impact asupra mediului si/sau cu impact redus asupra mediului.

UTILIZĂRI ADMISE :

- producție industrială nepoluanta
- depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- stații distribuție carburanți
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- comert cu raza mare de servire
- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
- comert specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosinta îndelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
- magazine de materiale de construcții
- comert+servicii precum: showroom, service pentru automobile, spalatorii auto, echipamente etc
- comert+servicii organizate în sistem mall

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- 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, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii poștale și de curierat, furnizare utilități, servicii CATV, servicii IT, curățătorie de haine, servicii funerare etc
- servicii profesionale: servicii de cercetare, consultanță, management, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie etc
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
- alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină, catering etc
- moteluri
- se admit construcții multifuncționale reunind utilizări din categoriile de mai sus
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- parcaje subterane, la sol și/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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- orice alte utilizari ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI V

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat tip parc și/sau gradina urbana.

Majoritatea parcurilor sunt concentrate în vecinătatea Canalului Dunăre-Marea Neagră și/sau delimitează zone concentrate rezidențiale de zone puternic concentrate de funcțiuni din polul terțiar.

UTILIZĂRI ADMISE :

- spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- puncte de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu $S_c \max. = 6,0$ mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oră sau proiecte specifice;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- in zonele nou-propuse ca zone verzi cu folosință publică se admit utilizări care implică amenajări minime:
- dog-park
- spații de picnic
- parcaje sub/supra terane si/ etajate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- orice alte utilizari ce nu au fost descrise anterior la utilizări admise si utilizări admise cu condiționări.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI CC3

Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10 m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu (în săpătură), respectiv 1 m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Accesul persoanelor, mijloacelor de transport sau utilajelor pe zona de siguranță, pe ampriză precum și pe terenul ce aparține canalului se face numai cu aprobarea prealabilă a CN - A.C.N.

UTILIZĂRI ADMISE

- Pe zona de siguranță și pe ampriza canalului este interzisă amplasarea de construcții sau instalații, supraterrane sau subterane, cu excepția celor ce privesc strict canalul, realizate pe baza proiectelor aprobate de CN - A.C.N., în condițiile legislației în vigoare.
- Aprobarea proiectelor privind intervențiile asupra canalului navigabil, sau asupra unor obiecte sau părți de obiect sub forma de lucrări de reconstrucție, intervenții sau construcții noi, reparații, consolidare, transformare, extindere, desființare, schimbare de destinație a unor obiecte/uvraje, precum și modificarea unor tehnologii de exploatare, reparații poate fi condiționată de către CN - A.C.N. de obținerea unui aviz prealabil al proiectantului general al obiectivului IPTANA-SA.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA STUDIU P.U.Z.		
ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA	
	mp.	%
LM- Zona locuintelor individuale si colective mici	7261.55	18.43
A - Zona activităților economice productive	14102.98	35.80
V - Zona verde, de sport și agrement	5290.93	13.43
E11 - Zona constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare	1263.31	3.20

CC3 - Zona transporturilor navale - zona de siguranta canal Dunare-Marea Neagra	3602.13	9.14
Circulatii	7874.10	20.00
TOTAL	39395.00	100.00

U.T.R. -uri SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI							
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S.(mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H.(m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp)
Zona locuintelor individuale si colective mici	LM	7261.55	35%	1.50	D+P+2E 14.00m	2541.54	10892.32
Zona activităților economice productive	A	14102.98	50%	▪ 10 mc/mp ▪ 2.5 mp/ADC	20.00m	7051.49	
Zona verde, de sport și agrement	V	5290.93					
Zona transporturilor navale - zona de siguranta canal Dunare-Marea Neagra	CC3	3602.13					
TOTAL		30257.59				9593.03	

3.7 Protecția mediului

Conform Deciziei inițiale de încadrare nr. 6419RP/26.06.2019 Planul urbanistic zonal prezent nu necesită evaluare de mediu conform H.G. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivale care au stat la baza luării aceste decizii au fost următoarele:

- Planul propus nu intră sub incidența art.28, alin. (2) din OUG nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidența Legii nr. 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit. B (proiecte de dezvoltare urbana);
- În conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Diminuarea si eliminarea surselor de poluare

In perioada executiei lucrarilor de construire pot apare surse de poluare datorate prezentei utilajelor de transport, excavatii, turnarea betonului.

