

---

## MEMORIU TEHNIC

---

### Date generale:

---

#### Denumire obiectivului de investitii

Elaborare Plan Urbanistic Zonal lotizare Valea Dacilor

#### Amplasament obiectiv

Jud. Constanta, mun. Medgidia

Terenurile care genereaza PUZ se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Tip
1	106504	1,444.17	drum
2	106505	1,269.80	drum
3	106489	441,698.27	teren
4	106490	334,738.00	teren
<b>TOTAL</b>		<b>779,150.24</b>	

#### Vecinatati:

- nord - proprietati private/publice
- est - proprietati private/publice
- sud - proprietati private
- vest - DJ 381

#### Proiectant general

SC Holiday D'Sign Consult SRL  
Str. Italiana 16, Ploiesti, Prahova  
Email: office\_hdc@yahoo.com

#### Proiectant de specialitate

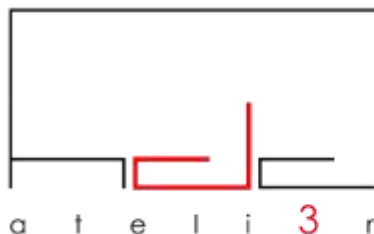
SC Holiday D'Sign Consult SRL  
Str. Italiana 16, Ploiesti, Prahova  
Telefon: 0751 876 883  
Email: office\_hdc@yahoo.com

#### Beneficiarul investitiei

UAT Municipiul Medgidia  
Adresa: Jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Decebal nr. 35  
Telefon: : 0241 812 300

#### Cadru legislativ

- 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.

---

### **Necesitatea si oportunitatea planului**

---

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.

Beneficiarul investitiei doreste alipirea terenurilor studiate si realizarea, pe noul teren rezultat, a unui ansamblu mixt cu functiunea predominanta de locuire. Avand in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu precadere de locuire individuala, se doreste dezvoltarea si diversificarea acesteia prin crearea de noi functiuni: pe langa cea principala de locuire individuala, completate de alte functiuni ce pot fi considerate conexe: comert, socio-culturale, sanatate, invatamant, birouri, spatii verzi si losir si servicii complementare cu functiunea de locuire, cu caracter public si privat, dotari de interes public necesare: accesuri pietonale, accesuri carosabile, parcaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

---

### **Descrierea lucrarilor existente**

---

#### **Etape de dezvoltare**

Fondul amenajat existent este format din terenuri arabile.

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 comert si servicii.

#### **Constructii hidrotehnice**

Nu este cazul.

## Activitati desfasurate

Conform **Certificatului de urbanism**, terenurile, care fac **obiectul prezentului proiect (si care genereaza PUZ)** sunt amplasate in **intravilanul** mun. Medgidia, se afla in proprietatea privata a UAT Municipiul Medgidia.

Acestea se identifica dupa cum urmeaza:

- Imobil intravilan drumul De 989/1, categoria de folosinta drum, in suprafata de 1.444 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 106504, domeniu privat al Municipiului Medgidia, negrevat de sarcini, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 327049/02.12.2025.

- Imobil intravilan drumul De 989/2, categoria de folosinta drum, in suprafata de 1.270 mp, identificat cu numar cadastral si carte funciara 106505, domeniu privat al Municipiului Medgidia, negrevat de sarcini, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 327042/02.12.2025.

- Imobil teren categoria de folosinta arabil, in suprafata de 441.702 mp, situat in intravilanul municipiului Medgidia, Parcela A990/1, judetul Constanta, identificat cu numar cadastral si carte funciara 106489, domeniu privat al Municipiului Medgidia, teren asupra caruia exista notate: inceperea urmaririi silite in dosar de executare silita nr. 1703/2023 al BEJ Badea Violeta, creditor Iridex Group Salubrizare S.R.L. si inceperea urmaririi silite in dosar de executare silita nr.1167/2023 (conexat cu dosar nr. 1719/2024 al BEJ Bogdan Ionica), creditor Iridex Group Salubrizare S.R.L.,conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 327074/02.12.2025.

