
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 Plan urbanistic zonal – Zona Spital

Beneficiar

Unitatea Administrativ Teritoriala Municipiul Medgidia

Adresa: UAT Medgidia - str. Decebal nr. 35, mun. Medgidia, jud. Constanta

Telefon: 0241812300

Fax: 0241810489

Email: office@primaria-medgidia.ro

Proiectant general

SC Holiday D'Sign Consult SRL

Adresa: Str. Italiana 16, Ploiesti, Prahova

Email: office_hdc@yahoo.com

Data elaborarii

IULIE 2021

1.2. Obiectivul PUZ

Solicitari ale temei de proiect

Prin prezentul proiect, se doreste cresterea calitatii zonei prin dezvoltarea unui centru avand ca functiune principala institutii de sanatate. In acest sens ansamblul de cladiri existente se va dezvolta pentru a putea cuprinde mai multe servicii/dotari pentru populatie.

In acest sens se doreste stabilirea reglementarilor urbanistice atat pt terenurile ce au stat la baza elaborarii documentatiei PUZ, cat si pentru ansamblul terenurilor ce urmeaza a fi studiate prin prezenta documentatie de urbanism, iar pentru zona adiacenta (zona studiata) implementarea unor functiuni noi prin – loc colective, spatii comerciale, cazare, alimentatie publica si functiuni complementare (comert redus, productie usoara fara caracter poluant, depozitare).

Scopul principal este de a crea si dezvolta un pol de interes pentru nevoile locuitorilor din municipiul Medgidia, dotand zona cu servicii necesare acestora: sanatate, comert, invatamant, culte etc.

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.

Tendințele pe termen lung ale dezvoltării spațiale din UE sunt influențate în principal de următorii trei factori:

- Integrarea economică progresivă și drept consecință, o mai mare cooperare între statele membre;
- Importanța crescândă a colectivităților locale și regionale și a rolului lor în dezvoltarea spațială, precum și
- Lărgirea previzibilă a UE și evoluția relațiilor sale cu vecinii.

2.2.Incadrare in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform **Certificatului de urbanism nr. 79** din **20.04.2021**, terenurile (care au generat PUZ), au suprafata totala de **43.244mp (Lot 1 42.560mp + Lot 2 684mp)** din acte.

REGIMUL JURIDIC:

Imobile intravilane, astfel: **Lot 1-** compus din teren categoria de folosința curți construcții, in suprafata de 42.560 mp si constructiile C1-spital, in suprafata 3475 mp, C2- hol trece, in suprafata de 196 mp, C3- ambulatoriu de specialitate, in suprafata de 1827 mp, C6- garaj ambulanta, in suprafata del89 mp, C7- morga, in suprafata de 226 mp, C8- garaj+magazie, in suprafata de 467 mp, C9- centrala termica, in suprafata de 267 mp, C10- centrala, in suprafata de 212 mp, C11- magazie, in suprafata de 79 mp, C12- magazie, in suprafata de 103 mp, C13-

farmacie, in suprafata de 224 mp si C14-spatiu alimentatie si vestiare, in suprafata de 148 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 104956, proprietate publica a Municipiului Medgidia, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 17486/14.04.2021 si **Lot 2-** compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 684 mp si constructiile C4-hol trece, in suprafata 14 mp si C5 inregistrata intr-o carte funciara proprie- statie ambulanta+stomatologie, in suprafata de 414 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 104957, proprietate publica a Municipiului Medgidia, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 17485/14.04,2021(cu mentiunea ca C5 este inregistrata in cartea funciara 104957-C5).
Conform extraselor de carte funciara nu exista inregistrari referitoare la sarcini cu privire la imobilele mai sus descrise.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: imobile intravilane proprietati publice ale municipiului Medgidia. Imobilele se afla in zona de impozitare B.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000,40/2011, 4/2013, 45/2013, 34/2016 si 98/2018, situat in U.T.R.- E3 (SPITAL)

Fond construit actual: spital - policlinica si blocuri de locuinte P+4.

