
MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

CAP 1 - Introducere

- 1.1.Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul lucrarii
- 1.3.Surse documentare

CAP 2 - Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1.Evolutia zonei
- 2.2.Incadrare in localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
- 2.4.Circulatia
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitara
- 2.7.Probleme de mediu
- 2.8.Optiuni ale populatiei

CAP 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.Prevederi PUG
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulatiei
- 3.5.Zonificarea functionala - reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7.Protectia mediului
- 3.8.Obiective de utilitate publica

CAP 4 - Concluzii, masuri in continuare

CAP 5 - Anexe

CAP 1 - Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire obiectiv

Elaborare P.U.Z. - generat de imobilul teren cu numar cadastral 100843

Beneficiar

S.C. Alconst Design S.R.L.

Adresa: jud. Constanta, mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3, incinta Lot 1 Fabrica de mobila, lot 4

Proiectant general

SC Holiday D'Sign Consult SRL

Adresa: Str. Italiana 16, Ploiesti, Prahova

Email: office_hdc@yahoo.com

Data elaborarii

Aprilie 2022

1.2.Obiectivul PUZ

Solicitari ale temei de proiect

Prin prezentul proiect, se doreste cresterea calitatii zonei in care acesta va fi amplasat prin crearea unui punct de atractie atat pentru localnici, cat si pentru localitatile invecinate.

Se doreste implementarea unor functiuni noi prin stabilirea reglementarilor urbanistice – industriale non-nocive, productie, depozitare, comert, birouri si functiuni complementare (comert redus, sport, agrement, educatie), cat si completari/extinderi ale fondului construit existent cu pastrarea functiunii de productie/depozitare ori refunctionalizarea acestora.

1.3.Surse de documentare

La baza elaborarii documentatiei de fata, stau in principal urmatoarele legi si reglementari:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT cu nr. 21/N/10.01.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al PUZ, aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/16.08.2000;
- HGR 930/2005 pentru aprobarea Normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Codul civil.

-
- OUG 195/2005 pentru Protectia Mediului aprobata, cu modificari prin Legea nr. 265/2006, respectiv OUG 164/2008, respectiv Legea 226/2013 cu modificarile si completarile ulterioare,
 - OM 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat cu Ordinul nr. 262/2020.
 - HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificari si completari.

CAP 2 - Studiul actual al investitiei:

2.1.Evolutia zonei

Zona litoralului inregistreaza o continua evolutie avand in vedere importanta portului din punct de vedere comercial.

Tendintele pe termen lung ale dezvoltarii spatiale din UE sunt influentate in principal de urmasorii trei factori:

- Integrarea economica progresiva si drept consecinta, o mai mare cooperare intre statele membre;
- Importanta crescanda a colectivitatilor locale si regionale si a rolului lor in dezvoltarea spatiala;
- Largirea previzibila a UE si evolutia relatiilor sale cu vecinii.

2.2.Incadrare in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform **Certificatului de urbanism nr. 142 din 14.07.2021**, terenul care face obiectul prezentului proiect (si care genereaza PUZ) are suprafata totala de 2.997,00mp, are un fond construit reprezentat de o constructie anexa in suprafata construita la sol de 87,00 mp, este situat in intravilanul municipiului Medgidia, str. Constantei, nr. 3, judetul Constanta, identificat cu numar cadastral si carte funciara - 100843 (nr.CF vechi: 4265(e: 4265), nr. cadastral vechi : 1908/4-2), fiind in proprietatea S.C. ALCONST DESIGN S.R.L., conform contractului de vanzare nr. 432/09.04.2021, NP Cornelia Pavlicu si a Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 31729/06.07.2021.

Folosinta actuala a terenului este de **curti-constructii**.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism PUG mun. Medgidia aprobata prin HCL nr. 13/2000, 40/2011, 45/2013, 34/2016 si 98/2018, respectiv R.L.U. aferent, imobilul este situat in U.T.R. nr. 5 (Zona Industriala Medgidia Nord).

