
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

Reglementare si instituire subzona pentru activitati comerciale, economice, de productie si servicii

Beneficiar

SC Retail Park Medgidia SRL

Adresa: jud. Ilfov, com. Domnesti, sat. Domnesti, Intrarea Abnegatiei nr. 4

Telefon: -

Fax: -

Proiectant general

SC Holiday D'Sign Consult SRL

Adresa: Str. Italiana 16, Ploiesti, Prahova

Email: office_hdc@yahoo.com

Data elaborarii

Decembrie 2023

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 - functiune principala comert, completata de alte functiuni ce pot fi considerate conexe: prestari servicii, cazare, administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, alimentatie publica, culturale, de invatamant/sanatate (gradinite, scoli, crese), de sport-agrement, industriale-productive non-nocive, spatii verzi si loisir, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.

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 urmatorii trei factori:

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

2.2.Incadrare in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile care fac **obiectul prezentului proiect (si care genereaza PUZ)** sunt amplasate in intravilanul mun. Medgidia, au categoria de folosinta "curti-constructii" si se afla in proprietatea SC Retail Park Medgidia SRL dupa cum urmeaza:

Lot 1 - Steren = 3.410,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12B, lot 1/1/1/1/1/1/1/2/1.

Nr. cad: 110910 / CF 110910

Constructii existente: C1-ruina = 571,00mp (Sc)

*constructie proprietatea BERESA JUNIOR SRL

*intabulare cu drept de suprafata asupra terenului pana la data de 30.08.2024 in favoarea BERESA JUNIOR SRL

Lot 2 - Steren = 330,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12D.

Nr. cad: 101670 / CF 101670

Constructii existente: C1-sediu administrativ = 202,00mp (Sc)

*constructie proprietatea Tudor Andrei Teodor si Tudor Mihaela-Eliza

*intabulare cu drept de superficie asupra terenului pana la data de 30.08.2024 in favoarea Tudor Andrei Teodor si Tudor Mihaela-Eliza

Lot 3 - Steren = 4.487,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 4/2.

Nr. cad: 108596 / CF 108596

Constructii existente: C1-hala constructii metalice = 2.119,00mp (Sc)

*constructie proprietatea Retail Park Medgidia SRL

*intabulare cu drept de superficie pana la data de 30.08.2024 si drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 4 - Steren = 1.778,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr.12, lot 3/2

Nr. cad: 108590 / CF 108590

Constructii existente: C1-constructie tabla=37,00mp(Sc), C2-cabina poarta=4,00mp(Sc)

*constructii proprietatea SC Metalica Medgidia SA

*intabulare cu drept de superficie pana la data de 30.08.2024 si drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 5 - Steren = 4.660,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 8.

Nr. cad: 102009 / CF 102009

Constructii existente: C1-atelier cardane = 2.059,00mp (Sc)

*constructie proprietatea SC Metalica Medgidia SA

*intabulare cu drept de superficie pana la data de 30.08.2024 si drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 6 - Steren = 994,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12.

Nr. cad: 101957 / CF 101957

Constructii existente: C1-atelier camping, acoperiri metalice = 994,00mp (Sc)

*constructie proprietatea SC Metalica Medgidia SA

*intabulare cu drept de superficie pana la data de 30.08.2024 si drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 7 - Steren = 3.285,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 11.

Nr. cad: 102012 / CF 102012

Constructii existente: liber de constructii

*intabulare drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA si notare proces-verbal de sechestru asigurator pentru bunuri imobiliare nr. 5782/19.02.2010 emis de DGFP Constanta-AFP Medgidia

Lot 8 - Steren = 1.426,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12.

Nr. cad: 101948 / CF 101948

Constructii existente: C1-hala montaj cardane vopsitoare = 1.427,00mp (Sc)

*constructie proprietatea SC Metalica Medgidia SA

*intabulare cu drept de superficie pana la data de 30.08.2024 si drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 9 - Steren = 1.581,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 7.

Nr. cad: 102008 / CF 102008

Constructii existente: liber de constructii

*intabulare drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 10 - Steren = 730,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 5

Nr. cad: 102006 / CF 102006

Constructii existente: liber de constructii

*intabulare drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 11 - Steren = 745,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 6/1/1.