- Imobil teren categoria de folosinta arabil, in suprafata de 334.735 mp, situat in intravilanul municipiului Medgidia, Parcela A990/2, judetul Constanta, identificat cu numar cadastral si carte funciara 106490, domeniu privat al Municipiului Medgidia, teren asupra caruia exista notate: inceperea urmaririi silite in dosar de executare silita nr. 1703/2023 al BEJ Badea Violeta, creditor Iridex Group Salubrizare S.R.L., conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 327078/02.12.2025.

Folosinta actuala: terenuri intravilane categoria de folosinta arabile si drumuri.  
Terenurile se afla in zona de impozitare D.

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism al RLU, PUZ- PARC INDUSTRIAL MEDGIDIA, JUDETUL CONSTANTA, aprobat prin HCL nr. 45/26.03.2009-**U.T.R. nr. 3** (SECTORUL III)- Zona EST si **U.T.R. nr. 4** (SECTORUL IV)-Zona EST si in temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism faza PUG, aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 45/2013, 33/2016, 98/2018 si 211/2023- **Zona functionala- CR**-(Zona pentru cai de comunicatie rutiera).

## Managementul deseurilor

Asa cum am mentionat anterior, in prezent pe terenuri exista doar amenajari de tip terenuri arabile, iar deseurile sunt eliminate local.

---

Odata cu implementarea viitoare a proiectului, se vor lua masuri pentru managementul deseurilor atat in perioada de executie, cat si in perioada de exploatare (se vor incheia contracte cu societatea locala de salubritate).

---

### **Disfunctionalitati**

---

**-acces auto** - in prezent accesul in zona loturilor se face incoerent:

- din latura sudica, mai exact din/spre localitatea Valea Dacilor
- din latura vestica, mai exact din/spre DJ 381 (ce face legatura intre Medgidia si A2, respectiv alte localitati din sud)
- din latura nordica, mai exact din/spre 2 drumuri de exploatare

**-drumuri interioare** - in prezent nu exista, se vor propune prin proiect

**-retea de cai ferate** - nu este cazul.

**-retele de utilitati** - in prezent nu exista, se vor propune prin proiect

**-tehnologii de operare** - nu este cazul.

**-amplasarea unor constructii si terminale** - nu exista disfunctionalitati in acest sens intrucat in cadrul amplasamentului nu exista un fond construit. Se vor respecta distantele de siguranta acolo unde este cazul

**-managementul deseurilor** - in prezent terenul este liber de constructii si neutilizat, exista doar amenajari de tip terenuri arabile - deseurile fiind in acest caz rezolvate local.

**-trafic de pasageri si siguranta acestora** - in prezent nu exista o retea corecta/coerenta de strazi in cadrul amplasamentului (pietonale/rutiere).

---

### **Proiecte aprobate/lucrari in curs de realizare/lucrari pentru protectia mediului**

---

In prezent nu exista in zona proiecte sau lucrari aprobate ori in curs de realizare pentru protectia mediului.

---

### **Continutul si obiectivele planului de urbanism**

---

#### **Principii avute in vedere la elaborarea planului**

Se propune lotizarea intregului teren pentru construire locuinte individuale, spatii comerciale, socio-culturale, sanatate, invatamant, birouri. Loturile se vor realiza in asa fel incat functiunile sa fie grupate respectand un plan de urbanism coerent si sa nu existe inadvertente intre viitoarele functiuni. Se vor realiza zone de agrement/sport, spatii verzi si losir.

Zona studiata se va racorda la strazile existente adiacente, prin drumuri de acces pietonale si auto. De asemenea, in interiorul zonei de studiu se va realiza o retea de strazi de acces pentru lotizarile propuse.

Prin PUZ se vor stabili reglementari noi cu privire la: functiunea amplasamentului, coeficienti urbanistici (POT, CUT), retrageri fata de aliniament si limite laterale/posterioare, regim de aliniere, regim de inaltime.

Principiile avute in vedere la elaborarea planului se bazeaza in primul rand pe noi posibilitati de dezvoltare a zonei, punandu-se accent pe functiunea de locuire, cu respectarea legislatiei in vigoare.