In imediata vecinatate a terenului mentionat anterior, exista **alte terenuri** ce urmeaza a fi studiate pentru o dezvoltare viitoare a zonei:

- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110176), avand o suprafata de **4836,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110177), avand o suprafata de **61,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.

-
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110178), avand o suprafata de **357,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 106041), avand o suprafata de **783,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 105744), avand o suprafata de **678,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110191), avand o suprafata de **377,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110190), avand o suprafata de aprox. **150,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 101936), avand o suprafata de **1541,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 103386), avand o suprafata de **573,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 108835), avand o suprafata de **657,00mp**; categoria de folosinta: curti-constructii.
 - terenul (drum de acces) aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 1908/3), avand o suprafata de **2135,00mp**; categoria de folosinta: drum servitute.

*Accesul la terenuri se realizeaza printr-un **drum de acces**. Acesta se afla in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3, incinta Lot 1 Fabrica de mobila, Lot 3, este in scris in CF nr. 100840 si are nr. cad. 1908/3-2, conform Incheierii de intabulare nr. 28385 din 06.08.2015. Suprafata drumului de acces este de 2.135,00mp, din care suprafata indiviza ce ii revine Beneficiarului este de **193,00mp+170.00mp (nr. cad. 1908/11)**.

Prezenta documentatie vizeaza toata zona propusa spre studiu - toate terenuri mentionate anterior, insumand aprox. 16.700,00mp (atat terenul ce a generat PUZ, cu o suprafata de 2.997,00mp, cat si celelate terenuri adiacente).

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Zona studiata este amplasata in partea de nord-vest a mun. Medgidia.

Vecinatati:

- nord - S.C. Vinvico S.A. (IE 105025)
- est si sud - drum acces (nr. cad. 1908/3)
- vest - S.C. Vinvico S.A. (IE 105025) si IE 105924

Dezvoltarea zonei industriale a cunoscut un varf al evolutiei in perioada comunista, care a adus industrializarea dupa modelul sovietic, prin aparitia unor intreprinderi de mari dimensiuni (precum I.M.U.M. si Fabrica de ciment din

Medgidia), ce a atras implicit forta de munca din zona. La acest fenomen a contribuit si Canalul Dunare-Marea Neagra (lucrari ce au demarat in 1949), ce a atras, de asemenea, forta de munca, stabilita ulterior in zona, dar preponderent in oras. Dupa anul 1990, dupa disparitia blocului comunist si al C.A.E.R., sub semnul restructurarii si privatizarii, unele intreprinderi s-au inchis, altele au fost privatizate, insa au aparut si noi societati care s-au adaptat noilor cerinte ale economiei de piata.

In acest sens si pentru a continua evolutia si dezvoltarea zonei, se propune diversificarea functiunilor si integrarea terenului/terenurilor studiate prin P.U.Z., in zone de reglementare care sa permita dezvoltarea de noi functiuni legate de industrie, dar si de comert, birouri, completate de alte functiuni ce pot fi considerate conexe.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Relief

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri - prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos-argila prafoasa+argila roscata. Amplasamentul nu este situat intr-o zona in care sa existe riscul de alunecare a terenului

Din ridicarea topografica rezulta ca terenul este relativ plat; prezinta o foarte usoara panta ce coboara pe directia vest-est cu cca. 1,00m pe toata lungimea terenului.

Retea hidrografica

Amplasamentul se afla in zona litoralului Marii Negre (cca. 25km) si a Canalului Dunare-Marea Neagra (cca. 2.00km).

Clima

Zona este caracterizata de o clima litoral maritima, cu o temperatura medie de 11.2°C, cu ierni uscate si veri blande.

Precipitatiile atmosferice variaza in limite nu prea largi datorita uniformitatii reliefului. Cantitatile medii anuale in zona sunt de 378.7mm.

