

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

MEMORIU DE PREZENTARE

privind prima versiune a

„PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE,,

Strada CALAFATULUI Nr. 38B, Mun. CONSTANTA, jud. CONSTANTA

I. DENUMIREA PLANULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOCUINTE COLECTIVE

II. TITULAR: DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN;

Persoana de contact si responsabil pentru protectia mediului :

DOBRE MONICA

CNP 2680120131238

C.I. Seria KZ Numar 073056

Telefon _____

III. DESCRIEREA PLANULUI:

Rezumatul planului:

Planul Urbanistic Zonal PUZ a fost elaborat la cererea beneficiarilor, avand drept scop diversificarea functiunilor existente si stabilirea reglementarilor urbanistice specifice pentru zona de teren delimitata de

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Strada Mitropolit VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) si Strada CALAFATULUI (SV).

Planul urbanistic zonal **PUZ** este necesar si oportun pentru reglementarea terenului delimitat mai sus, in suprafata totala de 29650.00mp, in vederea construirii unui imobil cu regimul de inaltime Sp+P+1E, avand functiunea de locuinte colective.

PUZ este oportun pentru ca in aceasta faza de proiectare sa se stabileasca conditiile urbanistice generale de integrare in contextul urban existent, format din terenuri cu functiuni mixte.

In cadrul planului 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 terenul studiat.

Pana in prezent incinta nu a fost supusa unui studiu de plan urbanistic zonal PUZ . Proiectul studiaza terenul in suprafata totala de 29650.00 mp (delimitat mai sus), pentru determinarea conditiilor (din punct de vedere functional, tehnic si juridic) in care este posibila realizarea unui imobil Sp+P+1E cu functiunea de locuinte colective.

Necesitatea planului urbanistic zonal:

Realizarea imobilului Sp+P+1E – locuinte colective se incadreaza, din punct de vedere urbanistic, ca destinatie si functiune in viziunea de dezvoltare imobiliara a Mun. CONSTANTA, venind in sprijinul comunitatii prin realizarea unor unitati locative realizate la standarde moderne.

Amplasamentul studiat prezinta un potential urbanistic de medie perspectiva pentru Mun. CONSTANTA.

Din punct de vedere financiar, realizarea imobilului de locuinte colective va avea un efect benefic, incurajand dezvoltarea investitiilor pe raza municipiului, care vor genera noi locuri de munca si surse de venituri.

Realizarea imobilului de locuinte colective va pune in valoare potentialul urban al amplasamentului si va spori calitatea fondului construit prin realizarea unui imobil la standarde inalte de calitate, prezentand o arhitectura moderna, corelata cu necesitatile comunitatii in materie de unitati locative mici si mijlocii.

IV. ELEMENTE SPECIFICE SI CARACTERISTICI ALE PLANULUI:

a) Evolutia zonei

In planul urbanistic general al Mun. CONSTANTA, lucrare intocmita anterior si insusita de Consiliul Local al Mun. CONSTANTA, se stabilesc directiile de dezvoltare ale municipiului, in conditiile respectarii dreptului la proprietate si a interesului public.

Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si economic ale populatiei, tinandu-se seama de necesitatea locuintelor colective cu regim de inaltime mic (maxim P+2E).

O data cu evolutia Mun. CONSTANTA, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor libere de constructii, situate in zone de importanta pentru dezvoltarea municipiului. Zona dispune de toate retelele utilitare necesare pentru realizarea imobilului locuinte colective. Pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul acesteia va creste in ceea ce priveste gradul de dezvoltare urbana si economica.

b) Incadrarea in localitate:

Terenul care a generat studiul de **PUZ**, in suprafata de 1350.0 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla amplasat in intravilanul Mun. CONSTANTA, zona de Sud a municipiului, Strada CALAFATULUI, nr. 38B.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord Est: Propr. TANASE ELENA (deschidere 10.69ml);
 Propr. Most. GHIMPEREA (deschidere 4.19ml);
- Sud Est: Propr. BUZOIANU EUGENIA (deschidere 96.41ml);
- Sud Vest: Strada CALAFATULUI (deschidere 14.44ml);
- Nord Vest: Propr. MANEA VICTORIA (deschidere 97.52ml);

Terenul supus studiului este in momentul de fata liber de orice sarcina si este proprietatea beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN – STAN. Terenul analizat are o deschidere catre Strada CALAFATULUI de 14.44ml. Sistematizarea pe verticala va urmari sensul de scurgere a apelor pluviale catre strada.