Funciunea dominanta: sanatate / rezidentia.

Funciuni admise: sanatate si rezidentia cu dotari aferente locuirii.

Regim de inaltime: zona construita; interventii de extindere - amplasarea comporta P.U.D.

REGIMUL TEHNIC:

REGLEMENTARI

Alinierea: constructiilor: se determina prin studiu.

Caracteristici arhitecturale: se determina prin P.U.D. functie de obiect.

P.O.T. maxim se determina prin P.U.D.

Zone cu interdictii temporare: Interventiile privind extinderi sau amplasari, necesita P.U.D. aprobat, cu rezolvarea problemelor de circulatie, intersectii, parcaje.

Conditii speciale de interventii in zone protejate: Extinderea componentelor spitalului care necesita medii fara impuritati, amplasarea sau amenajarea de spatii comerciale si depozite cu profil alimentar, nu se vor autoriza in fasia cu latimea de 50m in lungul cimitirului.

Alte conditii specifice: autorizarea construirii vis-a-vis de zona speciala se va face cu avizul M.Ap.N. - S.M.G.

In imediata vecinatate a terenului mentionat anterior, exista **alte zone** ce urmeaza a fi studiate pentru o dezvoltare viitoare a zonei. Pentru o reperare mai buna a zonelor studiate s-au denumit astfel:

-
- zona E3 – face parte din UTR E3 (SPITAL), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt sanatare/rezidential cu dotari aferente locuirii.
 - zona E2 – face parte din UTR E2 (LICEU NR.3), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt rezidential, comercial, culturale, invatamant, MapN.
 - zona E5 – face parte din UTR E5 (ZONA SCOALA NR.7-BLOCURI CIMENT), conform PUG mun. Medgidia, iar functiunile dominante in cadrul acesteia sunt rezidential dotari aferente

Zona studiata are o suprafata de aprox.105.000,00 mp.

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 Sud a mun. Medgidia.

Vecinatati:

- nord – str. Dorobanti, str. Kemal Agi Amet, str. Scarlat Vamav
- est – str. Margaritarului, str. Ion Creanga
- sud – str. Spitalului, Zona rezidentiala din UTR E2 (SPITAL)
- vest – str. Republicii, str. Decebal

2.3.Elemente ale cadrului natural

Relief

Amplasamentul studiat se află în Dobrogea de sud. Zona de sud a Dobrogei, formată din depozitele cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. In fundamentul zonei Dobrogei sudice s-au constatat, în unele foraje (Palazu, Cocoșu, Tuzla, etc), șisturi cristaline mezozonale, șisturi verzi, Silurian, calcare jurasice. întreaga Dobroge este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în Cuaternarul inferior, într-o pătură groasă, care a acoperit în întregime rocile din fundament. Acestea au ieșit la zi, în aflorimentele pe care le vedem astăzi, numai acolo unde eroziunea recentă a îndepărtat loessul.

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 0.80m.

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 $K_s=0.12$ si perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4.Circulatia

Zona studiata are acces din:

- str. Dorobanti, drum cu 1 banda (o banda de circulatie pe sens)
- str. Kemal Agi Amet, drum cu 2 benzi (cate o banda de circulatie pe sens)
- str. Scarlat Vamav, drum cu 2 benzi (cate o banda de circulatie pe sens)
- str. Margaritarului, drum cu 2 benzi (cate o banda de circulatie pe sens)
- str. Ion Creanga, drum cu 2 benzi (cate o banda de circulatie pe sens)
- str. Spitalului, drum cu 1 banda (o banda de circulatie pe sens)
- str. Republicii, drum cu 2 benzi (cate o banda de circulatie pe sens)
- str. Decebal, drum cu 1 banda (o banda de circulatie pe sens)

2.5.Ocuparea terenurilor

In prezent terenurile ce au generat PUZ au fond construit, iar folosinta actuala este de curti-constructii.