Conditii geotehnice

Adancimea maxima de inghet pentru zona Constanta este, conform STAS 6054/77, de 80-90cm.

Din punct de vedere macroseismic, potrivit STAS 11100/1-77, amplasamentul se gaseste in zona cu grad "7" de intensitate, iar conform normativului P100/92, in zona seismica "E", cu $a_g=0.20g$ si perioada de colt $T_c=0.7sec$.

Forajele executate pe terenul generator de PUZ au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

"a" – in suprafata pamant vegetal cenusiu ,in grosime de -1,00 m;

"b" – un strat de loess galben, intalnit pana la adancimea de ~ -4,00m in foraje;

"c" – in continuare se dezvolta stratul de praf argilos cafeniu, plastic vartos -tare, intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00m in foraje

Se incadreaza in categoria terenurilor cu compresibilitate mare in stare naturala si foarte mare in stare inundata,

Nivelul panzei freatice

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea investigata, in zona apa este sub adancimea de 12,00m.

Conditii de fundare estimative

Se recomanda:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos astfel incat fundatiile se vor incastra 0,20m in acest strat;
- $p_{conv}=130\text{KPa}$

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4.Circulatia

Terenul este accesibil rutier si pietonal prin intermediul drumului de acces amplasat pe terenul care margineste terenul generator de PUZ, in partea de Est si Sud, aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3, incinta Lot 1 Fabrica de mobila, Lot 3, este in scris in CF nr. 100840 si are nr. cad. 1908/3-2, conform Incheierii de intabulare nr. 28385 din 06.08.2015. Suprafata drumului de acces este de 2.135,00mp, din care suprafata indiviza ce ii revine Beneficiarului este de **193,00mp+170.00mp (nr. cad. 1908/11)**. Acesta face legatura cu DN22C (drum national ce face conexiunea intre Medgidia si Constanta).

2.5.Ocuparea terenurilor

In prezent terenul ce a generat PUZ cu folosinta actuala este de curti-constructii, aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 100843, CF 100843), avand o suprafata de 2.997,00mp, dispune de un fond construit format din Corp C1-Anexa – $S_c=S_d=87,00\text{mp}$

Celelalte terenuri din zona de studiu au un fond construit dupa cum urmeaza:

- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110176), dispune de un fond construit de aprox. 320,00 mp.
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110177), este liber de constructii.
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110178), este liber de constructii.
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 106041), este liber de constructii.
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 105744), dispune de un fond construit de 523,00 mp.

-
- terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110191), dispune de un fond construit de aprox. 50,00 mp.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 110190), dispune de un fond construit de aprox. 15,00 mp.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 101936), dispune de un fond construit de aprox. 700,00 mp.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 103386), dispune de un fond construit de 448,00 mp.
 - terenul aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 108835), dispune de un fond construit de 592,00 mp.
 - terenul (drum de acces) aflat in intravilanul mun. Medgidia, sos. Constantei nr. 3 (nr. cad. 1908/3), este liber de constructii, avand destinatia de drum servitute.

2.6.Echiparea edilitara

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, telefonie/date, gaze natuale, alimentare cu apa si canalizare.

2.7.Probleme de mediu

Nu exista probleme majore de mediu, inasa, prin constructiile viitoare se va realiza reducerea nivelului de poluare, atat in perioada de construire, cat si in cea de exploatare.

Funciunile propuse nu reprezinta un factor de poluare. Va fi incheiat un contract cu societatea specializata pentru colectarea deseurilor menajere.

2.8.Optiuni ale populatiei

In urma discutiilor avute cu proprietarul terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun, functiunea propusa reprezentand o imbunatatire pentru specificul zonei. Totodata, a fost consultata de principiu si opinia publica locala (locuitorii zonei), acestia considerand oportuna dezvoltarea unui ansamblu de functiuni mixte, ce va creste calitativ valoarea zonei.

CAP 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistica:

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu exista studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul Urbanistic Zonal.