Zona studiata reprezinta un amplasament cu potential pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective, venind in sprijinul populatiei din zona prin realizarea de locuinte moderne, la standarde de calitate inalte.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

c) Stadiul actual al dezvoltării:

Tesutul urban din care face parte amplasamentul pe care se propune realizarea imobilului de locuinte colective este in UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR18, SITUATA IN PARTEA DE SUD A MUNICIPIULUI CONSTANTA, CARE CUPRINDE ZONE CU ACTIVITATI DE LOCUIRE INDIVIDUALA SAU COLECTIVA, DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII (INVATAMANT, SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA), CULTE SI CULTURA, SERVICII PUBLICE, SPORT, TERENURI DESTINATE GOSPODARIEI PUBLICE SI ACTIVITATILOR AGRICOLE.

Terenul face parte din Zona de Reglementare ZRL, Subzona ZRL 1a - Zona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1E+M.

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de locuinte cu anexele gospodaresti necesare locuirii.

Terenul supus PUZ este liber de orice sarcina.

Situatia existenta: **POT** existent 0.0%, **CUT** existent 0.00.

Construcțiile existente in imediata vecinatate a terenului analizat, care face parte din zona ZRL 1a, sunt constructii in stare buna si mediocra, avand in general structura durabila (cladiri din caramida cu plansee de beton, cladiri din beton armat) si semidurabila (cladiri din caramida fara plansee de beton, cladiri din lemn). Regimul de inaltime in zona este predominat P, P+M, P+1E cu cateva imobile cu regim de inaltime mai mare (pana la P+1E+M). Zona dispune de toate rețelele edilitare : alimentare cu apa, canalizare, energie electrica etc.

Tendinta actuala de dezvoltare a Municipiului CONSTANTA este spre zona de SUD, prin ocuparea si mobilarea terenurilor cu constructii destinate locuintelor individuale si colective mici si mijlocii.

c) Ocuparea terenului:

In prezent pe terenul care a generat studiul PUZ 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.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Regimul de inaltime in zona este predominat P, P+M, max. P+1E+M.

Regimul juridic al terenului: terenul in suprafata de 1350.00 mp din acte (1427.00mp din masuratori), se afla in proprietatea privata a beneficiarilor DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN, dobandit prin Contract de Cumparare nr. 1523/08.06.2015.

Regimul economic al terenului: terenul studiat este conform evidentelor cadastrale teren intravilan Mun. CONSTANTA, cu categoria de folosinta – curti constructii.

Regimul tehnic al terenului: functiuni admise prin PUG: locuinte individuale si anexe necesare locuirii (garaje, parcare, ateliere), spatii prestari servicii, comert etc.

Suprafata terenului din acte:	1350.00 mp;
Suprafata terenului din masuratori :	1427.00 mp;
Suprafata construita existenta:	0.00 mp;
Suprafata desfasurata existenta:	0.00 mp;
POT existent = 0%	CUT existent = 0.0

Terenul nu face parte din zone de rezervatie naturala, monumente ale naturii, monumente istorice sau zone cu interdictie temporara sau permanenta de construire.

d) Propuneri de dezvoltare urbanistica. Reglementari:

Pe teren se propune realizarea unui imobil cu regimul de inaltime S+P+1E si functiunea de locuinte colective. In total se propun 8 unitati locative.

