

MEMORIU GENERAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Proiect: **P.U.Z. "REGLEMENTARE IMOBIL TEREN INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA nr. 109389 CU FUNCTIUNI DE ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII, COMERT si INTRODUCERE IN INTRAVILAN", conform aviz de oportunitate nr. 4/09.05.2025**

Amplasament: **extravilan Municipiul Medgidia, parcela A 375/14/3, A 375/14/4 nr. cad. 109389 (DJ 222, la km 149+320 pe drumul Medgidia-Cuza Voda)**
S zona studiata=7258,28mp S teren care genereaza PUZ=3000mp

Beneficiar: **GIRBA ANAMARIA**

Proiectant: **S.C. ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**

Data elaborarii: **iunie 2025**

2. OBIECTUL LUCRARII

In conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 4/09.05.2025, s-a initiat elaborarea unui "P.U.Z. - REGLEMENTARE IMOBIL TEREN INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA nr. 109389 cu FUNCTIUNI DE ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII, COMERT si INTRODUCERE IN INTRAVILAN", in vederea introducerii in intravilan a unui teren in suprafata de 3000mp, situat in extravilanul Municipiului Megidia, parcela A 375/14/3, A 375/14/4, nr. cad. 109389, cu deschidere la DJ 222 (19,18m+18,62m)- care leaga Municipiul Medgidia de Localitatea Mihail Kogalniceanu, prin localitatea Cuza Voda, in apropierea intersectiei cu DN 22C. Terenul care a generat PUZ este liber de constructii.

S zona studiata=7258,28mp S teren care genereaza PUZ=3000mp

Avand in vedere incadrarea in zona a amplasamentului studiat, documentatia propune urmatoarele:

a. Stabilirea unor reglementari urbanistice-permisiuni si restrictii-necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor, care sa cuprinda elemente operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice a zonei:

- asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la asigurarea coeziunii teritoriale prin eliminarea disfunctionalitatilor;
 - asigurarea accesului la infrastructuri;
 - utilizarea eficienta a terenurilor;
 - extinderea controlata a zonelor construite, coroborata cu asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat;
 - respectarea codului civil actualizat;
 - pastrarea parcularului existent si a traseului DJ 228-recent modernizat;
 - stabilirea valorii maxime a indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T.
 - dimensionarea, functionalitatea, regimul de aliniere si inaltime;
- b. Corelarea retelelor edilitare propuse cu cele existente in zona;
- c. Determinarea conditiilor de integrare a constructiilor propuse in contextul amplasamentului;
- d.Valorificarea cadrului natural existent;

Propunerile urbanistice din prezenta documentatie vin in intimpinarea solicitarilor din partea populatiei de dezvoltare a acestei zone (cereri de certificate de urbanism), precum si a tendintei generale de dezvoltare/majorare a fondului construit.

Beneficiarul care au propus initierea acestui P.U.Z. este **doamna GIRBA ANAMARIA, proprietar parcela A 375/14/3, A 375/14/4, nr. cad. 109389.**

SURSE DE DOCUMENTARE aprobate—utilizate la fundamentarea solutiei sunt:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Medgidia
- Regulamentul General de Urbanism
- Studiul topometric al zonei
- Studii geotehnice

3. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul extravilanul Municipiului Medgidia, are deschidere directa la DJ 222 (19,18m+18,62mp), in prezent-categoria de folosinta actuala fiind de teren arabil. Scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare se va face prin Decizie a directorului Directiei pentru Agricultura a Judetului Constanta- conform Ordinului ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr.83/2018 si dispozitiile art. 94 din Legea fondului funciar nr.18/1991.

Amplasarea terenului studiat, in apropierea intravilanului-la cca. 250m distanta, in contextul posibilitatii bransarii si racordarii la retelele utilitatilor existente in apropiere (apa si electricitate), ofera multiple oportunitati pentru dezvoltarea investitiilor si asigurarea conditiilor de dezvoltare a zonelor industriale si mixte, venind in intampinarea strategiei durabile de dezvoltare a zonei.