5



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



Nr. cad: 109179 / CF 109179

Constructii existente: liber de constructii

*intabulare drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 12 - Steren = 352,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 6/2/1.

Nr. cad: 110157 / CF 110157

Constructii existente: liber de constructii

*intabulare drept de ipoteca legala in valoare de 900.000 euro in favoarea SC Metalica Medgidia SA

Lot 13 - Steren = 4.432,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 9.

Nr. cad: 102010 / CF 102010

Constructii existente: C2-comert-servicii, P+1 = 976,00mp (Sc) / 1.495,00 (Sd), C3-spaiu comercial = 1.376,00mp (Sc)

*constructii proprietatea Retail Park Medgidia SRL, cu interdictii de instrainare, grevare, dezmembrare si alipire in favoarea Patria Bank SA

*inscrieri referitoare la sarcini:

-notare contract de locatiune din data de 05.05.2017 incheiat intre Retail Park Medgidia SRL in calitate de locator si JYSK Romania SRL in calitate de locatar;

-notare contract de inchiriere din data de 12.02.2018 incheiat intre Retail Park Medgidia SRL in calitate de locator si Tabac Express in calitate de locatar;

-notare contract de inchiriere din data de 09.03.2018 incheiat intre Retail Park Medgidia SRL in calitate de locator si Pet Product SRL in calitate de locatar;

-notare contract de inchiriere din data de 12.02.2018 incheiat intre Retail Park Medgidia SRL in calitate de locator si Altex Romania SRL in calitate de locatar;

-notare contract de inchiriere din data de 09.07.2018 incheiat intre Retail Park Medgidia SRL in calitate de locator si Sportisimo RO SRL in calitate de locatar;

-intabulare drept de ipoteca in valoare de 300.000 euro si intabulare drept de ipoteca in valoare de 1.500.000 euro si celelalte obligatii aferente creditelor in favoarea Patria Bank SA

Lot 14 - Steren = 411,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

Amplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 4/1.

Nr. cad: 108595 / CF 108595

Constructii existente: liber de constructii

*interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare si alipire in favoarea Patria Bank SA

*inscrieri referitoare la sarcini:

-notare litigiul din dosar nr. 8086/256/2018 aflat pe rolul Judecatoriei Medgidia avand ca obiect "servitute de trecere" intre reclamantul Auerbach Impex SRL in contradictoriu cu paratii Metalica Medgidia SA si Retail Development Consulting SRL si intabulare drept de ipoteca in valoare de 300.000 euro si intabulare drept de ipoteca in valoare de 1.500.000 euro si celelalte obligatii aferente creditelor in favoarea Patria Bank SA

Lot 15 - Steren = 138,00mp

Proprietar: Retail Park Medgidia SRL

mplasament: jud. Constanta, mun. Medgidia, str. Independentei nr. 12, lot 3/1

Nr. cad: 108591 / CF 108591

Constructii existente: liber de constructii

*interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare si alipire in favoarea Patria Bank SA

-notare litigiul din dosar nr. 8086/256/2018 aflat pe rolul Judecatoriei Medgidia avand ca obiect "servitute de trecere" intre reclamantul Auerbach Impex SRL in contradictoriu cu paratii Metalica Medgidia SA si Retail Development Consulting SRL, in baza Certificat de grefa emis in data de 22.10.2018 de Judecatoria Medgidia si intabulare drept de ipoteca in valoare de 300.000 euro si intabulare drept de ipoteca in valoare de 1.500.000 euro si celelalte obligatii aferente creditelor in favoarea Patria Bank SA

*Accesul la terenuri se realizeaza din strada Independentei.

