

**S.C. ARHICON DEV S.R.L.**  
**BIROU DE PROIECTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA  
Benef. CONSILIUL LOCAL MIRCEA VODA  
Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan.SATU NOU  
Com. MIRCEA VODA, Jud. CONSTANTA**

## **MEMORIU DE PREZENTARE** **pentru obtinerea ACORDULUI DE MEDIU**

**la investitia**

### **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA”** **Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan SATU NOU, Com. MIRCEA VODA, jud. CONSTANTA**

**I. DENUMIREA PROIECTULUI:** **PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN  
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona  
VESTICA;**

**II. TITULARI:** **Consiliul Local al Comunei MIRCEA VODA;**

Persoana de contact si responsabil pentru protectia mediului :

.....

CNP.....

C.I. Seria.....Numar.....

### **III. DESCRIEREA PROIECTULUI:**

#### **Rezumatul proiectului:**

Planul Urbanistic Zonal PUZ a fost elaborat la cererea beneficiarului, pentru introducerea in intravilan si lotizarea terenului aflat in proprietatea beneficiarului, in vederea construirii de locuinte cu anexele necesare, spatii prestari servicii, spatii comerciale, dotari sociale precum si alte dotari admise.

**S.C. ARHICON DEV S.R.L.**  
BIROU DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA  
Benef. CONSILIUL LOCAL MIRCEA VODA  
Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan.SATU NOU  
Com. MIRCEA VODA, Jud. CONSTANTA

Planul urbanistic zonal **PUZ** este necesar si oportun pentru introducerea in intravilan si lotizarea terenului in suprafata de 3100.00mp, in vederea construirii de locuinte cu anexele necesare, spatii prestari servicii, spatii comerciale, spatii socio-culturale etc.

**PUZ** este oportun pentru ca in aceasta faza de proiectare sa se stabileasca conditiile urbanistice generale de amplasare in contextul urban existent, format din cladiri cu regim de inaltime diferit si functiuni mixte.

In cadrul proiectului sunt analizate conditiile de amplasare , relatiile cu vecinatatile, indici de ocupare a terenului, accese, inaltimea maxima a constructiilor, posibilitati de racordare la retele edilitare existente si volumetria cladirilor ce urmeaza a fi amplasate pe terenurile lotizate.

Pana in prezent incinta nu a fost supusa unui studiu de plan urbanistic zonal PUZ . Proiectul studiaza terenul in suprafata de 3100.00 mp, pentru determinarea conditiilor ( din punct de vedere functional, tehnic si juridic) in care este posibila realizarea unei lotizari pentru locuinte si anexa necesare locuirii, cat si alte functiuni permise.

### **Necesitatea proiectului:**

Lotizarea propusa se incadreaza, din punct de vedere urbanistic, ca destinatie si functiune in viziunea de dezvoltare imobiliara a Loc. SATU NOU, venind in sprijinul populatiei prin realizarea unei lotizari pentru construirea de locuinte realizate la standarde moderne.

Amplasamentul studiat prezinta un potential urbanistic de medie perspectiva pentru Loc. SATU NOU.

Din punct de vedere financiar, realizarea lotizarii va avea un efect benefic, incurajand dezvoltarea investitiilor pe raza Loc. SATU NOU, care vor genera noi locuri de munca si surse de venituri.

Realizarea lotizarii va pune in valoare potentialul natural al amplasamentului si va spori calitatea fondului construit prin realizarea unui cartier cu arhitectura moderna, unitar si corelat cu vecinatatile.

### **Elemente specifice si caracteristice ale proiectului:**

La cererea beneficiarului s-a intocmit PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA, pe terenul in proprietatea privata a beneficiarului, in suprafata de 3100.00mp.

Pe terenul supus studiului se propune realizarea a 10 loturi cu destinate construirii de locuinte.

Terenul analizat pentru P.U.Z, in suprafata de 3100.00 mp, este amplasat in extravilanul loc. SATU NOU, com. MIRCEA VODA, Parcela NR1002/8, fiind situat in zona vestica a localitatii si este teren extravilan neproductiv.