Pentru reducerea prezentei prafului se vor lua masuri de udare in permanenta a drumurilor si a zonelor unde se manipuleaza materialul rezultat din saparea fundatiilor.

Se va asigura monitorizarea factorilor care pot produce scurgeri de carburanti sau uleiuri.

Pentru reducerea noxelor cauzate de fumul de esapament echipamentele si utilajele vor fi prevazute cu filtre conform normelor tehnice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va face in cadrul organizarii de santier intr-o zona special amenajata pentru ca mai apoi sa fie transportate, eliminate sau valorificate de catre firme specializate, reglementate si autorizate.

Recuperarea terenurilor afectate

Dupa incheierea lucrarilor de constructii montaj si punerea in functiune a obiectivelor, terenurile ocupate temporar vor fi recuperate prin refacerea solului si a vegetatiei initiale.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor zonelor funcționale din prezentul regulament.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi sa se faca în proportie de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc). Spațiile verzi din incinte vor fi include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde.

PROCENTUL DE OCUPARE minim pt. SPATII VERZI pe lot			
DENUMIRE U.T.R.	U.T.R.	S.(mp.)	Procent minim de spatii verzi
Zona locuintelor individuale si colective mici	LM	7261.55	25%
Zona activităților economice productive	A	14102.98	20%
Zona verde, de sport și agrement	V	5290.93	30%
TOTAL		26655.46	

Procentele minimale mentionate , reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor/ acoperisului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu sunt prevazute bunuri de patrimoniu apartinand florei, faunei sau peisajului care sa necesite o protectie speciala. Drumurile existente au un grad de utilizare redus, astfel in perioada de realizare a lucrarilor de construire nu se va sesiza ca o disfunctionalitate semnificativa.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- modernizarea, dezvoltarea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

In ceea ce priveste retelele edilitare majore se vor respecta avizele solicitate si obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. 285 din 23.08.2018.

a) Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor

In etapa de constructie, sursele posibile de poluanti a factorului de mediu apa sunt provenite din organizarea de santier si pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau carburanti datorita functionarii utilajelor si mijloace de transport folosite, diverse evacuari de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane.

Apele uzatemenajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

In cazul afectarii calitatii apelor prin posibile scurgeri accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, se vor lua masuri de preventie si control, respectiv: alimentarea si reparatiile utilajelor se vor face in locatii specializate, asigurarea starii tehnice bune a utilajelor si echipamentelor prin revizii si reparatii periodice, asigurarea de materiale absorbante pentru produse petroliere in cazul unor scurgeri accidentale.

Pentru a prevenii spalarea de ape pluviale a materialelor de constructii depozitate in vrac si astfel poluarea solului, subsolului si apelor subterane implicit, acestea se vor depozita in spatii acoperite sau inchise.

In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii, in perioada exploatarii imobilului nu vor fi poluari accidentale ale apelor.

In etapa de exploatare apele menajere uzate vor fi preluate de retea de canalizare a orasului. Apele pluviale vor fi directionate prin rigole in retea pluviala a orasului.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului

In perioada executarii lucrarilor de constructie ale obiectivului sursele de emisie a poluantilor in aer vor fi surse neregulate, de suprafata: utilajele de transport si de executie care utilizeaza motoare cu ardere interna precum si praful care se va degaja din manevrarea materialelor si prelucrarea solului.

Majoritatea utilajelor functioneaza cu motorina drept combustibil astfel ca gazele de esapament evacuate in atmosfera (de tip particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x), compusi organici volatili nonmetanici (COV_{nm}), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule si hidrocarburi) sunt particule respirabile dar poluante. Fractiunea PM 10 si pulberi totale in suspensie sunt principalul poluant din perioada de constructie. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se vor folosi utilaje si echipamente moderne, cu reviziile tehnice la zi, conform legislatiei in domeniu.

Praful degajat in timpul manevrarii materialelor de constructii, a pamantului din excavari sau umpluturi este un important poluator. O alta sursa suplimentara de praf o constituie si eroziunea vantului datorita existentei unor depozite de materiale neacoperite.