3.2.Prevederi ale PUG

Conform Memoriului aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ se afla in U.T.R. - N 5 (Zona industriala Medgidia Nord) delimitata de D.N. 22c - nord, limita intravilanului - est, teren aferent liniei C.F. Bucuresti-

Constanta, str. Dezrobirii - sud, bd. Independentei - vest. Fondul construit existent este format din unitati industriale din ramuri diverse, depozite, depou si statie C.F.R., iar functiunea dominanta este cea industrială, transport C.F.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ se afla in zona de industrii, depozite si servicii "I", zona ce include atat teritoriile incintelor grupate alcatuind "Zona industrială Medgidia Nord" si ale fabricilor de lianti si azbociment "Zona industrială Medgidia Est", precum si incinte dispersate avand activitati cu specific depozitare (fostul abator, bazele de productie ale Primariei si "Romtelecom", moara, fostele depozite Felmed S.A., ateliere de tamplarie-tapiserie de langa parcul-expozitie).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor amenaja spatii verzi si se vor planta arbori/arbusti ornamentali, respectandu-se astfel prevederile HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013 prin care se stipuleaza suprafete minime ce vor fi asigurate (suprafete de teren ramase libere dupa realizarea constructiilor si parcajelor, suprafete fatade, suprafete terase/acoperisuri):

- pentru constructii industriale: 50%
- pentru spatii comerciale/birouri: 50%
- pentru sport: 40%
- pentru agrement/educatie: 30%

Prin caracterul amenajarilor din incinta amplasamentului studiat, se propune o sistematizare coerenta a spatiilor pentru a realiza o racordare corecta si eficienta la existent.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se vor realiza alei pietonale in vederea facilitarii deplasarii in cadrul sitului si a racordarii la trama stradala existenta (sistematizare verticala, zone de acces), se vor amenaja spatii verzi.

Accesul rutier si pietonal se vor face din drumul de acces ce margineste lotul pe laturile de est si sud.

Nu se va inteveni asupra DN 22c (la care are deschidere drumul de acces).

Prin prezentul PUZ se propune largirea drumului de acces rezultand un drum cu cate 1 banda pe sens si 1 trotuar.

Se vor amenaja spatii de parcare - numarul necesar de locuri fiind calculat pentru fiecare functiune in parte.

Se va asigura un numar de locuri de parcare pentru fiecare functiune:

- **pentru constructii industriale:**
 - 1 loc de parcare la 25mp (pentru activitati desfasurate in suprafete 10-100mp)
 - 1 loc de parcare la 150mp (pentru activitati desfasurate in suprafete 100-1000mp)
 - 1 loc de parcare la 100mp (pentru activitati desfasurate in suprafete >1000mp)

-
- **pentru spatii comerciale se vor asigura:**
 - 1 loc de parcare la 200mp suprafata desfasurata (pentru unitati <400mp)
 - 1 loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata (pentru unitati 200-600mp)
 - 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata (pentru complexuri comerciale 600-2000mp)
 - 1 loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata (pentru complexuri comerciale > 2000mp)
 - 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa
 - **pentru birouri se vor asigura:**
 - 1 loc de parcare la 10-40 salariati
 - **pentru constructii si amenajari sportive/agrement:**
 - **Terenuri de sport fara tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport;
 - **Terenuri de sport cu tribune, stadioane:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se va prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 200 locuri in tribune);
 - **Sali de sport fara tribune:** 1 loc de parcare la 50 mp de teren de sport;
 - **Sali de sport cu tribune:** 1 loc de parcare la 250 mp de teren de sport plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune. Se va prevedea 2 locuri pentru autocare la obiectivele majore (cu peste 1000 locuri in tribune);
 - **Stranduri:** 1 loc de parcare la fiecare 200 mp din suprafata terenului;
 - **Piscine acoperite fara tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar);
 - **Piscine acoperite cu tribune:** 1 loc de parcare la 5 locuri (dulapuri individuale de vestiar) plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune;
 - **Terenuri de tenis fara tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis;
 - **Terenuri de tenis cu tribune:** 2 locuri de parcare pentru fiecare teren de tenis plus 1 loc de parcare la 20 locuri in tribune;
 - **Popicarii:** 4 locuri de parcare pentru fiecare pista de popice
 - **pentru constructii de invatamant:**
 - se vor asigura 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocare.