### **Prevederi ale reglementarilor existente**

In temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism al RLU, PUZ- PARC INDUSTRIAL MEDGIDIA, JUDETUL CONSTANTA, aprobat prin HCL nr. 45/26.03.2009-**U.T.R. nr. 3** (SECTORUL III)- Zona EST si **U.T.R. nr. 4** (SECTORUL IV)-Zona EST si in temeiul reglementarilor Documentatiei de Urbanism faza PUG, aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 45/2013, 33/2016, 98/2018 si 211/2023- **Zona functionala- CR-**(Zona pentru cai de comunicatie rutiera).

### **Valorificarea cadrului natural / spatii verzi**

Cadrul natural va fi pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament. Constructiile se vor alinia cu imobilele existente in proximitate. Nu se vor utiliza culori sau materiale ce vor impieta asupra cadrului estetic local sau care ar putea avea un impact negativ asupra zonei.

Prin caracterul amenajarilor din incinta amplasamentului studiat, se propune o resistemizare coerenta a spatiilor adiacente. Aceste spatii sunt necesar a fi sistematizate pentru a realiza o racordare corecta si eficienta la existent.

**Spatii verzi** - suprafete minime cu spatii verzi ce vor fi asigurate (suprafete de teren ramase libere dupa realizarea constructiilor si parcajelor, suprafete fatade, suprafete terase/acoperisuri):

- pentru Locuinte individuale: 10mp/locuitor
- pentru Locuinte colective: min 30%
- pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri): 30%
- pentru Functiuni socio-culturale: 30%
- pentru Dotari pentru Sanatate: 15mp/persoana
- pentru Institutii de Invatamant (Gradinite, Scoli, Lincee): 30%

De asemenea, se propune amenajarea unor spatii verzi publice, impartite in zone. Pe aceste spatii:

- se admit: spatii plantate, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, puncte de colectare selectiva a deseurilor, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

- se admit cu conditionari: constructii/amenajari pentru activitati culturale (expozitii, spatii pentru spectacole, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, limitate la maxim 20% din suprafata totala a zonelor plantate.
- se interzic: amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si mediului in general, taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### Modernizarea circulatiei

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.

Accesurile rutier si pietonal la zona studiata se vor face prin racordarea la strazile existente. Se propun 5 strazi transversale pe zona de studiu (V->E) care se vor racorda la DJ381 pe latura de vest. De asemenea, in interiorul zonei de studiu se va realiza o retea de strazi principale si secundare de acces pentru lotizarile propuse, inspre/dinspre strazile existente in zona

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 Locuinte individuale:**
  - minim 1 loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp
  - minim 2 locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;
- **pentru Locuinte colective:**
  - minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp;
  - minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata construita desfasurata mai mare de 100 mp
  - este necesara suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- **pentru Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri)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 Functiuni socio-culturale:**
  - 1 loc de parcare la 50mp sptiu de expunere (pentru expozitii, muzee)
  - 1 loc de parcare la 10-20 de locuri in sala (biblioteci, cluburi, sali de reuniune, case de cultura, centre/complexe culturale, cinematografe, teatre, sali polivalente)
- **pentru Dotari pentru Sanatate:**
  - pentru spitale clinice universitare, spitale generale, spitale de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, dispensar rural, cate 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
  - pentru alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.
  - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.
- **pentru Institutii de Invatamant (Gradinite, Scoli, Licee):**
  - se vor asigura 3 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 minim 2 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.*

### Zonificarea teritoriului

- Zona locuinte individuale
- Zona locuinte colective
- Zona functiuni mixte
- Zona functiuni socio-culturale
- Zona echipare edilitara
- Zona spatii verzi

### Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se propun parcele construibile dupa cum urmeaza, pentru:

#### Constructiile de tip locuinte individuale

- dimensiune lot  $\geq$  500,00mp
- front la strada de min.15,00m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

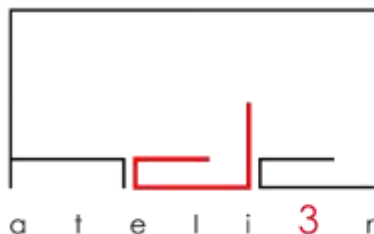
#### Constructiile de tip locuinte colective mici P+2E-3E