Pentru a evita realizarea de depozite de materiale pe amplasament se va urmari livrarea materialelor conform graficelor de executie, evitandu-se astfel si supraincercarea santierului. Materialele se vor depozita in zone special amenajate.

Pentru limitarea poluarii atmosferei cu praf / pulberi sedimentabile in timpul transportului sau depozitarii materialul se va stropi periodic.

Pe perioada de exploatare a investitiei sursele de poluare a aerului pot fi considerate centralele termice, inasa acestea vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

Emisii de poluanti in sol si protectia calitatii solului si subsolului

Surse de poluanti asupra solului in timpul lucrarilor de constructii pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau combustibili sau o gospodarie incorecta a deeurilor inasa prin masurile specifice de reducere a impactului, aceste surse pot fi eliminate.

Printre aceste masuri amintim succint:

- respectare trasee prestabilite pentru mijloace de transport si utilaje
- schimb uleiuri, reparatii utilaje, spalare utilaje si mijloace de transport doar in zone special amenajate pentru aceste operatiuni
- revizii periodice pentru evitarea posibilelor scurgeri accidentale in cazul unor defectiuni

- este interzisă deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale (pe sol)
- depozitarea materialelor în cadrul organizării de șantier trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficiența, toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală

Emisii de poluanți și protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Municipiul Medgidia nu face parte dintr-o arie protejată și nici nu este în apropierea uneia. Cele mai apropiate arii protejate sunt ariile Natura 2000: RoSCI 0083 Fântânița Murfatlar și ROSCI 0353 Peștera Deleni la o distanță de aproximativ 25 km.

În perioada de executare a lucrărilor de construcții praful / pulberile sedimentabile pot reprezenta o sursă de poluare cu impact asupra vegetației și faunei însă în momentul finalizării lucrărilor și amenajării spațiilor verzi conform proiectului și legislației în vigoare, activitatea microorganismelor din sol se va reface.

În perioada de exploatare a obiectivului planului propus, prin natura activității și amplasarea față de zonele protejate este exclusă afectarea faunei și florei.

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Sursele de zgomot și vibrații din perioada de construcție sunt reprezentate de mijloacele de transport și utilajele de construcție, însă în situația unei exploatare normale zgomotele și vibrațiile se încadrează în limitele impuse de legislația în vigoare.

Se va respecta programul agreat de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție pentru a nu deranja zonele imediat învecinate.

Sursele și protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul, proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu reprezintă o sursă de radiații.

Gospodărirea deșeurilor

În perioada de construcție majoritatea deșeurilor ce pot fi generate sunt deșeuri inerte astfel ca măsurile aplicabile au un impact redus asupra mediului.

Astfel ca, în perioada de construcție, se vor lua toate măsurile necesare de colectare, depozitare, transport, valorificare sau eliminare a deșeurilor, conform Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, prin contractarea de societăți specializate și autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

În timpul exploatarei, ținând cont de funcțiunea propusă, principalele deșeuri vor fi cele municipale și asimilabile acestora: deșeuri menajere - deșeuri municipale amestecate - 20 03 01 și deșeuri de ambalaje (15 01 01 ambalaje de hârtie și carton, 15 01 02 ambalaje de materiale plastice, 15 01 04 ambalaje metalice, 15 01 07 ambalaje de sticlă).

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și evacuate de către o firmă de salubritate autorizată iar deșeurile reciclabile colectate selectiv și valorificate prin intermediul agenților economici autorizați pentru astfel de activități.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu se produc substante toxice si periculoase pe amplasamentul obiectivului propus, nici in perioada de construire a proiectului si nici in perioada de exploatare a acestuia.

b) Impactul produs asupra mediului inconjurator

Impactul produs asupra apelor

Nu exista impact asupra apelor de suprafata si subterana si nu sunt afectate ecosistemele acvatice si nici folosinta apelor.

Impactul produs asupra aerului

Neexistand emisii de poluanti in aer datorita specificului obiectivului, nu se produc dispersii si nici modificari ale calitatii aerului, cu exceptia perioadei de realizare a lucrarilor de construire in sa daca se vor respecta cerintele din avizele de mediu impactul va fi unul redus.

Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre

Exista un impact asupra vegetatiei si faunei terestre in perioada de constructie in sa acesta va fi eliminat pana la finalizarea lucrarilor prin masurile specifice din actele de reglementare din partea autoritatii de mediu si prin amenajarea de spatii verzi.