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

3.5.Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Beneficiarul investitiei doreste realizarea unui ansamblu mixt cu functiunea predominanta de industrie. Avand in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu precadere industriala, se doreste diversificarea acesteia prin crearea de noi functiuni pe langa cele principale de industrie, productie si depozitare: comert, birouri si

functiuni complementare (comert redus, sport, agrement, educatie), dar si completari/extinderi ale fondului construit existent cu pastrarea functiunii de productie/depozitare ori refunctionalizarea acestora.

Se propune realizarea unui corp de cladire regim de inaltime P+1Ep avand destinatia de hala productie/depozitare cu birouri si spatiu comercial, cu un sistem constructiv pe structura metalica si inchideri din panouri sandwich.

CONSTRUCTIE PROPUSA

(hala productie/depozitare, spatii birouri si comert, P+1Ep)

Sc=1.680,00mp / Sd=1.910,00mp

Regimul de inaltime

- pentru industriale, productie, depozitare si functiuni tertiare

Regim de inaltime min P, max P+2E,

H max (la cornisa) = 18,00m, H max = 20,00m

- pentru comert, birouri si functiuni complementare

Regim de inaltime min P+2E, max P+4E,

H max = 16,00m

Procent de Ocupare a Terenului

POT max = 60,00%, pentru industriale, productie, depozitare si functiuni tertiare

POT max = 50,00%, pentru comert, birouri si functiuni complementare

* Pe parcelele pe care se amplaseaza constructii destinate industriei/productiei cu functiuni complementare (birouri, comert, etc.) POT-ul se poate majora cu 10%

* Pe parcelele pe care se amplaseaza functiuni mixte POT-ul se poate majora cu 5%

Coeficient de Utilizare a Terenului

CUT maxim = 3.00, pentru industriale, productie, depozitare si functiuni tertiare

CUT maxim = 2.50, pentru comert, birouri si functiuni complementare

* Pe parcelele pe care se amplaseaza constructii destinate industriei/productiei cu functiuni complementare (birouri, comert, etc.) CUT-ul se poate majora cu 10%, dar nu mai mult de 3.50.

* Pe parcelele pe care se amplaseaza functiuni mixte CUT-ul se poate majora cu 5%, dar nu mai mult de 3.50.

Regimul de aliniere al constructiilor

Constructiile se vor retrage cu minim 5,00m fata de aliniament.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 2,00m.

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 2,00m.

Retragerea minima a unei constructii fata de limitele laterale si/sau posterioara a parcelei, in cazul fatadei in care nu sunt practicate ferestre/deschideri

cu vedere, este de 60cm. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

In cadrul propunerii, se vor respecta prevederile Codului Civil si a legislatiei in vigoare. Se va incerca alinierea constructiilor noi la cele deja existente acolo unde este posibil si se vor propune retrageri fata de aliniament/laturile terenurilor care sa permita o coabitare corecta a functiunilor propuse cu cea existenta.

Se va asigura insorirea corespunzatoare a constructiilor in functie de functiunea specifica acestora.