- dimensiune lot  $\geq$  min. 1.500,00mp

#### Constructii mixte (comert, servicii, birouri, sanatate, invatamant)

- dimensiune lot  $\geq$  min. 1.500,00mp

#### Constructiile socio-culturale



-dimensiune lot  $\geq$ . min. 3.000,00mp

*Parcelele propuse (loturile) vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste conditii se aplica atat parselor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.*

### **Regimul de inaltime**

Zona de locuinte individuale:

Regim de inaltime P+1E-2E, H maxim = 12,00m

Zona de locuinte colective:

Regim de inaltime P+2E-3E, H maxim = 16,00m

Zona de Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri):

Regim de inaltime P+1E, H maxim = 15,00m

Zona Functiuni socio-culturale:

Regim de inaltime P+1E, H maxim = 15,00m

Zona Dotari pentru Sanatate:

Regim de inaltime P+2E, H maxim = 15,00m

Zona Institutii de Invatamant (Gradinite, Scoli, Licee):

Regim de inaltime P+2E, H maxim = 15,00m

*\* Pentru rezolvarea acoperisurilor se vor adopta solutii de acoperis tip terasa sau sarpanta cu/fara pod ( $H < 1,80m$ ); nu se accepta mansarde.*

*\* Nu se accepta realizarea de locuinte sau spatii comerciale la demisol.*

### **Procent de Ocupare a Terenului**

Zona de locuinte individuale:

POT maxim = 40%

Zona de locuinte colective:

POT maxim = 40%

Zona de Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri):

POT maxim = 70%

Zona de Functiuni socio-culturale:

POT maxim = 70%

Zona de Dotari pentru Sanatate:

POT maxim = 50%

Zona de Institutii de Invatamant (Gradinite, Scoli, Licee):

POT maxim = 30%

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

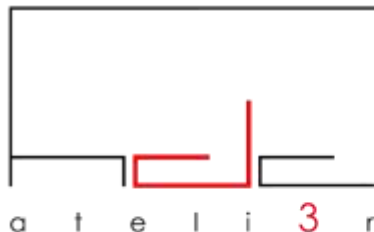
### **Coeficient de Utilizare a Terenului**

Zona de locuinte individuale:

CUT maxim = 1.20

Zona de locuinte colective:

POT maxim = 1.60



---

Zona de Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri):

CUT maxim = 1.40

Zona de Functiuni socio-culturale:

CUT maxim = 1.40

Zona de Dotari pentru Sanatate:

CUT maxim = 1.50

Zona de Institutii de Invatamant (Gradinite, Scolii, Licee):

CUT maxim = 1.00

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

### **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.

#### **Constructiile de tip locuinte individuale**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament.
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim:
  - o 3,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane
  - o alipire la calcan pentru fatade opace
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 5,00m.

#### **Constructiile de tip locuinte colective**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament.
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim:
  - o 5,00m pentru fatade cu ferestre de vedere sau balcoane
  - o alipire la calcan pentru fatade opace
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 4,00m.

#### **Constructiile Servicii de interes general (Comert, Servicii, birouri)**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 6,00m
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 6,00m.

#### **Constructiile socio-culturale**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 6,00m
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 6,00m.

#### **Constructiile pentru Sanatate**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 6,00m

- 
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 6,00m.

### **Constructiile pentru Invatamant**

- se vor retrage cu minim 6,00m fata de aliniament
- pentru limitele laterale retragerea va fi de minim 6,00m
- pentru limita posterioara retragerea va fi de minim 6,00m.

### **Echiparea edilitara**

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

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

In prezent, pe zona studiata nu exista retelele de utilitati. Din punct de vedere edilitar zona este slab echipata deoarece terenul are categoria de folosinta de teren arabil si nu a fost necesara echiparea edilitara a amplasamentului. Odata cu configurarea tramei stradale se propune stabilirea si extinderea traseelor retelelor edilitare pe toata zona studiata pana la parcelele propuse, lucrari care revin exclusiv in sarcina ordonatorului prezentului PUZ, iar racordarea cladirilor propuse la retelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, in conditiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

**Alimentarea cu apa:** toate cladirile vor fi racordate la conducta de apa stradala ce va fi extinsa pana la amplasament. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul retelei.