Parterul si etajul va cuprinde cate 4 apartamente cu 2 camere, hol si casa scarii. Fiecare apartament va fi alcatuit din camera de zi, dormitor, bucatarie, baie, hol si terasa. Suprafata utila a fiecarui apartament va fi de aproximativ 50mp.

Subsolul va avea functiune tehnica, fiind destinat boxelor de depozitare pentru locatari.

INTREAGA ZONA STUDIATA IN PUZ VA CONSTITUI O UNICA ZONA DE REGLEMENTARE – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAU A DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Caracteristice constructiei propuse :

Funcțiunea : locuinta colectiva;
Regim de inaltime : S+P+1E;
Forma de detinere a terenului :

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE Nr. 1523/08.06.2015;

Suprafata terenului din acte: **1350.00 mp;**
Suprafata terenului din masuratori : **1427.00 mp;**
Suprafata construita propusa: **320.00 mp;**
Suprafata desfasurata propusa: **960.00 mp;**
POT propus = 22.42% CUT propus = 0.67
POT max. propus = 35.00% CUT maxim propus = 0.84

Suprafata de teren destinata amenajarilor de spatii verzi **547.00mp;**
(corespunzatoare unui procent de 38.33% din suprafata masurata a terenului)

Constructia proiectata se incadreaza la categoria „C” normala(cf HG766/1997) si clasa III de importanta cf. P100-1/2013.

Retragerea minima fata de aliniament (aliniera stradala) : 4.00m.

Alinierea constructiei propuse fata de Strada CALAFATULUI va fi de 6.50m.

Retragerea constructiei propuse fata de proprietatea din Sud Est (BUZOIANU EUGENIA) va fi de 2.00m. Retragerea fata de proprietatea din Nord Vest (MANEA VICTORIA) va fi de minim 4.39m.

Regimul de inaltime pentru imobilul locuinte colective : S+P+1E.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 7.00m.

Constructia propusa va fi realizata cu structura din beton si inchideri si compartimentari din caramida sau BCA, proiectate si detaliate conform normativelor aflate in vigoare. Constructia se va executa cu materiale durabile, finisaje de buna calitate, in culori pastel.

Alea carosabila se vor realiza betonat iar cea pietonala se va realiza dalat, cu un aspect placut. Imprejmuirea la strada va avea 1.80m iar imprejmuirile intre proprietati vor avea 2.20m, se vor realiza din material opac sau gard viu. 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.

BILANT TERITORIAL:

Nr. Crt.	Folosinte		EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	Teren curti constructii		1427.00 mp	4.81%	1427.00 mp	4.81%
	a	Cladiri	0.00 mp	0.00%	320.00mp	1.08%
	b	Accese, Trotuare, Platforme, Parcaje	0.00 mp	0.00%	560.00mp	1.89%
	c	Spatii verzi	0.00 mp	0.00%	547.00mp	1.84%
TOTAL INCINTA CARE A GENERAT STUDIUL DE PUZ			1427.00 mp	4.81%	1427.00 mp	4.81%
2	Teren curti constructii		27756.77 mp	93.62%	27756.77 mp	93.62%
	a	Cladiri	6608.14 mp	22.29%	6608.14 mp	22.29%
	b	Accese, Trotuare, Platforme, Parcaje	21148.63 mp	71.33%	21148.63 mp	71.33%
4	Circulatii (pietonale/carosabile)		466.23 mp	1.57%	466.23 mp	1.57%
TOTAL TEREN IN AFARA INCINTEI CARE A GENERAT STUDIUL DE PUZ			28223.00 mp	95.19%	28223.00 mp	95.19%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA PRIN STUDIUL DE PUZ			29650.00 mp	100.0%	29650.00 mp	100.0%

INDICATORI URBANISTICI:

Regim de inaltime propus: PARTER, P+M, max. P+1E

Retragerea minima fata de aliniament : 4.00m;