Terenuri ce au generat PUZ:

Lot 1

Steren = 42.560,00mp

Nr. cad: 104956 / CF 104956

Constructii existente: Sc=7.413,00mp / Sd=20.831,00mp, din care:

C1: Spital (S+P+4, P+1) Sc=3.475,00mp / Sd=14.840,00mp

C2: Hol trecere (P) Sc=196,00mp / Sd=196,00mp

C3: Ambulatoriu de specialitate (P+1) Sc=1.827,00mp / Sd=3.654,00mp

C6: Garaj ambulanta (Parter) Sc=189,00mp / Sd=189,00mp

C7: Morga (P+1) Sc=226,00mp / Sd=452,00mp

C8: Garaj + Magazie materiale (Parter) Sc=467,00mp / Sd=467,00mp

C9: Centrala termica (Parter) Sc=267,00mp / Sd=267,00mp

C10: Centrala (Parter) Sc=212,00mp / Sd=212,00mp

C11: Magazie (Parter) Sc=79,00mp / Sd=79,00mp

C12: Magazie (Parter) Sc=103,00mp / Sd=103,00mp

C13: Farmacie (Parter) Sc=224,00mp / Sd=224,00mp

C14: Spatiu alimentatie si vestiare (Parter) Sc=148,00mp / Sd=148,00mp

Lot 2

Steren = 684,00mp

Nr. cad: 104957 / CF 104957

Constructii existente: Sc=428,00mp / Sd=842,00mp, din care:

C4: Hol trecere (Parter) Sc=14,00mp / Sd=14,00mp

C5: Statie ambulanta+Stomatologie (P+1) Sc=414,00mp / Sd=828,00mp

Celelalte terenuri au fond construit, iar functiunile dominante sunt:

Zona E3 – locuinte colective, comert, culte, spatii verzi

Zona E2 – locuinte individuale, locuinte colective, comert, invatamant, speciale (MApN)

Zona E5 – locuinte individuale si dotari aferente

Suprafata ZONA PROPUSA SPRE STUDIU = aprox. 105.0000,00mp

2.6.Echiparea edilitara

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale.

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.

Functiunile 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 (reprezentantii administratiei publice locale) s-a stabilit ca acest proiect este oportun, functiunea incadrandu-se in specificul dezvoltarii viitoare a zonei. Totodata, a fost consultata de principiu si opinia publica locala (locuitorii zonei), acestia considerand oportuna dezvoltarea ansamblului pentru sanatate, dar si a zonelor de servicii si locuire din imprejurime.

CAP 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistica:

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu există 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. E2, E3 si E5.

U.T.R. – E2 (LICEUL NR.3) este delimitat de str. Tineretului - nord, str. Ion Creanga - sud, str. Republicii - vest, str. Margaritarului - est. Fondul construit existent este format din locuințe P cu loturi (in stare medie - rea) cu dotări aferente (spații comerciale, prestări servicii, cabinete), scuar poștă, liceul Nicoiae Bălcescu și

Centrul militar (stare bună), iar functiunea dominanta este cea rezidențială. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E2) se afla in zona de locuinte cu loturi, dominant P+1-2 si activitati complementare „Lmp”, dar si in zona cu dotari public si servicii de interes general „IS”, ce include liceul Nicolae Balcescu si Centrul Militar.

U.T.R. – E3 (SPITAL) este delimitat de str. Ion Creanga si Vaii - nord, str. Monumentului si Incinta statiei de tratare apa - sud, str. Republicii - vest, str. Spitalului - est. Fondul construit existent este format din spital - policlinică și blocuri de locuințe P+4, iar functiunea dominanta este sănătate / rezidențială. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E3) se afla in zona de locuinte in blocuri P+2-4 si activitati complementare „LI”, dar si in zona cu dotari public si servicii de interes general „IS”, ce include Spitalul si Policlinica Medgidia.