Terenul se invecineaza cu:

- la nord: Strada GUTUIULUI;
- la est : Strada VISINULUI;
- la sud: DN22C;
- la vest : DE 1041;

Terenul analizat are o deschidere catre Strada VISINULUI de aproximativ 282ml. Sistemizarea pe verticala va urmari sensul de scurgere a apelor pluviale catre strada.

In prezent pe terenul studiat nu exista amplasamente de constructii. Sunt amplasate in zona constructii cu destinatia de locuinte, anexe gospodaresti, spatii prestari servicii, spatii comerciale, spatii cu destinatie sociala etc. Constructiile existente au regim de inaltime PARTER.

Regimul juridic al terenului: terenul in suprafata de 3100.00 mp, care se propune spre lotizare si introducere in intravilan se afla in proprietatea privata a C.L. MIRCEA VODA.

Regimul economic al terenului: terenul studiat este conform evidentelor cadastrale teren extravilan SATU NOU, Parcela NR 1002/8, Com. MIRCEA VODA si este teren extravilan neproductiv.

Regimul tehnic al terenului: functiuni admise prin PUG: locuinte si anexe necesare locuirii, spatii prestari servicii, comert, mica industrie etc.

Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara sau permanenta de construire. Terenul se afla in extravilanul loc. SATU NOU.

Zona studiata reprezinta un cadru natural cu potential pentru amplasarea unui cartier de locuinte private cu anexele necesare locuirii, spatii comerciale, prestari servicii, turistice precum si alte dotari admise.

<b>Suprafata teren</b>	<b>3100.00mp;</b>
<b>Suprafata teren lotizat</b>	<b>3100.00mp;</b>
din care: lotul 1 .... lotul 10	310.00mp;

<b>P.O.T. existent</b>	<b>0.00%</b>	<b>C.U.T. existent</b>	<b>0.00</b>
<b>P.O.T. propus</b>	<b>35.00%</b>	<b>C.U.T. propus</b>	<b>0.80</b>
<b>P.O.T. max. propus</b>	<b>40.00%</b>	<b>C.U.T. max. propus</b>	<b>1.00</b>

**S.C. ARHICON DEV S.R.L.**  
**BIROU DE PROIECTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA  
Benef. CONSILIUL LOCAL MIRCEA VODA  
Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan.SATU NOU  
Com. MIRCEA VODA, Jud. CONSTANTA**

**Aliniamentul constructiilor propuse pentru loturile noi va fi fata de Strada VISINULUI de 2.00m si fata de DE1041 de 1.00m**

**Retragerile constructiilor noi fata de limita vecinatatilor va fi de minim 2.00m daca constructia nou proiectata are goluri catre vecinatati si intre 0.65m si 1.00m daca constructia nou proiectata nu are goluri catre vecinatati.**

Noile propuneri de lotizari particulare coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si economic al populatiei. Pe terenul supus lotizarilor nu sunt riscuri naturale si valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Toate incintele vor fi destinate locuintelor private cu anexele necesare locuirii, spatii comerciale, spatii prestari servicii, precum si alte dotari admise. Accesele principale la loturi vor fi realizate din strada VISINULUI.

**Dotari permise: locuinte proprietate privata, locuinte colective, locuinte sociale, constructii cu caracter de anexe gospodaresti, garaje, spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, constructii socio-culturale.**

**Regimul de inaltime propus pentru constructii : P, P+M, max P+1E. Pentru loturile 1...8 regimul maxim de inaltime este max. P+1E. Pentru loturile 9 si 10 regimul maxim de inaltime este PARTER.**

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 6.50m (P+1E) si 4.50m (P, P+M ).

Constructiile propuse pot fi realizate cu structura din beton, metal sau lemn, proiectate si detaliate conform normativelor aflate in vigoare. Constructiile propuse se vor executa cu materiale durabile, finisaje de buna calitate, in culori pastel.

Consolele spre Strada VISINULUI nu vor fi mai mari de 1.25 m. Nu se va iesi in consola spre DE1041.

