

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT :	PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ARABIL IN COMERT / SERVICII – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+3E, nr.cad 101356, zona Ferma 6 Nazarcea, Ovidiu, jud. Constanta
BENEFICIAR :	ORASUL OVIDIU, jud. CTA
INITIATORI:	Proprietar: FILIPOVICI LAURENTIU PUIU
PROIECTANT GENERAL:	EXTRUDE STUDIO SRL
SPECIALITATEA :	ARHITECTURA
NUMAR PROIECT :	627 / 2016
DATA :	iunie 2016

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ARABIL IN COMERT / SERVICII – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+3E**
 - proprietar **FILIPOVICI LAURENTIU PUIU**
 - Proiectantul general: s.c. Extrude Studio s.r.l.
-
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova, verificat: arh. Marian Bell
TOPOGRAFIE:	ing. Paraschiv Stefan

- Data elaborarii: iunie 2016

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei program:

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal il constituie parcela cu nr. **101356, zona Ferma 6 Nazarcea, S=2695mp**, situat in Ovidiu, jud. Constanta, conform planului de incadrare in zona, relationarea acestei zone cu localitatea, prin crearea unor bune legaturi de comunicatii prin rezolvarea circulatiilor existente si nou propuse, integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea construirii unei clinici medicale pe terenul studiat
- Terenul in cauza este arabil, extravilan; scoaterea din circuitul agricol, si schimbarea regimului terenului in teren de constructii – servicii - comert prin prezentul PUZ
- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de sud a intravilanului Ovidiu, la circa 2.0km fata de centrul orasului, alipit pe doua laturi cu un trup izolat intravilan aprobat prin PUZ anterior.
- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului in zona de terenuri agricole si mobilarea in perspectiva a acestei zone, o data cu extinderea intravilanului
- Echiparea cu utilitati edilitare
- Pentru realizarea studiului, s-a stabilit zona studiata, cu urmatoarele limite, astfel: la Nord – proprietati particulare – terenuri agricole, la est – DN2A – drum national – face legatura Constanta-Ovidiu, la sud – proprietate particulara – Spitalul OCH Ovidiu, la vest – terenuri agricole – proprietati particulare.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

In zona au fost deja aprobate planuri urbanistice zonale, in vecinatatea amplasamentului studiat, ceea ce demonstreaza necesitatea controlului dezvoltarii urbanistice firesti a localitatii. Viitoarea zona configurata la vest de amplasamentul studiat va fi de tip comert - servicii, cu functiuni complementare, servicii medicale, logistica, fara activitati poluante.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii prezentului PUZ, s-au consultat urmatoarele documentatii:

ExtrudeStudio sri, Ecaterina Varga, 3, Techirghiol, Jud. Constanta, tel./fax: +40 241 735000, m: +40 726 680625
J13/1573/2009, CUI RO23581751, Cod IBAN RO58RZBR0000060010289303 – Raiffeisen Bank
email: office@extrudestudio.ro; www.extrudestudio.ro



- Plan Urbanistic General al Orasului Ovidiu
- Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Ovidiu

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

Terenul studiat este adiacent unor terenuri deja introduse in intravilanul orasului, se urmareste crearea unei zone pentru desfasurarea de activitati economice in zona – comert servicii. Regimul tehnic al terenului se va modifica in urma aprobarii prezentului PUZ, se va modifica din teren agricol extravilan in teren de constructii intravilan – cu functiunea comert-servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

O data cu evolutia localitatii, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor care in prezent sunt agricole, dar pe care nu au loc exploatare agricole, introducerea acestora in intravilan si transformarea acestora in terenuri de constructie, pentru desfasurarea de diverse activitati.

- Potential de dezvoltare

In perioada urmatoare sunt prevazute aducerea in aceasta zona a tuturor utilitatilor edilitare, ceea ce face ca pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul sa creasca in ceea ce priveste crearea unei zone rezidentiale noi si de industrie usoara nepoluanta.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat in sudul intravilanului orasului Ovidiu.