POT propus = 22.42% CUT propus = 0.67

POT max. propus = 35.00% CUT maxim propus = 0.84

DOTARI PERMISE: locuinte individuale si/sau colective, cu regim de construire izolat sau cuplat; locuinte sociale, cu regim de construire izolat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti necesare locuirii; garaje;

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

e) Organizarea circulatiei:

In cadrul documentatiei de P.U.Z. s-au analizat problemele legate de caile de acces si sistematizare pe verticala, avandu-se in vedere urmatoarele:

- terenul analizat se afla pe strada CALAFATULUI;
- accesul carosabil si pietonal la incinta propusa se face din Strada CALAFATULUI;
- sistematizarea pe verticala: sistematizarea pe verticala va urmari scurgerea apelor pluviale catre strada; in jurul imobilului se prevad trotuare betonat cu latimea de 1.0m cu panta de 1% pentru scurgerea apelor pluviale dinspre trotuar; platformele de parcare si aleile de acces sunt prevazute a se realiza betonat sau dalate.

Accesul pietonal se va realiza din Strada CALAFATULUI, prin partea de Sud Vest a terenului. Accesul pietonal se va realiza pe o alee cu latimea de 1.0m, prevazuta cu o poarta pietonala de 1.00m latime.

Accesul carosabil se va realiza din Strada CALAFATULUI, prin intermediul unei alee carosabile de 3.00m, prevazuta cu poarta carosabila de 3.00m. Pentru asigurarea locurilor de parcare in incinta se vor amenaja parcuri pentru 12 autoturisme.

f) Dezvoltarea retelei edilitare:

Pentru realizarea obiectivului sunt necesare utilitatile : apa, energie electrica, gaze naturale. Toate utilitatile se gasesc in zona. Racordurile se vor realiza conform avizelor de specialitate. Bransamentele se vor executa ingropat.

- **Solutia pentru alimentarea cu apa :**

Conform Avizului RAJA Nr. 205/2471 din 28.03.2017 pe Strada CALAFATULUI exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate si conducta magistrala de apa Dn 800 mm PREMIO amplasata pe partea opusa a strazii. Pentru consumatorii existenti pe Strada CALAFATULUI, alimentarea cu apa se realizeaza prin bransamente existente, executate la conducta de distributie Dn 100 mm Azbociment.

Pe Strada SOSEAUA DIN VII exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate si conducta magistrala de apa Dn 600 mm PREMIO. Terenurile din zona studiate amplasate la Strada SOSEAUA DIN VII au bransamente de

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV)
PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE
Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN
Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

alimentare cu apa executate la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment.

Pe Strada Mitropolit VENIAMIN COSTACHE exista conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment, amplasata in carosabil, la cca. 1,0 m de bordura, pe partea zonei studiate. Si pe aceasta strada, locuintele existente au bransamente de alimentare cu apa executate la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment.

Imobilul situat pe str. Calafatului nr. 38B, nu are bransament de alimentare cu apa.

Pentru alimentarea cu apa a imobilului propus S+P+1E – locuinte colective, 8 apartamente, se va executa un racord la conducta de distributie apa Dn 100 mm Azbociment existenta pe strada Calafatului, in carosabil la cca. 1,0 m de bordura, pe partea imobilului. Bransamentul se va realiza cu diametrul De 50 x 3 mm PEHD, PE 100, PN 10 atm si va avea lungimea de 4,0 m pana la caminul apometru CA proiectat in incinta proprietatii, la cca. 1,0 m de gard. Contorizarea consumului de apa se va realiza printr-un apometru Dn 25 mm, clasa C, de tip agreat de S.C. R.A.J.A. S.A. Constanta, care se va monta in caminul proiectat CA.

• **Solutia pentru canalizare**

In zona, conform Avizului RAJA Nr. 205/2471 din 28.03.2017, sistemul de canalizare este unitar, apele uzate menajere sunt colectate in aceleasi conducte cu apele pluviale. Reteaua de canalizare este alcatuita din canale colectoare unitare si camine de vizitare.