Suprafata teren beneficiar (ce a generat PUZ) 2.997,00mp
Zona propusa spre studiu aprox. 16.700,00mp

Bilant teritorial teren ce a generat PUZ

Suprafata teren: 2.997,00mp			
	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
Suprafata construita	87,00mp	1.680,00mp	1.680,00mp
Suprafata desfasurata	87,00mp	1.910,00mp	1.910,00mp
POT	2,90%	56,06%	56,06%
CUT	0.03	0.64	0.64

Mod de utilizare teren beneficiar:

Sc Corp 1: 1.680,00mp

<u>S constructii</u>	<u>= 1.680,00mp</u>	<u>= 56,06%</u>
<u>S circulatii parcaje</u>	<u>= 250,00mp</u>	<u>= 8,34%</u>
<u>S circulatii pietonale</u>	<u>= 210,00mp</u>	<u>= 7,01%</u>
<u>S spatii verzi teren, inclusiv fatade si terase inierbate</u>		<u>= min50,00%</u>

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati existente in zona (**energie electrica, telefonie/date, gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare**).

Colectarea deseurilor menajere se va realiza intr-un spatiu inchis ermetic, echipat cu sistem de spalare si sifon de scurgere.

3.7.Protectia mediului

Protectia calitatii apelor:

In perioada de executie a lucrarilor de constructie la obiectivele studiate sursele posibile de poluare a apelor ar fi:

- manipularea, depozitarea si eliminarea deseurilor/materialelor rezultate in urma dezafectarilor
- manipularea materialelor si punerea in opera a materialelor de constructii (adeziv, tinci, vopsele)

-
- traficul de santier

Surse de impurificare a apelor in perioada de functionare sunt date de:

- evacuarea de ape uzate menajere in reseaua de canalizare incarcate cu poluanti peste limitele prevazute de Normativul NTPA 002/2005 privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare.

- evacuarea apelor uzate rezultate din spalarea pardoselilor si a apelor pluviale care spala acoperisul si platformele betonate ale incintelor incarcate cu poluanti peste limitele prevazute de Normativul NTPA 002/2005 privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare.

Se apreciaza ca emisiile de substante poluante (provenite de la traficul rutier specific santierului, de la manipularea si punerea in opera a materialelor) care ajung direct sau indirect in apele de suprafata (pluviale) nu sunt in cantitati importante si nu modifica incadrarea in categorii de calitate a apei.

In ceea ce priveste posibilitatea de poluare a stratului freatic, se apreciaza ca si aceasta va fi redusa. Se va evita depozitarea carburantilor pe amplasament, iar intretinerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparatii, schimburile de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanti, etc) se va face numai in locurile special amenajate in afara organizarii de santier.

Prin masurile proiectate privind retele de canalizare ape menajere si ape pluviale se apreciaza ca vor fi respectate limitele prevazute de Normativul NTPA 002/2005 privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare.

Protectia aerului:

Proiectul analizat face parte din categoria lucrarilor de constructii civile. Este vorba despre desfasurarea unor lucrari de constructii pe un amplasament existent, intr-o zona populata.

Sursele de impurificare a atmosferei aferente proiectului sunt reprezentate de:

- executarea lucrarilor de dezafectare minima a zonei (decopertari, demolari, burdusiri, demontari si manipulari tamplarie, conducte, etc.) ;
- executarea lucrarilor aferente realizarii lucrarilor conexe (demontare, montare antene, cabluri, aparate de aer conditionat, montare tubulatura ventilatie, turnare trotuare)

Aceste activitati sunt caracterizate in special prin manevrarea unor materiale de constructii in cadrul operatiunilor de demontare, dezafectare si/sau punere in opera a acestora.

Surse mobile de ardere vor fi reprezentate in aceasta perioada, de utilajele angrenate in operatiunile de transport materiale si forta de munca.

Natura temporara a lucrarilor de constructie le diferentiaza de alte surse nedirijate de praf, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Realizarea lucrarilor de constructie consta intr-o serie de operatii diferite, fiecare cu durata si potentialul propriu de generare a prafului. Cu alte cuvinte, emisiile din amplasamentul unui imobil au un inceput si un sfarsit care pot fi bine definite, dar variaza apreciabil de la o faza la alta a procesului de lucru. Aceste particularitati le diferentiaza de marea majoritate a altor surse nedirijate de praf, ale caror emisii au fie un ciclu relativ stationar, fie un ciclu anual usor de evidenciat.

