

## MEMORIU TEHNIC

### A. DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRARI : **REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT :PUZ - SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE,  
COMUNA LUMINA - STR. IULIU MANIU - IE 105930**  
**BENEFICIAR: AUTODEZMEMBRARI CRISTI S.R.L.**  
PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., arh. Diana Bucur  
DATA ELABORARII : octombrie 2022

### B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Suprafata ce a generat PUZ cuprinde terenul in suprafata totala de 6200 mp (format din parcela IE 105930 cu S = 6350 mp din acte si 6200 mp din masuratori) si zona imediat limitrofa acestora.

Suprafata zona studiata = 15908 mp.

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sud-estul, comunei Lumina, face parte din intravilanului existent, se afla intr-o zona destinata constructiilor industriale, depozitarii si serviciilor  
Terenul este proprietatea comunei Lumina concesionat de S.C. AUTODEZMEMBRARI CRISTI S.R.L. conform informatii din extrasul de carte funciara pentru informare eliberat de OCPI.

-IE 105930 : S – 6350 mp din acte si 6200 mp din masuratori: terenul are folosinta de < curti constructii > si face parte din domeniul privat al localitatii Lumina si a fost concesionat S.C. AUTODEZMEMBRARI CRISTI S.R.L. cu Act aditional nr. 2 la contract de concesiune nr. 746/2004 inregistrat la Primaria comunei Lumina cu nr. 3679/2016  
Prevederile acestui PUZ vor fi preluate in PUG-ul localitatii Lumina

### C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI Terenul se afla in intravilanul comunei Lumina si are destinatia de < curti constructii >

#### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in estul comunei Lumina si are urmatoarele vecinatati :

- SUD – drum comunal
- NORD- teren proprietate particulara , IE 102222
- VEST – drum comunal
- EST – drum comunal

si urmatoarele coordonate

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	314813.348	785430.016
2	314812.334	785326.319
3	314659.054	785327.308
4	314659.884	785431.042

### 3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

### 4 CIRCULAȚIA

Circulatia majora in zona se desfasoara, in acest moment pe strada Iuliu Maniu, din care se ajunge pe strada Navodari ( drum judetean 226 )

### 5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce urmează a fi studiata este ocupată de curti constructii Atat pe terenurile care fac obiectul acestei documentatii cat si pe terenurile invecinate exista ( sau sunt in curs de autorizare / executie) constructii provizorii cu destinatia de < prestari servicii >

### 6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe teren nu exista retele de apa, canalizare, gaze sau alimentare cu curent electric

### 7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protectie. Funcțiunea propusă, de <prestari servicii , depozitare , mica industrie > crează un impact minim asupra mediului.

### 8 OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri a facut proprietarii acestora sa ia in considerare intocmirea unei

documentatii de urbanism care sa reglementeze folosirea lor conform destinatiei din planul urbanistic general al localitatii

#### **D.DISFUNCTIONALITATI**

Nu exista disfunctionalitati legate de folosinta conform functiunii aprobate a acestui teren, avand in vedere distanta mare ( de cca 600 m ) pana la cea mai apropiata zona de locuinte a localitatii

#### **E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE**

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateu.

#### **F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

#### 2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se afla acum in intravilanul comunei Lumina in zona dru <servicii , activitati nenocive, depozitare, baze de productie pentru constructii , ferme de creasterea animalelor >

#### 3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente are cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

#### 4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la terenuri se realizeaza din drumurile comunale adiacente , care pleaca din strada Iuliu Maniu .Parcarile se vor rezolva integral in interiorul lotului

#### 5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Pentru terenul in discutie ( un total de de 6200 mp, amplasat in intravilanul comunei Lumina urmeaza a fi stabilite reglementari urbanistice ce urmeaza a sta la baza autorizatiilor de construire ce vor fi eliberate .

Pe teren urmeaza a fi construite spatii depozitare (materiale de constructii & amenajari interioare si exterioare, marfuri generale nealimentare), spatii prestari servicii negeratoare de poluare (de orice

fel), constructii industriale de mica amploare precum si alte amenajari adiacente necesare ( platforme de depozitare, parcaje, etc )

Terenurile urmeaza a fi imprejmuite

Conform HG 525/ 1996 (art 6.10 ) , o suprafata de 20 % din suprafata terenului ( deci 1240 mp ) este necesar a fi amenajata cu spatii verzi si plantate

Aceasta suprafata va fi amenajata la sol , cu vegetatie preponderant de inaltime medie

In plus , se recomanda :

- inchideri perimetrare vor fi acoperite cu plante urcatoare/cataratoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi ))
- parcarile vor fi partial acoperite , iar acoperisul amenajat cu gazon si plantatii florale

## 6.REGULAMENT DE URBANISM

- Functiune principala – spatii depozitare , spatii prestari servicii , ateliere , comert en-gros, mica industrie
- Functiuni adiacente permise : mica industrie nepoluanta , platforme depozitare
- Functiuni interzise : locuire , sanatate , invatamant , alte functiuni incompatibile cu functiunea principala
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 70 %
- Regimul de înălțime poate varia de la Parter până la +Parter+1 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 30 m
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,4
- Parcarile si platformele de depozitare nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Constructiile se vor realiza din materiale de calitate – structura de BA sau structura metalica cu inchideri din panouri tristrat
- Panta invelitorilor va fi adaptata materialului invelitorii – maximum 50 % si sunt strict interzise folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului ondulat.
- Panourile solare sunt permise .Deasemeni sunt acceptate si acoperirile in terasa ( amenajarea acesteia ca spatiu verde este de dorit )