Pentru evacuarea apelor menajere de la locuintele existente si viitoare amplasate in zona studiata exista colectoare de canalizare unitara, cu sectiunea circulara, cu diametre Dn 300 mm, 400 mm si ovoid 1400/2100 mm. Conform configuratiei terenului si a cotelor topografice, pe strada Calafatului exista doua colectoare de canalizare:

- colectorul de canalizare unitara Dn 300 mm Beton, cu camin de vizitare de capat, CVe (H = 1,07 m), amplasat in dreptul imobilului de la nr. 38 C care preia apele uzate si apele pluviale ce se colecteaza pe aceasta parte a strazii si le descarca in canalizarea unitara Dn 400 mm Beton de pe strada Soseaua din VII ; conform Avizului RAJA, colectorul unitar Dn 300 mm Beton este subdimensionat si nu mai poate prelua apele uzate menajere si pluviale de la viitoarele obiective proiectate.

- colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC - KG, cu camin de vizitare de capat, C_{Ve} (H = 2,60 m), amplasat la cca. 25 m de imobilul de la nr. 38B, mai exact in dreptul imobilului de la nr. 34. Acest colector preia apele uzate si apele pluviale ce se colecteaza pe aceasta parte a strazii si le descarca in canalizarea unitara Dn 400 mm Beton de pe strada Comarnic.

Pentru consumatorii existenti pe strada Calafatului, evacuarea apelor uzate menajere de la locuinte se realizeaza prin racorduri existente, executate la colectoarele de canalizare Dn 300 mm Beton si Dn 315 mm PVC - KG.

Pe strada Soseaua din Vii exista colectorul de canalizare unitara Dn 400 mm Beton la care sunt executate racorduri de canalizare ale locuintelor existente.

Pe strada Mitropolit Veniamin Costache exista colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC – KG la care sunt executate racordurile de canalizare ale locuintelor de pe aceasta parte.

Imobilul situat pe strada Calafatului nr. 38 B, nu are racord de canalizare sau fosa septica.

Zona studiata are configuratia terenului cu cote topografice mai inalte pe strada Calafatului si mai joase catre strada Mitropolit Veniamin Costache. Astfel, terenul are o panta continua catre strada Mitropolit Veniamin Costache. Apele pluviale de pe zona studiata se scurg in general catre strada Mitropolit Veniamin Costache, conform pantelor terenului.

Apele pluviale de pe strazi, alei, suprafetele betonate si construite se scurg la nivelul terenului si prin intermediul gurilor de scurgere si a receptorilor pluviali, apele pluviale sunt preluate de colectoarele de canalizare unitare existente in zona.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la instalatiile sanitare ale obiectivelor care se vor realiza in zona studiata in PUZ si care au accesul din strada Calafatului este necesar sa se extinda colectorul de canalizare unitara Dn 315 mm PVC - KG existent pe strada Calafatului si care descarca apele uzate si pluviale in canalizarea existenta pe strada Comarnic. Extinderea se va realiza cu un colector de canalizare unitara cu acelasi diametru cu cel existent, Dn 315 mm PVC – KG si cu lungimea totala de 25,0 m.

La canalizarea unitara proiectata Dn 315 mm PVC – KG se va executa si racordul de canalizare aferent imobilului de la nr. 38B.

Racordul de canalizare va avea diametrul Dn 160 mm PVC – KG si lungimea de 5,0 m pana la caminul de racord CV care se va amplasa in incinta proprietatii, la cca 1,0 m de gard.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la terenurile libere pe care se vor realiza locuinte noi se extinde colectorul unitar Dn 315 mm PVC – KG.

Locuintele existente si viitoare din zona studiata care au accesul din strazile Soseaua din VII si Mitropolit Veniamin Costache vor evacua apele menajere in colectoarele de canalizare unitara existente pe strazile respective care au capacitatea de a mai prelua alte debite.

- **Solutia pentru alimentare cu energie electrica**

Conform Avizului ENEL Nr. 165328508/10.08.2016 in zona exista retea electrica aeriana LEA 0.4kV, amplasata pe trotuar.