In urma solicitarilor de extindere a zonelor cu functiune de comert si servicii, este necesara adoptarea unor strategii care promoveaza posibilitatile de valorificare a terenurilor din zonele care prezinta oportunitati de dezvoltare. Strategiile de dezvoltare privind reorganizarea, remodelarea si redirectionarea functionala a terenurilor, ce vor fi adoptate de catre primaria Municipiului Medgidia, vor crea conditii pentru noi investitori, factori determinanti in evolutia socio-economica a localitatii, fiind bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

In prezent, terenul este arabil, liber, situat in extravilan. Pentru a se permite construirea lui este necesara introducerea lui in intravilan. Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului proprietate si o completare a functiunilor in zona, conform cererii tot mai mari de suprafete destinate functiunilor de comert, servicii si depozitare. Aceste cerinte se pot asigura prin schimbarea destinatiei agricole a terenurilor din extravilan si introducerea acestora in intravilanul localitatii.

Suprafata relativ mare de teren cu deschidere directa la DJ 222, prezenta in apropierea intravilanului, reprezinta oportunitati pentru investitori, iar amplasamentul terenului raportat la teritoriul administrativ va atrage si alte investitii. Dezvoltarea zonei va avea un impact pozitiv prin cresterea veniturilor localitatii (din impozite), cresterea cererii si ofertei de servicii si a numarului de locuri de munca.

4. SITUATIA EXISTENTA

Vecinatatile terenului sunt : N-E – vecin: nr.cadastral 101182

S-V – vecin actual: nr. cadastral 110648,

S-E – vecin actual: DJ 222

N-V – vecin actual: nr. cadastral 110648

Distanta cladirilor invecinate fata de limitele amplasamentului studiat:

- la nord-est: - locuinte P/P+1E -localitatea CUZA VODA, amplasate la minim 1,25km (1250metri) de hotar;
- la nord-vest: - locuinte P/P+1E – localitatea TORTOMANU, amplasate la minim 9km (9000metri) de hotar;
- la sud-est: - locuinte P/P+1E- localitatea CASTELU amplasate la minim 3,60km (3600metri) de hotar;
- constructii industriale- municipiul Medgidia amplasate la minim 3,18km (3180metri) de hotar
- la sud-vest: - constructii pentru servicii – municipiul Medgidia, amplasate la minim 250metri de hotar;

Terenul in suprafata de 3000mp, are o forma patrulatera, aliniat cu latura sud-estica de 19,18m+18,62m la DJ 222.

In prezent, categoria de folosinta a terenului este "arabil", folosinta actuala a terenului-conform certificatului de urbanism nr. 247/15.11.2024, stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate este de "teren extravilan cu destinatie agricola" .

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Climatologic Dobrogea prezinta arealul din tara noastra cu clima cea mai arida (temperat continental excesiva) avand ca principali parametri cu influenta asupra constructiilor:

Temperatura medie a aerului	+ 11,2°C
Temperatura maxima anuala a aerului	+ 37,5°C
Temperatura minima anuala a aerului	- 26,5°C
Precipitatii medii anuale	347,8 mm/mp
Vanturi dominante	NE- E- SV

Din punct de vedere geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin lossuri, prafuri-prafuri argiloase loessoide si argile prafoase. Sub acestea urmeaza complexul de argila galbena-cafenie.

ANALIZA GEOTEHNICA si CONFIGURATIA TERENULUI:

In urma efectuarii unor foraje, stratificatia terenului este urmatoarea:

- pamant cenusiu, de la suprafata terenului si pana la 90cm adancime;
- loess galben (praf argilos), cafeniu, plastic vartos, grupa A-P.S.U.C. cu grosime de cca.5,60m ;

Prezenta apei subterane nu a fost pusa in evidenta, in foraje efectuate.

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

- conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri"

P100-1/2014, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

Adancimea maxima de inghet in perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80 m.

Conditii de fundare recomandate estimativ sunt:

- pentru P, P+1E, P+2E: fundare pe stratul de loess dupa o incastrare de 20cm;
- pentru un regim de inaltime mai mare de P+2E: fundare pe perna din loess sau deseu de cariera (split), compactata , executata in sapatura generala;

Terenul studiat are forma neregulata si o suprafata aproximativ plana, fara accidente de relief care sa reprezinte riscuri naturale, nefiind strabatut de nici un fel de cursuri de apa.