Aleile carosabile se vor realiza betonat iar cele pietonale se vor realiza dalate, cu un aspect placut.

Imprejmuirile la strada vor avea 1.80m iar imprejmuirile intre proprietati vor avea 2.20m, se vor realiza din material opac sau gard viu.

Loturile pot fi concesionate la investitorii care doresc sa investeasca in dotarile sociale. Racordurile la utilitati se vor realiza conform avizelor de specialitate.

Parcajele necesare se vor calcula conform HGR 525/1996 si Normativul P132-93 privind parcarile de autoturisme.

#### **IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR DE MEDIU:**

##### **4.1.Emisii de poluanti si protectia calitatii apelor.**

Prin realizarea lotizarii nu se produc deseuri, astfel incat colectarea apelor si evacuarea apelor pluviale nu vor genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

##### **4.2.Emisii de poluanti si protectia calitatii aerului.**

###### **Faza de executie.**

In faza de executie a lucrarilor de constructii montaj se poate aprecia ca poluarea aerului este nesemnificativa generata in principal de motoarele mijloacelor de transport, de utilajele de sapat si de praful degajat in urma sapaturilor.

Aceasta poluare poate fi redusa la minimum printr-un control riguros al starii tehnice al utilajelor, folosirii carburantilor cu concentratii de sulf redus si prin respectarea tehnologiilor de executie a obiectivelor.

Cantitatea de praf este functie de perioada anului cand se fac sapaturile ( in perioada umeda cantitatea de praf este minima, iar in perioadele uscate, de seceta, sunt maxime ).

###### **Faza de exploatare.**

Realizare lotizarii nu produce deseuri care sa duca la conditiile de formare a noroiului si prafului.

##### **4.3.Sursele si protectia mpotriva zgomotului si vibratiilor.**

###### **Faza de executie.**

Principala sursa de de zgomot si/sau vibratii poate fi executia lucrarilor de sapaturi sau executia lucrarilor de constructii montaj.

Avand in vedere ca lucrarile la obiectivele noi se vor desfasoara in timpul zilei, se poate aprecia ca nivelul de zgomot se va incadra in STAS 10009/1988.

###### **Faza de exploatare.**

Sursele de zgomot produse prin realizarea lotizarii nu afecteaza zonele de locuit.

##### **4.4.Protectia impotriva radiatiilor.**

Lucrarile care fac obiectul prezentului proiect nu constituie surse de radiatii.

#### 4.5. Protectia solului si subsolului.

##### **Faza de executie.**

Pe perioada executarii lucrarilor, dirigintii de santier vor urmarii respectarea proiectului privind modul de depozitare si transport al deseurilor rezultate . Se va avea in vedere restrangerea spatiului de depozitare la minimum necesar, evitarea amestecarii diferitelor tipuri de deseuri, predarea celor re folosibile la firmele specializate si transportarea celorlalte deseuri la depozitul de gunoi stabilit prin conditiile impuse prin Autorizatia de Constructie.

Lucrarile de sapatura vor incepe numai dupa marcarea intregului traseu, a culoarului de lucru si dupa obtinerea tuturor avizelor, acordurilor si autorizatiei de constructie.

Sapatura se va realiza corelat cu fluxul general al lucrarilor de montaj, pentru reducerea la minimum a duratei de mentinere deschisa a santului, in vederea evitarii surparii, umplerii cu apa, degradarii terenului.

##### **Faza de exploatare.**

Dupa fiecare ploaie, beneficiarii va asigura dirijarea apelor pluviale catre rigolele de scurgere. Deasemenea vor fi curatate gurile de scurgere cand se va constata ca acestea au depuneri care ar putea ingreuna functionarea pentru alte ploi.

#### 4.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice.

Realizarea lucrarilor proiectate nu genereaza un impact negativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice.

#### 4.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

In zona nu sunt monumente istorice si obiective de interes public.