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

- imobil teren+constructii nr. cad./CF 106568
- imobil teren+constructii nr. cad./CF 102109
- imobil teren+constructii nr. cad./CF 106521
- imobil teren+constructii fara nr. cad/CF
- imobil nr. cad./CF 105281 (aleea Valcelor)
- imobile nr. cad./CF 108028, 107914 (str. Independentei)
- imobil teren nr. cad./CF 109572
- imobil teren nr. cad./CF 109550
- imobil teren nr. cad./CF 108051
- imobil teren+constructii nr. cad./CF 109256
- imobil teren+constructii nr. cad./CF 101191
- imobil teren+constructii nr. cad./CF 109180
- imobil teren nr. cad./CF 110158

-
- imobil teren nr. cad./CF 110246
 - imobil teren+constructii nr. cad./CF 101099
 - imobil teren nr. cad./CF 111038

*Accesul la terenuri se realizeaza din strada Independentei.

Conform **Certificatului de urbanism nr. 198 din 26.10.2023**, se certifica urmatoarele:

REGIMUL JURIDIC:

Parcelele generatoare ale studiului PUZ sunt amplasate in intravilanul mun. Medgidia, au categoria de folosinta "curti-constructii" si se afla in proprietatea SC Retail Park Medgidia SRL. Acestea au fost detaliate anterior.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri intravilane - curti constructii.

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, imobilele sunt situate in U.T.R. N5 (Zona Industriala Medgidia Nord)

Fondul construit: unitati industriale din ramuri diverse, depozite, depou si statie CFR

Funciune dominanta: industriala, transport CF

Funciuni admise: industriale, depozitare, transporturi feroviare si servicii comerciale complementare

REGIMUL TEHNIC:

Regim de inaltime: zona constituita (90%)-functie de cerintele tehnologice

Regim de aliniere: in lungul DN 22C, cladirile se vor retrage la min. 21,00m fata de axul actual (pentru a se asigura amenajarea strazii colectoare propuse). Pe celelalte artere alinierea se va face la aliniamentele propuse si in raport cu fondul construit existent.

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

POT maxim: se determina prin Studii de fezabilitate

Interdictii temporare: construirea in cadrul zonei vechii forje din incinta IMUM se va efectua numai cu avizul Comisiei Judetene a Monumentelor Istorice. Pentru zona parcului IMUM si a serelor de flori se va elabora PUZ cu dezafectarea spatiilor comerciale provizorii.

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 a mun. Medgidia.

Vecinatati:

-
- nord - sos. Constantei DN 22C, proprietati private/publice (IE107289, IE 101400)
 - est - proprietati private/publice (IE 102608, IE 105316, IE 109551, IE 109571, IE 102332, IE 103328, IE 105319, IE 108834, IE110911)
 - sud proprietati private/publice (IE 110448, IE 111447)
 - vest - proprietati private/publice (IE 100240, IE 101336, IE 104656, 101316, IE 106521, IE 102109, IE 106568), str. Valcelelor, str. Aurorii

2.3.Elemente ale cadrului natural

Relief

Mun. Medgidia este situat in centrul Podisului Dobrogei de Sud (Podisul Medgidiei). Apectul general al reliefului este al unui platou, cu diferente mici de inaltime, cu o structura calcaroasa si acoperit cu depozite de loess.

Terenurile studiate sunt relativ plat si au forme neregulate in plan.

Retea hidrografica

Mun. Medgidia este traversat de canalul Dunare-Marea Neagra.

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 seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g = 0,20g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, iar valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7s$.

Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4.Circulatia

Zona este accesibila rutier si pietonal prin intermediul strazii Independentei, strada cu dublu sens si cate doua benzi de circulatie pe sens.

2.5.Ocuparea terenurilor

In prezent terenurile studiate sunt partial ocupate cu constructii, avand in vedere functiunea zonei preponderent industriala. Zona adiacenta acestor terenuri

este ocupata similar de functiuni industriale (productie, depozitare, etc), comert, dar si locuire (locuinte individuale mici si locuinte colective cu regim mic de inaltime), zone edilitare, etc.

In ceea ce priveste alinierea constructiilor existe in zona, domina dispunerea paralela cu arterele adiacente majore de circulatie (strada Independentei).

2.6.Echiparea edilitara

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

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 terenurilor 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

Avand in vedere ca prin intermediul PUZ se propune modificarea functiunii de baza, se vor respecta prevederile generale din cadrul Memoriului si Regulamentului Local de Urbanism. Noile cladiri sau extinderile se vor corela pe cat posibil cu volumele existente, prin forme simple si functionale.