5. REGIMUL JURIDIC-existent

Terenul care a generat P.U.Z., este situat in extravilanul Municipiului Medgidia, parcela A 375/14/3, A 375/14/3, nr. cad. 109389, are suprafata totala de 3000mp si este proprietate privata a doamnei GIRBA ANAMARIA, conform Contract de Alipire nr.1653/10.06.2019 si inregistrarii din extrasul de carte funciara eliberat de catre OCPI sub cerere nr. 56935/10.03.2025.

Zona studiata este impartita in doua tipuri de proprietate:

- domeniu public de interes judetean-DJ 222-aflat in administrarea R.A.J.D.P. Constanta - domeniu privat persoane fizice sau juridice;

6. ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT-OCUPAREA TERENURILOR

Atat terenul care a generat P.U.Z. in suprafata de 3000mp, cat si terenurile aflate in imediata vecinatate a acestuia, sunt libere de orice constructii. In prezent, categoria de folosinta a acestuia este "arabil". Numai in baza Deciziei directorului Directiei pentru Agricultura a Judetului Constanta- conform Ordinului ministrului agriculturii si dezvoltarii rurale nr.83/2018 si a dispozitiilor art. 94 din Legea fondului funciar nr.18/1991, terenul va putea fi scos din circuitul agricol.

Cel mai apropiat amplasament construit, aflat vecinatatea terenului studiat, se afla la intersectia DJ 222 cu DN22C, la cca. 250m distanta.

7. CAI DE COMUNICATIE –situatie existenta

In prezent, circulatia principala in zona se desfasoara pe DN 22C, care se intersecteaza cu DJ 222. Terenul studiat, in suprafata de 3000mp are deschidere directa la DJ 222, pe latura sud-estica, in lungime totala de 19,18m+18,62m si se afla la cca. 250m fata de intersectia cu DN2C.

8. ECHIPARE EDILITARA. SITUATIE EXISTENTA

Pe terenul studiat nu exista retele edilitare.

Noile obiective vor fi racordate la retelele propuse/existente in zona, prin extinderea retelelor existente in zona.

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor constructii, vor fi prevazute amenajari privind amplasarea de echipamente parte componenta din alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si teren pe care se vor amplasa acestea, cu uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica.

La urmatoarea faza de proiectare (D.T.A.C.) se vor elabora proiecte pentru alimentare cu apa, energie electrica si gaze, si se vor propune solutii pentru evacuarea apelor menajere si pluviale.

9. PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu exista riscuri naturale si nu existe valori de patrimoniu care sa necesite protectie. Problemele de mediu ale zonei studiate nu sunt de amploare si se refera la:

- circulatiei rutiera in zona care duce la un nivel de zgomot si de poluare a aerului, fara a depasi parametrii normelor legislatiei aflata in vigoare;
- in zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala; Functiunile existente in zona, precum si cele propuse prin prezentul P.U.Z. nu sunt generatoare de nocivitati.

10. PROPUNERI, REGLEMENTARI

Conform Avizului de Oportunitate nr. 4/09.05.2025:

a. Elementele de tema stabilite sunt:

- asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la asigurarea coeziunii teritoriale prin eliminarea disfunctionalitatilor;
- asigurarea accesului la infrastructuri;
- utilizarea eficienta a terenurilor;
- extinderea controlata a zonelor construite, coroborata cu asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat;
- respectarea codului civil actualizat;
- pastrarea parcelarului existent si a traseului DJ 222;
- stabilirea valorii maxime a indicatorilor urbanistici:

P.O.T. max.=50% si C.U.T.maxim=1,5

- reglementarea regimului maxim de inaltime: $H_{max}=P+2E$ (15m la cornisa); pentru echipamente si utilaje, regimul de inaltime va fi in functie de tehnologia utilajului;

b. Reglementarile obligatorii sau dotarile de interes public necesare sunt:

- organizarea circulatiilor auto si pietonale, asigurarea accesului carosabil, pietonal si a parcajelor;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora;

Avand in vedere motivatiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentului P.U.Z.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a localitatii si teritoriului;
- transformarea caracterului de zona cu functiunea predominanta activitati comerciale si servicii;

- gestionarea spatiala a teritoriului care are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru functiunilor diversificate;

se propune incadrarea terenului studiat intr-o singura unitate teritoriala de referinta:

- **Zm - zona mixta: comert/prestari servicii/sediu firma/depozitare/
/mica productie nepoluanta/ statie de betoane cu dotarile eferente;**

11. CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat-parcela A 375/14/3 si A 375/14/4, nr. cad.109389, in suprafata totala de 3000mp este proprietatea doamnei GIRBA ANAMARIA.