**Canalizarea:** se va asigura extinderea retelelor existente pana la amplasament pe traseele strazilor nou create. Apele uzate vor fi colectate in retele separate, prin racorduri proprii, pe baza avizului de specialitate.

**Alimentarea cu energie electrica si date/voce:** in imediata vecinatate a zonei studiate, exista retea de electricitate de joasa tensiune si date/voce. Extinderea retelei de energie electrica si date/voce la cladirile noi se va face pe baza avizului de specialitate. Noile bransamente vor fi realizate ingropat.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va asigura extinderea retelei existente pana la amplasament pe traseele strazilor nou create. Extinderea se va face numai pe baza avizului de specialitate. Noile bransamente vor fi realizate ingropat.

Eliberarea Autorizatiilor de Construire vor fi conditionate de existenta retelelor edilitare la data respectiva.

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

### **Protectia mediului**

Funciunile propuse nu sunt un factor de poluare. Se va face contract cu societatea specializata locala pentru colectarea deseurilor menajere.

---

## Relatia planului analizat cu alte planuri si programe, obiective de mediu

---

### Obiective la nivel international si regional

Dezvoltarea propusa se inscrie in tendinta generala de innoire a fondului construit, de dezvoltare economica, sociala si culturala pentru imbunatatirea calitatii vietii.

### Obiective la nivel national si local

La nivel national, beneficiarul doreste sa aduca un plus de valoare comunitatilor locale.

La nivel local, obiectivul reprezinta o investitie in dezvoltarea regionala, prin imbunatatirea nivelului de trai.

### Relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu

In ceea ce priveste integrarea obiectivelor de mediu, se va acorda o deosebita importanta protectiei mediului. De asemenea, avand in vedere functiunile si spatiile verzi propuse, se considera ca obiectivul va aduce un plus in calitatea mediului inconjurator.

---

## Implementarea legislatiei de mediu

---

### Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite - prescriptii si recomandari

#### Protectia mediului

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

##### *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 002/2002, modificat cu HG 352 din 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 002/2002, modificat cu HG 352 din 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 002/2002, modificat cu HG 352 din 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:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin Nr. 462/1993 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei cu modificarile si completarile ulterioare;

#### *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 autoridicatoare, macara, picamar, bormasina autopercutanta etc.), la care se adauga aprovizionarea cu materiale.
- Circulatia mijloacelor auto care transporta materiale necesare executiei lucrarii si zgomotul, agitatiea 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 asiguratorie de reducere a poluarii sonore. *Nivelul de zgomot va respecta limitele admisibile ale nivelului de zgomot conform STAS 10009-2017.*

#### *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) potentiale 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

#### *Gospodarirea 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, cu modificarile si completarile ulterioare 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.

<b>Zona de locuinte individuale</b>			
<b>Suprafata totala functiune zona studziata (mp)</b>	<b>POT max (%)</b>	<b>CUT max</b>	<b>Spatii verzi min (%)</b>
509.802,30	40%	1,2	10%

Suprafata construita =	203.920,92	mp
Suprafata desfasurata =	611.762,76	mp
Suprafata spatii verzi =	50.980,23	mp
Suprafata circulatii =	254.901,15	mp

<b>Zona de locuinte colective</b>			
<b>Suprafata totala functiune zona studziata (mp)</b>	<b>POT max (%)</b>	<b>CUT max</b>	<b>Spatii verzi min (%)</b>
13.911,34	40%	1,6	30%

Suprafata construita =	5.564,54	mp
Suprafata desfasurata =	22.258,14	mp
Suprafata spatii verzi =	4.173,40	mp
Suprafata circulatii =	4.173,40	mp

<b>Zona functiuni mixte</b>			
<b>Suprafata totala functiune zona studziata (mp)</b>	<b>POT max (%)</b>	<b>CUT max</b>	<b>Spatii verzi min (%)</b>
7.738,41	50%	1,2	30%

Suprafata construita =	3.869,21	mp
Suprafata desfasurata =	9.286,09	mp
Suprafata spatii verzi =	2.321,52	mp
Suprafata circulatii =	1.547,68	mp