Conform Memoriului aferent P.U.G. mun. Medgidia, terenul se afla in U.T.R. – N5 (Zona Industriala Medgidia Nord) delimitata de DN22c - nord, limita intravilanului - est, teren aferent liniei CF Bucuresti-Constanta, str. Dezrobirii - sud, bd. Independentei,etc. - vest. Fondul amenajat existent este format din unitati industriale din ramuri diverse, depozite, depou si statie CFR.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Medgidia, terenul se afla in zona industriala Medgidia Nord, avand ca functiune dominanta - industrial mixt; functiuni complementare admise zonei sunt: ateliere de reparatii, baze de productie pentru constructii, ateliere de intretinere utilaje si masini, depozite de toate categoriile, obiective de gospodarie comunala, sediile societatiilor comerciale ale acestor obiective sau de orice profil, dotari specifice spatiilor preuzinale (cabine statii transport in comun, spatii comerciale si de servire, oficii postale, etc.).

3.3.Valorificarea cadrului natural

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.

Se vor amenaja spatii verzi si se vor planta arbori/arbusti ornamentali, respectandu-se astfel prevederile HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013 in concordanta cu necesitatile din zona studiata. Astfel, suprafete minime cu spatii verzi ce vor fi asigurate (suprafete de teren ramase libere dupa realizarea constructiilor si parcajelor, suprafete fatade, suprafete terase/acoperisuri):

- Constructiile pentru **comert, activitati comerciale**: minim 50% (min. 30% la sol)
- Constructiile pentru **prestari servicii**: minim 30%
- Constructiile pentru **cazare**: minim 50%
- Constructiile de tip **administrative**: minim 50%
- Constructiile de tip **financiar-bancare** si **administrarea afacerilor**: minim 60%
- Constructiile de tip **culturale**: minim 30%
- Constructiile pentru **invatamant**: minim 30%
- Constructiile pentru **sanatate (crese, ingrijire copii)** : minim 10-15mp/copil
- Constructiile pentru **sport**: minim 40%
- Constructiile pentru **agrement**: minim 40%
- Constructiile de tip **industriale-productive non-nocive**: minim 50%

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

Accesul rutier si pietonal la zona studiata se vor face din str. Independentei. De asemenea, in interiorul zonei de studiu se va realiza o retea de circulatii pietonale/carosabile corerenta, ce se va racorda la trama stradala existenta.

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

Locuri de parcare

Constructiile pentru **comert, activitati comerciale:**

- 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

Constructiile pentru **prestari servicii:**

- 1 loc de parcare la 80 mp suprafata desfasurata, pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata, pentru functiuni care genereaza trafic (acces birouri, relatii cu publicul).

Constructiile pentru **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)

Constructiile de tip **administrative:**

- 1 loc de parcare la 10-30 salariati
- un spor de 20% pentru invitati

Constructiile de tip **financiar-bancare si administrarea afacerilor:**

- 1 loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.

Constructiile de tip **culturale:**

- 1 loc de parcare la 50mp din spatiu 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)

Constructiile pentru **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.

Constructiile pentru **sanatate (crese, ingrijire copii):**

- 1 loc de parcare la 10 persoane angajate;

Construcțiile pentru **sport:**

- 1 loc de parcare la 5-20 locuri (pentru complexuri sportive, sali antrenament, sali de competiții sportive)
- 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru stadioane, patinoare, poligoane, popicarii)
- 1-3 locuri de parcare pentru autocare

Construcțiile pentru **agrement:**

- 1 loc de parcare la 10-30 persoane
- 1 loc de parcare la 3-10 membri club (pentru cluburi)

Construcțiile de tip **industriale-productive non-nocive**

- 1 loc de parcare la 25mp suprafața desfășurată (pentru activități desfășurate în suprafețe 10-100mp)
- 1 loc de parcare la 150mp suprafața desfășurată (pentru activități desfășurate în suprafețe 100-1000mp)
- 1 loc de parcare la 100mp suprafața desfășurată (pentru activități desfășurate în suprafețe >1000mp)