Emisiile poluante ale vehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectia tehnica ce se efectueaza periodic pe toata perioada utilizarii autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara.

Executia unor astfel de lucrari nu produce poluare ale aerului care sa afecteze sanatatea oamenilor sau sa aiba influente negative asupra factorilor de mediu.

In etapa de exploatare/functionare, din punct de vedere al incadrarii pe tipuri de surse de poluare avem :

- surse stationare_nedirijate traficul auto in incinta
- surse stationare dirijate centrale termice si aerul viciat evacuat prin sistemele de termoventilare

Desi, asa cum a fost pus in evidenta in sectiunea anterioara, activitatile desfasurate pe amplasamentul analizat nu au un impact potential asupra atmosferei, exista solutii tehnice pentru limitarea emisiilor.

- Aplicarea unor tehnologii de executie moderne si a unor materiale putin agresive pentru mediu.
- Concentratiile emisiilor de noxe datorate traficului interior si a activitatilor din santier sunt punctiforme, minime si se limiteaza cu caracter preventiv.
- Asigurarea evacuarii aerului viciat din incaperi prin sisteme de ventilarea performante

Se apreciaza ca nu vor fi depasiri privind valorile limita stabilite conform legislatiei in vigoare si vor fii respectate cerintele urmatoarelor acte normative:

- Ordinul MAPM Nr. 592/2002 - pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor limita, a valorilor de prag si a criteriilor si metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot si oxizilor de azot, pulberilor in suspensie (PM 10 si PM 2,5), plumbului, benzenului, monoxidului de carbon si ozonului in aerul inconjurator;
- Ordin Nr. 462/1993 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei;
- Legea Nr. 655/2001 - pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului Nr. 243 /2001 privind protectia atmosferei;

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In perioada de realizare a lucrarilor de construire a cladirilor, sursele de zgomot sunt grupate dupa cum urmeaza:

- In fronturile de lucru zgomotul este produs in fazele de executie de functionarea utilajelor de constructii specifice lucrarilor (schela autorizata,

macara, picamar, bormasina autopercutanta etc.), la care se adauga aprovizionarea cu materiale.

- Circulatia mijloacelor auto care transporta materiale necesare executiei lucrarii si zgomotul, agitatie produsa de muncitori.

Efectele surselor de zgomot si vibratii de mai sus se suprapun peste zgomotul existent, produs in prezent de circulatia din zona pe de o parte si de activitatea din vecinatatea constructiilor propuse pentru construire, pe de alta parte.

Masuri luate prin proiectul tehnic pentru asigurarea izolarii acustice a spatiilor si vecinatatilor la zgomot aerian:

- se vor alege echipamente si instalatii omologate, cele mai putin zgomotoase.
- In interiorul incintei este interzisa folosirea oricarei forme de avertizare acustica (sirene, claxoane, megafoane, etc) care poate deranja populatia si vecinatatile, cu exceptia folosirii acestor mijloace in cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav.
- In interiorul incintei se interzice folosirea claxoanelor de pe autovehicule.

Se apreciaza ca au fost luate masuri asiguratoare de reducere a poluarii sonore. *Nivelul de zgomot va respecta limitele admisibile ale nivelului de zgomot conform STAS 10009-88.*

Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul. Nu sunt folosite substante radioactive.

Protectia solului si subsolului

Activitatile din santier implica manipularea unor cantitati mari de materiale de constructii (polistiren, schele, adezivi, tencuieli, vopsele, membrana bituminoasa) potientiale substante poluatoare pentru sol si subsol. In categoria acestor substante trebuie inclusi carburantii, combustibilii, vopselele, etc. Aprovizionarea, depozitarea si utilizarea neconforma a acestora reprezinta activitati potential poluatoare pentru sol si subsol.