<b>Zona functiuni socio-culturale</b>			
<b>Suprafata totala functiune zona studziata (mp)</b>	<b>POT max (%)</b>	<b>CUT max</b>	<b>Spatii verzi min (%)</b>
29.176,73	70%	1,4	30%

Suprafata construita =	20.423,71	mp
Suprafata desfasurata =	40.847,42	mp
Suprafata spatii verzi =	8.753,02	mp
Suprafata circulatii =	*vor fi asigurate functie de amenajarea fiecarui sit	

<b>Spatii verzi publice</b>	57.905,33	mp
<b>Circulatii pietonale/auto publice</b>	160.616,13	mp

<b>Suprafete terenuri ce au generat PUZ, din care:</b>		
	779.150,24	mp
teren nr.cad. 106504	1.444,17	mp
teren nr.cad. 106505	1.269,80	mp
teren nr.cad. 106489	441.698,27	mp
teren nr.cad. 106490	334.738,00	mp

<b>Mod de utilizare al terenurilor - zona studziata prin PUZ</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
S constructii	233.778,37	30,00%
S spatii verzi aferente constructii	66.228,17	8,50%
S circulatii aferente constructii	260.622,23	33,45%
S spatii verzi publice	57.905,33	7,43%
S circulatii publice	160.616,13	20,61%
<b>TOTAL</b>	<b>779.150,24</b>	<b>100,00%</b>

### **Modul de asigurare a utilitatilor:**

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

#### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

In prezent, pe zona studiata nu exista retelele de utilitati. Din punct de vedere edilitar zona este slab echipata deoarece terenul are categoria de folosinta de teren arabil si nu a fost necesara echiparea edilitara a amplasamentului. Odata cu configurarea tramei stradale se propune stabilirea si extinderea traseelor retelelor edilitare pe toata zona studiata pana la parcelele propuse, lucrari care revin exclusiv in sarcina ordonatorului prezentului PUZ, iar racordarea cladirilor propuse la retelele publice stradale se va face prin bransamente individuale, in conditiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

**Alimentarea cu apa:** toate cladirile vor fi racordate la conducta de apa stradala ce va fi extinsa pana la amplasament. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de administratorul retelei.

**Canalizarea:** se va asigura extinderea retelelor existente pana la amplasament pe traseele strazilor nou create. Apele uzate vor fi colectate in retele separate, prin racorduri proprii, pe baza avizului de specialitate.

**Alimentarea cu energie electrica si date/voce:** in imediata vecinatate a zonei studiate, exista retea de electricitate de joasa tensiune si date/voce. Extinderea retelei de energie electrica si date/voce la cladirile noi se va face pe baza avizului de specialitate. Noile bransamente vor fi realizate ingropat.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va asigura extinderea retelei existente pana la amplasament pe traseele strazilor nou create. Extinderea se va face numai pe baza avizului de specialitate. Noile bransamente vor fi realizate ingropat.

Eliberarea Autorizatiilor de Construire vor fi conditionate de existenta retelelor edilitare la data respectiva.

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

Intocmit,  
urb. Ripeanu Bogdan  
arh. Radulescu Ana-Maria

## INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Teren nr. cad. 106504  
Suprafata masurata teren = 1.444,17 mp

pct.	Sist. de proiectie: Stereo. 1970	
1	X=765022.95308465	Y=306864.01936000
2	X=765022.95308465	Y=306864.01936000
3	X=765020.64385489	Y=306867.43659320
4	X=764722.32031830	Y=306758.45737836
5	X=764725.20534502	Y=306755.25235194
6	X=764798.94007290	Y=306782.18614058

Teren nr. cad. 106505  
Suprafata masurata teren = 1.269,80 mp

pct.	Sist. de proiectie: Stereo. 1970	
1	X=764725.20534502	Y=306755.25235194
2	X=764725.20534502	Y=306755.25235194
3	X=764722.32031830	Y=306758.45737836
4	X=764582.81626127	Y=306707.49640807
5	X=764384.99406699	Y=306635.23176862
6	X=764383.53023115	Y=306634.69736055
7	X=764385.69223387	Y=306631.22935500