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

3.5.Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Beneficiarul investiției dorește realizarea unui ansamblu mixt cu funcțiunea predominantă de comerț. Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu precădere industrială, se dorește diversificarea acesteia prin crearea de noi funcțiuni: pe lângă cea principală de comerț, se propun funcțiuni ce pot fi considerate conexe: prestări servicii, cazare, administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, alimentație publică, culturale, de învățământ/sănătate (grădinițe, școli, creșe), de sport-agrement, industriale-productive non-nocive, spații verzi și loisir, rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Regimul de înălțime

Regim de înălțime P+3E, H maxim = 18,00m

Procent de Ocupare a Terenului

POT maxim = 70%

Coeficient de Utilizare a Terenului

CUT maxim = 3.00

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.

Suprafata terenuri beneficiar (ce au generat PUZ)		(mp)
total		28.759,00
<i>din care:</i>	<i>Lot 1</i>	<i>3.410,00</i>
	<i>Lot 2</i>	<i>330,00</i>
	<i>Lot 3</i>	<i>4.487,00</i>
	<i>Lot 4</i>	<i>1.778,00</i>
	<i>Lot 5</i>	<i>4.660,00</i>
	<i>Lot 6</i>	<i>994,00</i>
	<i>Lot 7</i>	<i>3.285,00</i>
	<i>Lot 8</i>	<i>1.426,00</i>
	<i>Lot 9</i>	<i>1.581,00</i>
	<i>Lot 10</i>	<i>730,00</i>
	<i>Lot 11</i>	<i>745,00</i>
	<i>Lot 12</i>	<i>352,00</i>
	<i>Lot 13</i>	<i>4.432,00</i>
	<i>Lot 14</i>	<i>411,00</i>
	<i>Lot 15</i>	<i>138,00</i>
Suprafata terenuri invecinate, ce vor fi studiate in cadrul PUZ:		28.641,00
Suprafata ZONA PROPUSA SPRE STUDIU (terenuri beneficiar+terenuri invecinate)		57.400,00

Bilant teritorial (terenuri beneficiar)

	existent (mp)	propus spre desfiintare (mp)	existent ramas dupa desfiintare (mp)	propus nou construit (mp)	total (mp)
Suprafata construita (mp)	9.765,00	7.635,90	2.129,10	6.716,30	8.845,40
Suprafata desfasurata (mp)	10.284,00	7.635,90	2.648,10	6.716,30	9.364,40
POT (%)	33,96				30,76
CUT	0,36				0,33

Mod de utilizare a terenului (terenuri beneficiar)	existent		propus	
	mp	%	mp	%
S constructii	9.765,00	33,96	8.845,40	30,76
S circulatii pietonale	3.825,00	13,31	3.292,00	11,45
S circulatii carosabile	11.873,00	41,29	7.274,70	25,30
S spatii verzi	3.296,00	11,44	9.346,90	32,49
TOTAL	28.759,00	100,00	28.759,00	100,00

Bilant teritorial (zona propusa spre studiu)

	existent (mp)	propus spre desfiintare (mp)	existent ramas dupa desfiintare (mp)	propus nou construit (mp)	total (mp)
Suprafata construita (mp)	14.239,00	7.635,90	6.603,10	6.716,30	13.319,40
Suprafata desfasurata (mp)	14.758,00	7.635,90	7.122,10	6.716,30	13.838,40
POT (%)	24,81				23,21
CUT	0,26				0,25

Mod de utilizare a terenului (zona propusa spre studiu)	existent		propus	
	mp	%	mp	%
S constructii	14.239,00	24,81	13.319,40	23,21
S circulatii pietonale/carosabile	31.888,30	55,56	26.757,00	46,62
S spatii verzi	11.272,70	19,63	17.323,60	30,17
TOTAL	57.400,00	100,00	57.400,00	100,00

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati existente in zona (**energie electrica, telefonie/date, 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 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 (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 evidentiat.

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

17

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 10009-88.*

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) 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 dezagregamente 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 domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale a mun. Medgidia.

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. Radulescu Ana-Maria