U.T.R. – E5 (ZONA SCOALA NR.7-BLOCURI CIMENT) este delimitat de str. Poporului - nord, str. Ion Creanga - sud, str. Margaritarului - vest, str. Valter Maracineanu - est. Fondul construit existent este format din locuinte P cu loturi, ansamblu „blocuri ciment” P+2, 2 blocuri P+3E, dotari P+1 (scoala 8 Sali de clasa, o fosta gradinita, cabinete medicale, 1 complex comercial) si spatii comerciale improvizate, aferente locuintelor, iar functiunea dominanta este rezidentiala si dotari aferente. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, teritoriul reglementat prin prezentul PUZ (U.T.R. – E5) se afla in zona de locuinte cu loturi, dominant P+1-2 si activitati complementare „Lmp”, dar si in zona cu dotari public si servicii de interes general.

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 Dotari pentru Sanatate: 15mp/persoana
- pentru Locuinte colective: 30%
- pentru Cladiri pentru Cult: 30%
- pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firma): 30%
- pentru Institutii de Invatamant (Gradinite, Scolii, Licee): 30%
- pentru Destinatie speciala (SRI, MAI, MApN, MAN, etc): 30%
- pentru Locuinte individuale: 10mp/locuitor
- pentru Unitati de cazare: 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

In cadrul terenului ce a generata PUZ, daca este cazul, se vor realiza alei pietonale in vederea facilitarii deplasarii in cadrul sitului si a racordarii la trama stradala existenta (sistemizare verticala, zone de acces), se vor amenaja spatii verzi. Prin intermediul aleilor pietonale si rutiere propuse se va realiza racordarea la existent, mai exact accesul spre / dinspre str. Ion Creanga, ce margineste terenul la nord.

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

- pentru Dotari pentru Sanatate:
 - pentru spitale clinice universitare, spitale generale, spitale de specialitate, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - pentru alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii), câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

- pentru Locuinte colective:
 - minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
 - minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
 - este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- pentru Cladiri pentru Cult:
 - minim 5 locuri de parcare
- pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, Sedii de firma):
 - 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 Institutii de Invatamant (Gradinite, Scolii, Licee):
 - se vor asigura 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform se va adăuga, în funcție de

capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

- pentru Destinatie speciala (SRI, MAI, MApN, MAN, etc):
 - 1 loc de parcare pentru 10 – 40 salariați
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru Locuinte individuale:
 - minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp
 - minim 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;
- pentru Unitati de cazare:
 - 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (pentru toate categoriile de constructii de turism)
 - 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (pentru moteluri)

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

Se admite asigurarea necesarului de locurilor de parcare pe domeniul public, doar pe spatiile special amenajate in baza unui contract de inchiriere cu administratorul drumurilor, pe o raza nu mai mare de 500,00m de proprietate.

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

Se doreste dezvoltarea zonei pentru sanatate avand ca functiuni: Crese, Dispensare, Policlinici, Spitale, Sanatorii, dar si a zonelor adiacente cu functiuni: locuinte colective, comert, culte, invatamant, MApN si zone mixte (locuinte individuale si colective mici cu functiuni complementare (comert redus, cazare mica, alimentatie publica, servicii, sedii firma)).

TABEL BILANT TERITORIAL PROPUS				
REGLEMENTARI PROPUSE		PROPOS		
zona	subzona	Procent de Ocupare a Terenului (POT max)	Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max)	Regim de inaltime (RH max)
E3	subzona 1	30%	1.20	P+7
	subzona 2	40%	3.00	P+6
	subzona 3	20%	0.50	P+1
	subzona 4	0%	-	---
	subzona 5	60%	2.00	P+2

10



S.C. Holiday D'Sign Consult S.R.L.

arhitectura | inginerie | project management | design
 Italiana 16 | Ploiesti | Prahova
 Apicultorilor 12-16 | S.4 | sector 1 | Bucuresti
 0751 876 883 | office_hdc@yahoo.com



E2		subzona 1	40%	1.20	P+2
		subzona 2	30%	1.50	P+5
		subzona 3	50%	1.80	P+3
		Zona mixta	70%	3.00	P+3
	subzona 4	Exclusiv Locuinte individuale	60%	2.00	P+2
		Locuinte colective mici			
		Exclusiv Unitati de cazare	80%	3.50	P+3
		Servicii de interes general			
E5		Zona mixta	70%	3.00	P+3
		Exclusiv Locuinte individuale	60%	2.00	P+2
	subzona 1	Locuinte colective mici			
		Exclusiv Unitati de cazare	80%	3.50	P+3
		Servicii de interes general			

Regimul de aliniere al constructiilor

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, dupa cum urmeaza:

Zona E3 subzona 1

Constructiile se pot amplasa la aliniament

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 5,00m.