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

Accesul la lotul in discutie, se realizeaza direct din DN2A, care face legatura catre centrul localitatii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale
- Studiul geotehnic este in curs de elaborare, iar concluziile acestuia se vor anexa ulterior.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.
Artera principala de comunicatie cu centrul orasului o reprezinta DN2A.
Accesul la lotul cu nr. Cad 101356 se realizeaza direct din DN 2A.
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectionii cu probleme, prioritati, etc.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Zona studiata este in continua dezvoltare, tot mai multe terenuri agricole isi schimba destinatia in terenuri curti-construcții pentru activitati economice – astfel ca zona va deveni una preponderent axata pe destinatia de comert – servicii.
- Relationari intre functiuni
In aceasta zona de activitati economice in dezvoltare, pe langa activitati economice se va dezvolta si o noua zona rezidentiala, cu functiunile complementare: zone de servicii-comert, cultura – cult, recreere, timp liber, gradinite, dotari social-culturale etc.
Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
In zona studiata, exista fond construit nou – showroom Bavaria Motors, spitalul OCH.
- Asigurarea de servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine
Exista prevazute in PUZ-urile efectuate pana acum – activitati economice, zone destinate serviciilor – comert, etc. In PUZ-ul de fata se vor prelua indicatorii aprobati in PUZ-urile din zonele adiacente.
- Asigurarea cu spatii verzi
Spatiile verzi reprezinta 50% din totalul de suprafata a terenului rezultat – conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr.152/2013, pentru zona de servicii-comert, mai precis 15mp/persoana pentru cladirile de sanatate. Aceste suprafete se vor prevedea la nivelul solului si la nivelul invelitorii propuse – deasupra etaj 2 sau 3.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu se sesizeaza disfunctionalitati.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)
 - Pana in momentul de fata exista retele de apa potabila, canalizare si energie electrica si gaz metan pe DN 2A., aceste retele urmand sa se extinda catre terenul studiat.
- Principalele disfunctionalitati
Nu e cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat in zona de terenuri agricole, sau terenuri cu functiune de servicii-comert - aceasta propunere nu creeaza noi probleme de mediu.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
- Se vor prevedea aliniamente de arbori, si o suprafata de min50% spatii verzi - la suprafata terenului si pe terasa necirculabila a cladirii propuse, deasemenea se prevede o suprafata de 1350mp de spatiu verde pe amplasamentul studiat, ceea ce reprezinta circa 50% din suprafata terenului.
- Activitatile ce se vor desfasura pe terenul studiat sunt total nepoluante, este vorba de clinica medicala.
- Apele uzate menajere vor ajunge in rețeaua de canalizare existenta.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
 - Dezvoltarea zonei de sud a orasului
 - Asigurarea de suprafete construibile
 - Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona
 - Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de beneficiarul PUZ, Consiliul Local Ovidiu, se propune:

- POT max = 50%, CUT max = 2
- Regimul de inaltime D+P+3E
- Parcela studiata nu se va parcela
- Accesul se va realiza din DN2A
- Retragerile de la limitele laterale si posterioare ale terenului – conform cod civil
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare
- Adancime minima de fundare D_{fmin} =conform studiu geotehnic

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul de fata se afla in extravilanul orasului Ovidiu, iar prin PUZ de fata se propune introducerea in intravilan a acestuia.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei este necontrolat. Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici definiti se va contura noua zona cu imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural. Excavatiile rezultate din sapaturile pentru fundatii se vor folosi la sistematizarea verticala a terenului sau se vor transporta si depozita la groapa de gunoi a orasului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Aportul de cladiri in zona necesita modernizarea si largirea drumurilor existente, - accesul la cladirile propuse se va realiza direct din DN2A, pe teren propriu.
- Accesul direct la terenul in studiu se va realiza direct din DN2A.
- Parcajele sunt prevazute in incinta proprietatii, conform reglementarilor in vigoare – la sol, si in subsol/demisol propus.
- Prin PUZ de fata nu se propun modificari ale circulatiilor existente, acestea corespund in prezent necesitatilor si legislatiei in vigoare.
- Dirijarea apelor meteorice de pe carosabil si pietonal se va asigura prin guri de scurgere in canalizarea pluviala proiectata.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica ale zonei au fost urmatoarele:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema de proiectare
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniu privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilara si reglementarile urbanistice a unor suprafete ce indeplinesc conditii generale de constructibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Intreaga suprafata de teren cuprinsa in PUZ constituie o unitate destinata ca parte componenta a unei viitoare zone de dezvoltare mixta – activitati economice si rezidential, situata in sudul orasului Ovidiu.