Impactul produs asupra solului si subsolului

Nu exista emisii de poluanti ce pot afecta solul si subsolul zonei. Modificarile intervenite in calitatea si in structura solului si a subsolului datorita realizarii lucrarilor de constructie vor fi minore. Masurile preconizate de amenajare si de refacere vor fi corespunzatoare fiecărei situatii in parte.

Sunt prevăzute măsurile necesare ca pe timpul executării lucrărilor de construcții – montaj să fie afectate suprafețe minime de teren, iar după terminarea acestora surplusul de pământ să fie evacuat și depozitat in locurile indicate de administrația locală.

Impactul produs asupra asezarilor umane si altor obiective

Principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinatate este zgomotul in sa va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie astfel incat impactul sa fie cat mai redus.

c) Alte impacte

Posibilitatile de diminuare sau eliminare a impactului produs

Masurile ce pot fi luate in tehnologie sau in activitatea propriu-zisa sunt reprezentate de respectarea documentatie tehnice si a avizelor de specialitate.

Efecte potentiale asupra mediului pe perioada constructiei

Factorul de mediu apa - calitatea apelor din zona poate fi influentata prin:

- pierderi accidentale de produse petroliere folosite pentru transport si pentru functionarea utilajelor de constructie;

•pierderi accidentale de materiale folosite in executia constructiilor care au caracter poluant;

Factorul de mediu aer - sursele principale de poluare ale aerului sunt date de activitatea de santier propriu-zisa, din perioada de executie care consta in:

- sapaturi de terasamente;
- turnari betoane;
- umplutura sistematizata;
- traficul rutier;
- functionarea utilajelor tehnologice si a mijloacelor de transport;
- alimentarea cu carburanti a utilajelor tehnologice.

Factorul de mediu zgomot

Sursele de zgomot vor fi utilajele si instalatiile specifice activitatii de constructii-montaj si transport si se poate estima ca:zgomotul datorat activitatii de acest gen se incadreaza in limitele recomandate de STAS 10009/1988.

Factorii de mediu sol si subsol

Activitatile de construire vor avea un efect direct asupra solului in zonele de interventii prin indepartarea, transportul si depozitarea acestuia.

Efectul asupra zonelor invecinate este necuantificabil, redus, reprezentat poate de pierderi cu totul accidentate de hidrocarburi sau materiale de constructie.

Formele de impact asupra solului ce pot fi identificate pe perioada executiei lucrarilor sunt:

- modificari structurale ale profilului solului ca urmare a sapaturilor si excavatiilor;
- poluari accidentale – ape menajere, carburanti sau materiale de constructie, depozitarea deseurilor sau a altor materiale de constructie.

Factorul de mediu vegetatie si fauna

Efectele asupra vegetatiei si faunei vor fi reduse si temporare deoarece se vor respecta in proiectare si executie actele de reglementare emise de autoritatile de mediu.

Peisajul

Impactul asupra peisajului va fi unul vizibil in perioada executiei lucrarilor insa va fi unul redus si temporar.

Efecte potentiale asupra mediului pe perioada de exploatare

Factorul de mediu apa - In perioada de exploatare a investitiei nu va exista un impact asupra apelor subterane sau de suprafata.

Factorul de mediu aer - In perioada de exploatare a investitiei nu va exista un impact asupra aerului.

Factorul de mediu zgomot - Nu vor exista surse de zgomot.

Factorii de mediu sol si subsol - Prin functiunile propuse si solutiile tehnice adoptate pentru evacuarea deseurilor si a apelor uzate nu se estimeaza un impact direct asupra solului si subsolului.

Factorii de mediu vegetatie si fauna - Nu va fi afectata vegetatia si fauna in timpul exploatarei datorita naturii activitatii desfasurate si amplasarii obiectivului in afara ariilor natural protejate NATURA 2000.

Peisajul - Realizarea investitiei propuse prin prezentul plan va constitui o forma de modificare a peisajului existent si de creare a unei noi prezente peisagistice, mai dinamice, moderne si eficiente.