Ampriza existenta DJ 222 se mentine, la care se adauga o rezerva pentru viitorul drum colector de 5m latime. Rezerva propusa de 5m latime pe proprietatea doamnei Girba Anamaria, incepe de la aliniamentul terenului si face parte din zona de protectie a DJ 222.

Aceasta fasie se intentioneaza a fi trecuta in domeniul public de interea local, numai cu acordul proprietarului terenului.

12. REGIMUL DE INALTIME

-Zm: - regimul de inaltime admis la cornisa: P+2E Hmaxim=15,00m

Nota: Nu se normeaza numarul de subsoluri.

Pentru functiuni industriale, echipamente, utilaje, etc., regimul de inaltime va fi in functie de tehnologia obiectivului.

13. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului in functie de destinatie, program si regim de inaltime, sunt:

- Zm: P.O.T.max.= 50% C.U.T.max.= 1,5

14. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

CAI DE COMUNICATIE

Conform avizului de oportunitate nr.4/16.04.2018, accesul auto pe teren se poate realiza: - direct din DJ 222-circulatie publica cu respectarea conditiilor impuse de administratorul acestuia;

- in viitor, din drumul colector propus, dupa executia acestuia;

Ampriza existenta DJ 222 este de 6,00m din axul drumului, pe directia de mers spre Medgidia: 3,50m (carosabil)+2,50m(acostament:1,00m+rigola:1,50m)

Zona de siguranta a drumului va fi de 1,50m, de la limita exterioara a amprizei drumului DJ 222.

Zona de protectie a drumului judetean va fi de 20,00m, de la margimea exterioara a zonei de siguranta.

In zona de protectie a fost rezervata o zona de 5,00m latime pentru viitorul drum colector.

In momentul de fata, accesul si iesirea auto pe/de pe teren au fost propuse direct din DJ 222.

Parcarile aferente functiunilor propuse, vor fi asigurate numai in interiorul terenului proprietate.

Dimensionarea drumurilor din incinta si parcarile, se va face in functie de traficul necesar investitiei propuse, conform Anexa 5 din H.G.R. 525/1996 actualizata si - ORDIN MDLPA 172/2023 – pentru aprobarea reglementarii tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022";

Se va asigura in mod obligatoriu accesul pentru interventii in caz de urgenta si pentru colectarea deseurilor menajere.

Alinierea/Retragerea constructiilor propuse fata de axul DJ 222 va fi de minim 27,50m.

TRANSPORUL IN COMUN

Lucrarile propuse in prezentul P.U.Z. nu afecteaza si nu sunt afectate de transportul in comun existent in zona. Propunerea noilor functiuni, va genera probabil si un aflux crescut de persoane ce va duce la amplificarea volumului transportului in comun.

PARCAJE si GARAJE

Necesarul numarului de locuri de parcare, precum si garajele, se vor asigura numai in incinta proprietatilor, indiferent de functiunea admisa in zona.

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform H.G.R. 525/96 -Anexa 5 si ORDIN MDLPA 172/2023 – pentru aprobarea reglementarii tehnice “Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”, tinand cont de functiunea propusa pe amplasament, la faza D.T.A.C.

ACCESSE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform legislatiei in vigoare.

Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc.)

ACCESSELE AUTO

Accesurile auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 3,50m.

lesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor propuse, la realizarea rampelor de acces la parcaje si garaje, precum si depasirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces.

SISTEMATIZAREA VERTICALA

Lucrari de sistematizare verticala se propun pentru:

- amenajarea de platforme in incinte
- orientarea pantelor terenului in vederea dirijarii scurgerii apelor de ploaie spre colectoarele pluviale;

15. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Alinierea/retragerea cladirilor fata de Aliniament teren -Zm:

- la min. 27,50m fata de axul drumului-DJ 222;

Se admite iesirea etajelor in consola peste aceasta limita, cu conditia asigurarii unei inaltime libere pe verticala de min. 4,20m -pentru asigurarea accesului autospecialelor de pompieri, in caz de incendiu.