Bilant teritorial comparativ: TEREN:- parcela A496/2, lot 10/1/2/1/3/2:

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Teren studiat TOTAL	2695mp	
Teren activitati economice	-	1345 mp
Teren spatii verzi		1350 mp
Teren cedat pt. rezolvarea circulatiilor existente si a strazilor nou proiectate	-	- mp
TOTAL proprietate privata	2695mp	2695 mp
TOTAL proprietate publica	-	-

3.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de D+P+3E.

Inaltimele maxime propuse sunt:

- La streasina P+3 (la atic peste et.3) Hmax = 16 m

3.5.4. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor fata de vecinatati (distanta de la fatadele constructiei la limitele de proprietate). Sunt permise retrageri ale constructiilor de la aliniamentul propus atat pe orizontala cat si pe verticala.

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

- forma terenului determina retragerea obligatorie a cladirilor propuse in partea din spate a terenului
- existenta unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele invecinate
- formele parcelelor si gasirea unei solutii benefice de amplasare a constructiilor in parcela
- distantele minime intre constructii, normate de Codul Civil si alte normative in vigoare
 - a) orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietar numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar.Orice derogare de la distanta minima se face prin acordul partilor, exprimat printr-un in scris autentic.
 - b) este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00m intre linia de hotar si fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrari

c) fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrari, neperalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1m.

d) fereastra de lumina, poate fi construita fara limita de distanta, (dar respectand pct.a), daca aceasta este astfel construita incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.- regimul de inaltime al constructiilor: P – P+2

- profilele transversale caracteristice (teren relativ plat)

- Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor din cadrul terenului se va face respectand urmatoarele distante minime fata de limitele de proprietate, astfel:

Fata de ax DN2A:

- min.22.00m

Fata de limita de proprietate dinspre DN2A: min95m

Aliniamentele reglementate reprezinta o distanta minimala, constructiile pot fi mai retrase de la aliniament.

Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcelele nou create, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilantul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indice	Existent	Propus
POT	0.00%	Max 50 %
CUT	0.00	Max 2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate, se propune extinderea retelelor de alimentare in aceasta zona, de-a lungul aleii interioare terenului si bransarea noilor constructii la aceasta.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin reseaua de canalizare din zona, toate proprietatile vor bransate la aceasta.

Apele pluviale adunate de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la colturile cladirii, si vor fi conduse catre retelele existente, sau colectate in bazine PVC si folosite pentru irigarea spatiilor verzi.

3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUAA DE GAZ

Se propune bransarea noilor constructii la reseaua de gaz metan din zona.

3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUAA DE ENERGIE ELECTRICA

Se propune racordul cladirilor propuse la reseaua de energie electrica.

Se propune instalarea retelelor pe toate strazile proiectate, cat si racordarea noilor cladiri la acestea.

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu energie electrica
- Instalatia electrica de iluminat si prize
- Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate

Se vor respecta Normativele NP 17-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul TELEKOM, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui branșament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deșeurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietatilor pe platforme betonate și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Terenul se afla în zona de terenuri agricole, lucrarile propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

• SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu exista surse de poluanti pentru ape, activitatile prestate nu reprezinta o amenintare a mentinerii calitatii apelor. Deasemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi daca este cazul, trecute prin separatoare si filtre conform STAS, si apoi preluate de retelele de canalizare din zona.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu exista surse de poluanti pentru aer.
- Se vor folosi în cadrul executiei lucrarilor si apoi în exploatare – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice în cladiri (2db).

- Eventualele surse de zgomot si vibratii din interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus, vor fi fonoizolate coform normelor în vigoare.

d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATILOR

- Nu exista surse de radiatii în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin interventia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Nu sunt afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaietele se colecteaza de la limitele proprietatilor, prin contractul cu gospodaria comunală.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea parcuri in interiorul proprietatii, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de demolare si construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

CONCLUZII

- Proiectul acestor imobile respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

- In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu exista nicio sursa de poluare, nu se desfasoara activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator iar mediul inconjurator nu este afectat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor ce se impun, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:

- Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia
- Analiza echiparii tehnico-edilitare
- Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
- Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea viitoarei zone in dezvoltare

- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:

- Restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
- Obtinerea Autorizatiei de Construire

4. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

Terenul se afla in zona de terenuri agricole, lucrarile propuse nu vor avea impact semnificativ asupra mediului.