Concluzii si recomandari

Proiectarea si realizarea investitiilor ulterioare P.U.Z. in baza H.C.L. a acestuia, vor trebui sa tina cont de recomandarile din actele de reglementare obtinute de la autoritatea de protectia mediului. Se recomanda monitorizarea lucrarilor in perioada de executie pentru a se putea preintampina orice situatie de risc care poate aparea.

Se va impune un program de gestionare si monitorizare a mediului prin identificarea si evaluarea impactului negativ potential si recomandarea masurilor de atenuare ce vor trebui adoptate. Unele masuri tin de practica in inginerie, altele sunt privite sub un unghi uman si social.

Monitorizarea va implica utilizarea la maxim a informatiilor deja existente, din motive de eficienta a resurselor si pentru a nu supraincarca echipele care se ocupa cu gestionarea datelor.

Monitorizarea masurilor de protectie a mediului in timpul constructiei privesc, mai ales, progresele in atenuarea impactului negativ si amplificarea impactului pozitiv, dar si activitatile de constructie, subsumate acestui scop, la care este obligat constructorul.

d) Evaluarea impactului si concluzii

Asa cum a fost prezentat proiectul, prin realizarea obiectivului, nu se produc impacturi majore asupra aerului, apelor de suprafata si subterane, vegetatiei si faunei terestre, solului si subsolului si nici asupra asezarilor umane si altor obiective din zona.

Oricum proiectantul va avea in vedere masuri de protectie a mediului: lucrarile de refacere a solului dupa terminarea lucrarilor de amenajare si montaj.

3.8 Obiective de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica din cadrul zonei studiate sunt reprezentate de Drumul de acces nr. 1, strada Progresului si Soseaua de centură.

BILANȚ TERITORIAL REGIM JURIDIC EXISTENT	
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ mp.
PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE	32384.52
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	750.67
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL	6259.81
TOTAL	39395.00

BILANȚ TERITORIAL REGIM JURIDIC PROPUȘ	
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SUPRAFAȚĂ mp.
PROPRIETATE PRIVATA CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE	2792.46
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL	4125.54
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL	7346.00
TOTAL	39395.00

Tipul de proprietate asupra terenurilor și determinarea circulației terenurilor între detinatori:

Amplasamentul ce a generat documentația de urbanism cuprinde 3 de terenuri ce însumează o suprafață de **33024 mp** conform actelor și **33024 mp**, conform măsurătorilor.

Zona propusă spre studiu cuprinde terenuri aflate în domeniul privat al municipiului Medgidia, conform H.C.L. 72 / 09.08.2010, extras de carte funciară și număr cadastral 105980, în suprafață de 3416 mp, proprietate privată a municipiului conform H.C.L. 72 / 09.08.2010, extras de carte funciară și număr cadastral 10598, în suprafață de 24658 mp, proprietatea publică a județului Constanța conform HCL nr. 2/25.01.2018, HCJ nr. 41/14.02.2018, act administrativ DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI CONSTANȚA, extras de carte funciară nr. 105734, în suprafață de 4950 mp.

Restul suprafeței zonei de studiu, este constituită din terenuri proprietate privată ce nu aparțin beneficiarului, proprietăți publice de interes local: strada Progresului și șoseaua de centură și proprietăți publice de interes național: drumul de acces nr. 1 și zona de siguranță a canalului navigabil, proprietăți publice ale statului aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiune C.N. A.C.N. S.A.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei/ a vecinătăților și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- **îmbunătățirea condițiilor de viață** prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- **utilizarea eficientă a terenurilor**, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- **asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;**

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Categoriile principale de intervenții pentru realizarea programului de investiție sunt:

- Schimbare folosire actuală a terenurilor;

- Asigurarea conditiilor de acces prin extinderea tramei stradale si modernizare drumuri existente, dupa caz;
- Elaborarea programului de management si monitorizare a actiunilor de protectie a mediului pe perioada de executie a lucrarilor de constructii-montaj;
- Elaborarea documentatiilor pentru autorizarea lucrarilor de construire;
- Lucrari de construire / amenajare a functiunilor propuse;
- Lucrari de protectie a zonelor adiacente amplasamentelor.

Planul urbanistic zonal va reorganiza zona de studiu, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural si va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege, asupra zonei ce face obiectul documentatiei P.U.Z.

Intocmit,
Arh. Paula Sârbu

Sef proiect,
Urb.Alexandru BĂJENARU