Amplasarea/retragerea constructiilor fata de limita posterioara si limitele laterale ale terenului -Zm:

- amplasarea fata de limitele laterale si limita posterioara se va face la minim 2,00m;

Calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ;

Spatiu ramas liber intre limitele terenului si cladiri va fi amenajat ca spatiu verde (protectie sau decorativ), platforme sau terase.

16. PROTECTIA MEDIULUI si PATRIMONIUL NATURAL CONSTRUIT

Protectia mediului si patrimoniului natural construit, pentru zona studiata, nu presupune solutii de amploare si se refera la :

- plantarea cu vegetatie inalta, gazon si flori a tuturor suprafetelor de teren libere ;
- este interzisa forarea de puturi forate pentru alimentarea cu apa;
- amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la o distanta de min.5m fata de constructia propusa sau in camere special amenajate in corpul cladirilor;
- se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru echipamentele aferente retelelor tehnico-utilitare;
- asigurarea unei suprafate de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor, de min.50% din suprafata lotului- conform Hotararii H.C.J.Constanta nr. 152/22.05.2013;
- vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului, conform Anexa 6 din H.G.R. nr. 525/10996 actualizata;
- avand in vedere faptul ca zona studiata face parte dintr-un parcelar de terenuri agricole, cu dare in folosinta relativ veche, nu exista riscuri naturale si antropice;

- in zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala;
- in cazuri exceptionale in care se descopera vestigii arheologice, pana la descarcarea terenului de sarcina arheologica, zona va avea interdictie temporara de construire.
- la executia lucrarilor se va urmari obtinerea unui impact negativ minim asupra mediului inconjurator, fara a produce fenomene de poluare sau insalubrizare a localitatii; in acest scop, depozitarea materialelor se va face in locuri special amenajate, iar resturile rezultate in urma efectuarii lucrarilor vor fi predate unitatilor autorizate sa preia astfel de deseuri. Zonele afectate se vor reface dupa incheierea lucrarilor.

Funciunile propuse in zona de studiu a prezentului P.U.Z. nu sunt generatoare de nocivitati.

17. ECHIPAREA EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare existente in zona. Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor si racordurilor la retelele de apa si electricitate. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica, respectiv retelele tehnico-edilitare si echipamentele aferente acestora.

Toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat;

Lucrarile de echipare edilitara aferente viitoarelor constructii, vor fi realizate in totalitate cu fondurile investitorilor interesati, numai cu acordul detinatorilor de retele edilitare, conform avizelor de racord/bransament.

La urmatoarea faza de proiectare (D.T.A.C.) se vor elabora proiecte pentru alimentare cu apa, canalizare si energie electrica si se vor propune solutii pentru evacuarea apelor menajere si pluviale. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare. Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate.

Evacuarea apelor menajere se va face in reseaua de canalizare proiectata care va deservi unitatea teritoriala de referinta. Apele menajere vor fi preluate intr-o microstatie de epurare, amplasata pe terenul proprietate. Apa epurata din statia de tratare va fi inmagazinata in cate un cheson proiectat cu rol de bazin de retentie si va fi utilizata pentru udarea spatiilor verzi aferente incintei. In cazul in care apa nu poate fi utilizata in acest scop, ea se va vidanja si se va transporta la statia de epurare Medgidia. Racordurile constructiilor la retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si de telefonie se vor face dupa obtinerea avizelor de bransament necesare conform proiectelor de specialitate, de catre personal autorizat.

18. CONCLUZII

Aceasta documentatie contine reglementari asupra zonei studiate referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenurilor, ocuparea terenurilor, statutul juridic si circulatia terenurilor, protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

Pentru fazele urmatoare de proiectare se recomanda respectarea cu strictete a:

- procentului de ocupare al terenului
- coeficientului de utilizare al terenului
- regimului de inaltime
- regimului de aliniere
- amplasarii functiunilor admise in zona;
- evitarea amplasarii de activitati care genereaza disconfort sau nocivitati;

Intocmit,
arh. NOELA ENE

Data, august 2025