Zona E3 subzona 2

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

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E3 subzona 3

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E3 subzona 4

Este interzisa amplasarea constructiilor

Zona E3 subzona 5

Constructiile se pot amplasa la aliniament

Se va respecta retragerea impusa de zona de protectie cimitir.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 1

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

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 5,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 5,00m.

Zona E2 subzona 2

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

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 3

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

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 3,00m

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E2 subzona 4

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

Constructiile reglementate (mixte si altele decat locuinte) se pot amplasa la aliniament.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Se recomanda cuplarea constructiilor pe laturile laterale

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Zona E5 subzona 1

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

Constructiile reglementate (mixte si altele decat locuinte) se pot amplasa la aliniament.

Pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 0,60m pentru fatade opace si minim 2,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane

Se recomanda cuplarea constructiilor pe laturile laterale

Pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 3,00m.

Suprafata teren beneficiar (ce a generat PUZ) 43.244,00mp

Din care:

Lot 1 nr. cad. 104956/CF 104956 42.560,00mp

Lot 2 nr. cad. 104957/CF 1049567 684,00mp

Zona propusa spre studiu aprox. 105.000,00mp

BILANT TERITORIAL TERENURI CARE AU GENERAT PUZ				
S teren	43.244,00 mp, din care:			
	Lot 1		Lot 2	
	42.560,00	mp	684,00	mp
		EXISTENT	PROPUS	
Suprafata construita (Corp C1....C14)	7.841,00	mp	max 13.000,00	mp
Suprafata desfasurata (Corp C1....C14)	21.673,00	mp	max 52.000,00	mp
POT	18,13	%	max 30,00	%

CUT	0,50	max 1,20
Mod de utilizare teren beneficiar PROPUȘ:		
Suprafata teren	43.244,00 mp	100,00 %
Suprafata constructii	max 13.000,00 mp	max 30,00 %
Suprafata circulatii auto/rutiere/amenajari exterioare	10.811,00 mp	25,00 %
Suprafata spatii vezi	min 6.000,00 mp	min 15,00 %

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este racordat la retelele de utilitati existente in zona (**energie electrica, telecomunicatii. alimentare cu apa si canalizare, gaze naturale**).

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 rețeaua de canalizare incarcate cu poluanti peste limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile 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 prevăzute de Normativul NTPA 002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile 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 prevăzute de Normativul NTPA 002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.

Protecția 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 (decoportari, 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 evacuării 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 înconjurător;
- Ordin Nr. 462/1993 - Condițiile tehnice privind protecția atmosferei;
- Legea Nr. 655/2001 - pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului Nr. 243 /2001 privind protecția atmosferei;

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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 autoridicatoare, 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 și vibrații de mai sus se suprapun peste zgomotul existent, produs in prezent de circulația din zona pe de o parte și de activitatea din vecinatatea construcțiilor propuse pentru construire, pe de altă 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 apreciază că au fost luate măsuri asiguratoare de reducere a poluării sonore. *Nivelul de zgomot va respecta limitele admisibile ale nivelului de zgomot conform STAS 10009-88.*

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul. Nu sunt folosite substanțe radioactive.

Protecția solului și subsolului

Activitățile din șantier implica manipularea unor cantități mari de materiale de construcții (polistiren, schele, adezivi, tencuieli, vopsele, membrana bituminoasă) potențiale substanțe poluatoare pentru sol și subsol. În categoria acestor substanțe trebuie incluși carburanții, combustibilii, vopselele, etc. Aprovizionarea, depozitarea și utilizarea neconformă a acestora reprezintă activități potențial poluatoare pentru sol și subsol.