Teren nr. cad. 106489  
Suprafata masurata teren = 441.698,27 mp

pct.	Sist. de proiectie: Stereo. 1970	
1	X=765325.88339960	Y=306032.07009116
2	X=765325.88339960	Y=306032.07009116
3	X=765325.88339960	Y=306032.07009116
4	X=765294.25039059	Y=306123.07112688
5	X=764924.39384653	Y=306533.95179948
6	X=764803.61439369	Y=306668.13750658
7	X=764725.20534502	Y=306755.25235194
8	X=764385.69223387	Y=306631.22935500
9	X=764437.80219764	Y=306547.53935692
10	X=764456.74221627	Y=306517.11934735
11	X=764466.55224844	Y=306500.81930588
12	X=764499.57220189	Y=306443.99928117
13	X=764527.17224282	Y=306381.62927207
14	X=764554.18224339	Y=306313.62924720
15	X=764686.32223115	Y=305974.98915320
16	X=764707.73219156	Y=305917.90913876
17	X=764736.90043492	Y=305842.98464838
18	X=764742.15187317	Y=305829.49530197
19	X=764749.98214558	Y=305809.38174790
20	X=764753.10621105	Y=305801.35711735

Teren nr. cad. 106490

Suprafata masurata teren = 334.738,00 mp

pct.	Sist. de proiectie: Stereo. 1970	
1	X=765403.56239782	Y=305889.02909713
2	X=765403.56239782	Y=305889.02909713
3	X=765401.06243779	Y=305900.85903648
4	X=765369.33242022	Y=305998.47910332
5	X=765362.34241708	Y=306017.93907414
6	X=765353.35953874	Y=306043.85205924
7	X=765309.68243211	Y=306169.84914270
8	X=765283.51221126	Y=306243.97560075
9	X=765131.41242993	Y=306674.80930330
10	X=765121.27241684	Y=306705.99930356
11	X=765111.75243819	Y=306729.89932757
12	X=765103.43244260	Y=306745.07933106
13	X=765072.58240353	Y=306791.53935910
14	X=765038.74238994	Y=306840.65936525
15	X=765022.95308465	Y=306864.01936000
16	X=764798.94007290	Y=306782.18614058
17	X=764725.20534502	Y=306755.25235194
18	X=764803.61439369	Y=306668.13750658
19	X=764924.39384653	Y=306533.95179948
20	X=765294.25039059	Y=306123.07112688
21	X=765325.88339960	Y=306032.07009116
22	X=764753.10621105	Y=305801.35711735
23	X=764761.96220697	Y=305778.60910276
24	X=764771.72222729	Y=305755.20908900
25	X=764786.33222504	Y=305720.22905212
26	X=764797.54219228	Y=305696.10905862
27	X=764811.25634766	Y=305668.02217461
28	X=764812.01495226	Y=305666.46854015
29	X=764813.65741816	Y=305663.10477519
30	X=764816.04279597	Y=305658.21951388
31	X=764816.49226031	Y=305657.29904757
32	X=764829.25224911	Y=305663.07907982
33	X=764908.80226570	Y=305698.40908676
34	X=764948.26227127	Y=305715.18909154
35	X=764952.43229955	Y=305716.88905029
36	X=764989.43226530	Y=305721.61904199
37	X=765030.11231580	Y=305721.11903930
38	X=765035.17454008	Y=305720.24735957
39	X=765040.97227061	Y=305719.24904539
40	X=765093.97230679	Y=305708.33901627
41	X=765097.77584810	Y=305706.62166542
42	X=765119.75232014	Y=305696.69906750
43	X=765156.90232181	Y=305684.65906638
44	X=765291.59237488	Y=305639.79903761
45	X=765378.32239662	Y=305611.26901151
46	X=765394.93229301	Y=305605.80083645
47	X=765403.71263052	Y=305602.91017394
48	X=765407.45236588	Y=305601.67895259
49	X=765419.52236233	Y=305570.81899211
50	X=765447.97237179	Y=305491.16896159
51	X=765480.79239024	Y=305498.43897153
52	X=765529.93238662	Y=305532.38894246