#### 4.8. Gospodaria deseurilor.

##### **Faza de executie.**

Lucrarile de construire a investitiei vor genera deseuri constand in pamant de excavatii. Pe perioada de executie, dirigintii de santier vor urmarii respectarea prevederilor proiectului privind modul de depozitare si transport al deseurilor rezultate. Se va avea in vedere restrangerea spatiului de depozitare la minimum necesar, evitarea amestecarii tipurilor de deseuri, predarea celor re folosibile la firme specializate si transportarea celorlalte deseuri la depozitul stabilit prin conditiile impuse prin Autorizatia de Construire.

**S.C. ARHICON DEV S.R.L.**  
BIROU DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA  
Benef. CONSILIUL LOCAL MIRCEA VODA  
Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan.SATU NOU  
Com. MIRCEA VODA, Jud. CONSTANTA

**Faza de exploatare.**

In faza de exploatare vor rezulta cantitati minime de deseuri care vor fi predate firmelor specializate.

**9. Gospodaria substantelor toxice si periculoase.**

In faza de executie nu se gestioneaza substante toxice si periculoase. In faza de exploatare nu produc deseuri de nici o forma, fiind eliminate conditiile de formare a noroiului si prafului.

**V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:** nu este cazul.

**VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA:** nu este cazul.

**VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER:**

Toate lucrarile de santier se vor organiza in incinta beneficiarului. Trotuarele limitrofe terenului vor fi concesionate de beneficiar pe perioada lucrarilor, asigurandu-se circulatia pietonala si carosabila fara incidente si in deplina siguranta.

Pe durata executiei terenul va fi imprejmuit cu panouri din tabla si plasa de protectie, atat pe limita terenului cat si pe intreaga suprafata laterala a constructiei.

**VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI:**

La finalul lucrarilor de construire, amplasamentul va fi refacut prin realizarea de borduri si trotuare in jurul investitiilor.

**IX. ANEXE – PIESE DESENATE:**

1. PLAN INCADRARE IN ZONA
2. P1. PLAN DE SITUATIE – SITUATIE EXISTENTA
3. P2. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI
4. P3. PLAN DE SITUATIE – LUCRARI EDILITARE EXISTENTE SI PROPUSE

Intocmit,  
Arh. **ELENA DOMOLESCU**

S.C. ARHICON DEV S.R.L.  
BIROU DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN  
INTRAVILAN SI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
DE LOCUINTE – Loc. SATU NOU, Zona VESTICA  
Benef. CONSILIUL LOCAL MIRCEA VODA  
Zona VESTICA, Parcela NR1002/8, Extravilan.SATU NOU  
Com. MIRCEA VODA, Jud. CONSTANTA

**Faza de exploatare.**

In faza de exploatare vor rezulta cantitati minime de deseuri care vor fi predate firmelor specializate.

**9. Gospodarierea substantelor toxice si periculoase.**

In faza de executie nu se gestioneaza substante toxice si periculoase. In faza de exploatare nu produc deseuri de nici o forma, fiind eliminate conditiile de formare a noroiului si prafului.

**V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI:** nu este cazul.

**VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA:** nu este cazul.

**VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZarii DE SANTIER:**

Toate lucrarile de santier se vor organiza in incinta beneficiarului. Trotuarele limitrofe terenului vor fi concesionate de beneficiar pe perioada lucrarilor, asigurandu-se circulatia pietonala si carosabila fara incidente si in deplina siguranta.

Pe durata executiei terenul va fi imprejmuit cu panouri din tabla si plasa de protectie, atat pe limita terenului cat si pe intreaga suprafata laterala a constructiei.

**VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI:**

La finalul lucrarilor de construire, amplasamentul va fi refacut prin realizarea de borduri si trotuare in jurul investitiilor.

**IX. ANEXE – PIESE DESENATE:**

1. PLAN INCADRARE IN ZONA
2. P1. PLAN DE SITUATIE – SITUATIE EXISTENTA
3. P2. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI
4. P3. PLAN DE SITUATIE – LUCRARI EDILITARE EXISTENTE SI PROPUSE

Intocmit,  
Arh. **ELENA DOMOLESCU**  
arhitect  
DE