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

• SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu exista surse de poluanti pentru ape, functiunea propusa nu reprezinta o amenintare a mentinerii calitatii apelor. Deasemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona. Pana la realizarea retelei de canalizare se va folosi o fosa septica vidanjabila.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu exista surse de poluanti pentru aer.
- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).
- Nu exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

d. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

- Nu exista surse de radiatii in imobilul propus sau in apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi preluate de retelele de canalizare din zona.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin interventia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Nu sunt afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se colecteaza de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodaria comunală.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea cate un loc de parcare in interiorul proprietatilor, alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

5. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

CONCLUZII

- Proiectul acestor imobile respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

- In legatura cu construirea imobilelor propuse, nu exista nicio sursa de poluare, nu se desfasoara activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator iar mediul inconjurator nu este afectat.

6. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva cadru –apa, Directiva –cadru a deeurilor, etc)

Nu este cazul.

7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Constructia se va realiza in contract de antrepriza cu un constructor autorizat.

Pe durata executiei constructiei, se vor respecta normele generale in vigoare de protectia muncii, conform legii 90/1996, precum si normativele generale de prevenire si stingerea incendiilor.

Lucrarile de executie se vor desfasura numai in limitele incintei detinute de titular, si nu vor afecta temporar domeniile invecinate.

Organizarea de santier se va realiza utilizandu-se o baraca, un tarc de materiale si o toaleta ecologica pentru personal, amplasate conform planului E01 anexat. Deasemenea se vor utiliza schele de jur imprejurul viitoarei constructii, amplasate in limitele proprietatii detinute de titular. Organizarea de santier constand in baraca, tarc materiale si toaleta ecologica vor fi realizate conform proiectului de organizare de santier, prin grija antreprenorului general.

8. LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI , IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII

8.1. Lucrari propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei

Antreprenorul va realiza organizarea de santier corespunzatoare dpdv al facilitatilor si al protectiei factorilor de mediu, prin ocuparea unor suprafete de teren cat mai mici, in limitele proprietatii.

Reziduurile inerte rezultate in urma sapaturilor vor fi depozitate conform indicatiilor administratiei publice locale, stipulate in Autorizatia de Construire.

Se va respecta STAS 10.009/1988 – Acustica Urbana. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.

8.2. Aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale

Orice rezervor de stocare a combustibililor si carburantilor din cadrul organizarii de santier va fi amplasat pe platforma betonata, prevazuta cu rigole de scurgere si sistem de retinere a reziduurilor petroliere.

In cazul poluarii accidentale a solului din limitele proprietatii, in timpul lucrarilor, cu carburanti, deseuri, etc. se va proceda imediat la curatarea amplasamentului si minimalizarea pagubelor.

8.3. Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei/cladirii

Nu s-au prevazut lucrari de dezafectare sau demolare.

8.4. Modalitati de refacere a starii initiale /reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului

Mijloacele de transport vor fi protejate corespunzator pentru a se evita imprastierea deeurilor.

Colectarea selectiva a deeurilor rezultate in urma executiei lucrarilor si evacuarea in functie de natura lor pentru depozitare sau valorificare de catre serviciile de salubritate, pe baza de contract, tinand cont de prevederile OUG nr. 16/2001 privind gestionarea deeurilor industriale reciclabile,

Memoriu tehnic - PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE FUNCTIUNE TEREN DIN ARABIL IN COMERT - SERVICII - CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA D+P+3E, cf. aviz oportunitate HCL 2016, pentru parcela Extravilan Ovidiu, Jud. Constanta, nr.cad 101356, zona Ferma 6 Nazarcea, S=2695mp, - proprietar/ initiator: FILIPOVICI LAURENTIU PUIU

aprobata prin legea nr. 456/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si a legii 426/2001, privind regimul deseurilor pt aprobarea OUG nr. 78/2000.

9. EVALUARE ADECVATA

Proiectul propus nu necesita parcurgerea celorlalte etape ale procedurii de evaluare ale impactului asupra mediului si ale procedurii de evaluare adecvata.

10. CONCLUZII

Proiectul acestui imobil respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

In executie, antreprenorul general si cei de specialitate vor urmari respectarea normelor si normativelor proprii, precum si a celor generale.

La stabilirea concreta a furnizorilor de materiale si echipamente se va asigura existenta certificatelor de calitate si agrementelor tehnice, durabilitate, marca, aspect etc.

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru faza : obtinere acord de mediu.

Intocmit,
arh. Iulia Cutova



es extrudestudio
SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751