Prin urmare se va asigura:

- respectarea locurilor de depozitare si manipulare a materialelor ce urmeaza a fi puse in opera.
- respectarea locurilor de depozitare temporara si manipulare a deseurilor rezultate in urma activitatilor de dezafectare si executie lucrari.
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru mijloacele de transport (daca este cazul) ;
- deseurile menajere generate de activitatea desfasurata in incinta santierului se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop, exclus terenurile invecinate.
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

Pentru perioada de executie sunt prevazute fonduri pentru asigurarea protectiei mediului iar obligatia constructorului este de a realiza toate masurile de protectie a mediului ce se impun prin legislatia in vigoare in cadrul organizarii de santier.

In vederea protejarii impotriva poluarii solului si subsolului se impune in perioada de operare respectarea mai multor masuri, si anume:

- Deseurile de materiale de constructii si lemn rezultate din activitatile desfasurate vor fi colectate organizat in pubele speciale si /sau zone delimitate si vor fi eliminate prin firme autorizate, pe baza de contract.
- Evitarea colmatarii/obturarii scurgerilor de ape pluviale din zona.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Vegetatia va fi minim afectata in zona prin operatiile si activitatile desfasurate pe santier.

In ceea ce priveste protectia monumentelor naturii, amplasamentul in care se desfasoara activitatea nu este vecin cu areale aflate in „Catalogul ariilor protejate si al monumentelor naturii”. De asemenea in vecinatatea amplasamentului nu isi au habitatul specii protejate de plante si animale mentionate in „Cartea rosie a speciilor de plante si animale”.

Efectele acestor interventii antropice sunt limitate, au caracter izolat si probabilitatea de producere a unui impact semnificativ este minima.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

- Intregul complex de lucrari prin specificul sau si prin solutiile constructive adoptate se va integra in peisajul zonei.
- Realizarea si functionarea obiectivului analizat va avea un impact pozitiv, avand in vedere modernizarea si dezvoltarea zonei.
- Pentru evitarea unor dezagremente din punct de vedere peisagistic, s-au luat urmatoarele masuri:
 - o Se va respecta arhitectura cladirilor existente in zona
 - o Lucrarile propuse nu vor afecta structura de rezistenta si stabilitatea constructiilor invecinate

Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

Toate deseurile generate sunt colectate in pubele speciale, amplasate la vedere. Periodic acestea vor fi golite de personalul administrativ. Beneficiarul va avea obligatia sa incheie contracte de prestari servicii cu o firma autorizata de colectarea publica a deseurilor menajere.

Gestiunea substantelor toxice si periculoase

Constructorul are obligatia, conform prevederilor H.G. nr. 856/2002 sa realizeze o evidenta lunara a gestiunii deseurilor, respectiv producerii, stocarii provizorii, tratarii si transportului, reciclarii si depozitarii definitive a deseurilor.

Pentru prevenirea si reducerea cantitatilor de deseuri toxice si periculoase in perioada de executie a lucrarilor, vor fi luate o serie de masuri, precum:

- Impunerea prin caietele de sarcini a obligativitatii Antreprenorului, de a utiliza echipamente si mijloace de transport moderne, cu emisii reduse de poluanti.
- Colectarea si depozitarea deseurilor se va face controlat, in spatii special amenajate, respectiv eliminarea prin surse autorizate
- Vopseaua folosita la zugraveli, marcajele si intretinere va fi depozitata in recipiente etanse si descarcata cu dispozitive speciale. Recipientele goale vor fi restituite producatorilor sau distribuitorilor.

3.8.Obiective de utilitate publica

Nu este cazul. Terenul ce a generat PUZ se afla in proprietate privata a unor investitori privati.

CAP 4 - Concluzii - masuri in continuare:

Realizarea obiectivului propus va imbunatati calitatea zonei in care se afla amplasamentul si se va ridica la nivelul actual al cerintelor privind calitatea in constuctii, prin structura, finisaje si functionalitate.

CAP 5 - Anexe:

Nu este cazul.

Intocmit,
urb. Ripeanu Bogdan
arh. Dinu Adrian