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si de fund a lotului se va face cu respectarea stricta a Codului Civil
- Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul loturilor
- Nici o divizare a loturilor nu este prevazuta prin prezenta documentatie de urbanism
- Imprejmuirea se va realiza din gard opac ( panouri beton , zidarie , etc ) dublata de gard viu
- Cresterea animalelor va fi permisa conform normelor sanitare veterinare
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori ( de preferinta fructiferi )

## 7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN		
CURȚI CONSTRUCTII	6 200 MP -100 %	6 200 MP -100%
din care		
CONSTRUCTII MAX .		4 960 MP - 70 %
SPATIU VERDE LA SOL MIN.		1 240 MP- 20 %
<b>TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ</b>	<b>6 200 MP</b>	<b>6 200 MP</b>

**NOTA : coeficientii propusi ( POT , CUT ) precum si procentul de spatii verzi vor fi aplicati individual fiecarui teren inclus in prezenta documentatie**

## 8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Retelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea acestor utilitati prin extinderea retelelor existente in zona

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de productie vor fi depozitate si eliminate corespunzator, conform cu legislatia in vigoare

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile ( hartie, metal, plastic, sticla )

## **G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME**

Nu este cazul

## **H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

Pe timpul executarii constructiilor:

- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala ( si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate ) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
- pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Lumina
- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf ( sapaturi, manipulari de praf excavat )
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatării construcțiilor:

Pentru menținerea calitatii aerului

- utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului; - emisiile de poluanți rezultați de la vehiculele rutiere trebuie să se încadreze în normele tehnice privind siguranța circulației rutiere și protecției mediului, verificați prin inspecția tehnică periodică și se vor încadra în limitele impuse de Norme Republicane de Transport Auto; -
- asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametri normali (evitarea exceselor de viteză și încărcătură);
- verificarea periodică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor, respectarea graficului de întreținere, reparații curente și capitale; întreținerea utilajelor tehnologice pentru minimalizarea emisiilor excesive de gaze de ardere;
- acoperirea cu prelate a camioanelor care transporta materiale fine care pot fi ușor împrăștiate de vânt;
- evitarea activităților de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport cu materiale generatoare de praf în perioadele cu vânt cu viteze mai mari de 4 m/s;
- se va menține ordinea și curățenia în incinta și în zona limitrofă obiectivului; - stropirea incintei pentru a minimiza emisiile de praf în mediu; - adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport funcție de calitatea suprafeței de rulare;
- se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- amenajarea unei zone cu vegetație care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate

Pentru limitarea poluării acustice

- incinta aferentă obiectivului va fi construită și exploatată astfel încât, prin funcționare, să nu genereze zgomote sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinătăților;
- în interiorul incintei este interzisă folosirea oricărei forme de avertizare acustică (sirene, claxoane, megafoane, etc.) care poate deranja vecinătățile, cu excepția folosirii acestor mijloace sub

- cazuri determinate de prevenirea sau semnalarea unui accident sau incident grav;
- pentru a nu depăși limita de zgomot societatea va trebui sa impună atât pentru mijloacele auto ce deserveșc funcțiunea cât și pentru mijloacele auto ale beneficiarilor limitarea vitezei de deplasare în interiorul incintei;
  - asigurarea întreținerii căilor de acces interioare astfel încât să nu existe denivelări ce pot genera zgomot;
  - staționarea cu motorul oprit; menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;
  - utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ prin zgomotul produs;
  - respectarea normelor de protecție a muncii
  - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă.

Pentru protecția apei , solului și subsolului

- este interzisă deversarea apelor uzate în spațiile naturale (pe sol);
- spălarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face exclusiv în zone special amenajate pentru astfel de operațiuni;
- utilajele și mijloacele de transport vor folosi doar căile de acces stabilite conform proiectului, evitând suprafețele nepavate;
- utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în vederea evitării posibilității de apariție a scurgerilor accidentale ca urmare a unor defecțiuni ale acestora cât și pentru minimizarea emisiilor în atmosferă;
- depozitarea materialelor în cadrul organizării de șantier trebuie să asigure securitatea depozitelor, manipularea adecvată și eficientă; toate acestea în scopul de a evita pierderile și poluarea accidentală;
- operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate, în conformitate cu Directiva 75/439/CEE privind eliminarea uleiurilor reziduale, modificată și completată prin Directiva 87/101/CEE, care a fost transpusă în legislația națională prin H.G. 235/2007 (privind gestionarea uleiurilor uzate);



- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanți și lubrifianți pe teren; - se va utiliza material absorbant dispus în zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentală;
- pământul rezultat din săpătură se va așeza în depozite protejate, astfel încât să nu se permită dispersarea lui; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrări în construcții și pentru refacerea zonelor afectate; excesul de sol nefertil excavat va fi transportat în perimetrele indicate de Primăria Lumina;
- se vor lua toate măsurile pentru a evita risipa de apă; - se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate în subteran

#### Pentru colectarea deșeurilor

Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (ambalaje, deșeuri menajere, deșeuri vegetale).

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate și pentru a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului încheiat.

Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități

Intocmit  
arh. Diana Bucu