Prin urmare se va asigura:

- respectarea locurilor de depozitare și manipulare a materialelor ce urmează a fi puse în opera.
- respectarea locurilor de depozitare temporară și manipulare a deșeurilor rezultate în urma activităților de dezafectare și execuție lucrări.
- respectarea locului de parcare și de reparații pentru mijloacele de transport (dacă este cazul) ;
- deșeurile menajere generate de activitatea desfășurată în incinta șantierului se vor depozita în containere sau pubele special amplasate în incinta șantierului în acest scop, exclusiv terenurile învecinate.
- asigurarea unui bun management al materialelor în timpul lucrărilor de execuție.

Pentru perioada de execuție sunt prevăzute fonduri pentru asigurarea protecției mediului iar obligația constructorului este de a realiza toate măsurile de protecție a mediului ce se impun prin legislația în vigoare în cadrul organizării de șantier.

În vederea protejării împotriva poluării solului și subsolului se impune în perioada de operare respectarea mai multor măsuri, și anume:

- Deșeurile de materiale de construcții și lemn rezultate din activitățile desfășurate vor fi colectate organizat în pubele speciale și /sau zone delimitate și vor fi eliminate prin firme autorizate, pe baza de contract.
- Evitarea colmatării/obturării scurgerilor de ape pluviale din zona.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Vegetația va fi minim afectată în zonă prin operațiile și activitățile desfășurate pe șantier.

În ceea ce privește protecția monumentelor naturii, amplasamentul în care se desfășoară activitatea nu este vecin cu areale aflate în „Catalogul ariilor protejate și

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.

Protecția așezărilor umane si a altor obiective de interes public

- Întregul complex de lucrări prin specificul sau si prin soluțiile constructive adoptate se va integra in peisajul zonei.
- Realizarea si funcționarea obiectivului analizat va avea un impact pozitiv, având in vedere modernizarea si dezvoltarea zonei.
- Pentru evitarea unor dezagregamente din punct de vedere peisagistic, s-au luat următoarele masuri:
 - o Se va respecta arhitectura cladirilor existente in zona
 - o Lucrarile propuse nu vor afecta structura de rezistenta si stabilitatea constructiilor invecinate

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Toate deseurile generate sunt colectate în pubele speciale, amplasate la vedere. Periodic acestea vor fi golite de personalul administrativ. Beneficiarul va avea obligația sa încheie contracte de prestări servicii cu o firma autorizata de colectarea publică a deseurilor menajere.

Gestiunea substanțelor toxice și periculoase

Constructorul are obligația, conform prevederilor H.G. nr. 856/2002 sa realizeze o evidență lunară a gestiunii deșeurilor, respectiv producerii, stocării provizorii, tratării și transportului, reciclării și depozitării definitive a deșeurilor.

Pentru prevenirea și reducerea cantităților de deșeuri toxice și periculoase în perioada de execuție a lucrărilor, vor fi luate o serie de măsuri, precum:

- Impunerea prin caietele de sarcini a obligativității Antreprenorului, de a utiliza echipamente și mijloace de transport moderne, cu emisii reduse de poluanți.
- Colectarea si depozitarea deseurilor se va face controlat, in spatii special amenajate, respectiv eliminarea prin surse autorizate
- Vopseaua folosită la zugrăveli, marcajele și întreținere va fi depozitata in recipiente etanșe si descărcată cu dispozitive speciale. Recipientele goale vor fi restituite producătorilor sau distribuitorilor.

3.8.Obiective de utilitate publica

Nu este cazul. Terenul ce a generat PUZ se afla in domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale a mun. Medgidia.

CAP 4 - Concluzii - masuri in continuare:

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

CAP 5 - Anexe:

Nu este cazul.

Intocmit,
urb. Ripeanu Bogdan
arh. Dinu Adrian