Racordarea imobilului propus la reseaua de distributie a energiei electrice se va face prin bransarea la LEA 0.4kV, in baza unui proiect tehnic elaborat de o persoana fizica/juridica autorizata. La Autorizatia de Construire se va solicita un nou aviz de amplasament catre ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA. Pentru racordare se va solicita UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

In zonele de protectie ale LEA se vor lua masuri de protectie, nu se vor depozita materiale, pamant din sapatari, echipamente etc. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice.

- **Asigurarea agentului termic**

Conform Avizului RADET Nr. B11283/19.07.2016 in zona nu exista retele de distributie a agentului termic. Asigurarea agentului termic si a apei calde se va realiza prin centrale termice pe gaz, pentru fiecare unitate locativa in parte.

Conform Avizului DISTRIGAZ SUD RETELE Nr. 310.807.163/22.08.2016 in zona exista retea de distributie a gazelor naturale, de presiune redusa PE100, amplasata subteran la 0.9m.

Pentru racordarea imobilului propus se va solicita la Autorizatia de Construire Aviz tehnic de racordare.

- **Rețele de comunicatii electronice**

Conform Avizului TELEKOM ROMANIA Nr. 1030/08.07.2016 in zona nu exista retele si echipamente de comunicatii electronice.

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

g) Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

In incinta, in functie de posibilitati, se vor amenaja spatii plantate, terenul liber se va inierba (gazon) si se vor planta arbusti. Se vor asigura spatii verzi minim 10mp/fiecare locatar.

Suprafata minima de spatiu verde din incinta beneficiarului se aprecieaza a fi de 547.00mp (38.33% din Steren masurata).

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

h) Protectia mediului:

Investitia propusa se inscrie intr-o zona de locuinte individuale si colective cu regim mic de inaltime, nepoluante. Zona nu a mai fost supusa unui studiu P.U.Z. sau proiecte pentru protectia mediului – investitia nu produce noxe si nu are activitate poluanta.

Deseurile rezultate in urma activitatilor nu sunt de natura poluanta. Resturile menajere si deseurile se vor aduna si depozita pe platforma de gunoi.

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda pe timpul executiei lucrarilor ca deseurile rezultate (moloz, pamant etc.), sa fi transportate in locuri special amenajate , indicate de primarie.

Apele meteorice se vor dirija catre strada amenajata cu rigole de scurgere a apelor pluviale.

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu, de asemenea prevederile legislatiei in domeniul urbanismului, arhitecturii si prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, prin respectarea cerintelor de calitate specifice exigentelor de stabilitate, exploatare in timp, igiena spatiilor interioare si exterioare, izolatii termica, fonica, hidrofuga.

Prezenta documentatie se supune reglementarilor H.G. 1076/08.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

In fazele ulterioare de proiectare si avizare se vor respecta prevederile legale in privinta protectiei mediului, a apei si a aerului.

V. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR DE MEDIU:

4.1.Emisii de poluanti si protectia calitatii apelor.

In vecinatatea amplasamentului nu sunt evidentiata cursuri de ape de suprafata, temporare sau permanente.

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

Faza de executie

In perioada lucrarilor de implementare a planului nu sunt evidentiata surse de poluare a apelor subterane. Eventualele scurgeri accidentale de produse petroliere din utilaje si mijloace de transport nu pot fi considerate sursa de poluare deoarece cantitatea posibil deversata in mod accidental este foarte mica si nu afecteaza panza freatica.

Faza de exploatare.

In perioada de exploatare apa va fi utilizata in principal pentru nevoi in exploatarea imobilului locuinte colective, pentru curatarea aleilor de acces precum si pentru irigarea spatiilor verzi.

Principalele surse de poluare a apei in faza de exploatare pot fi:

- defectiuni la reseaua de colectare a apelor uzate;
- depozitarea neadecvata a gunoiului, in alte locuri decat platforma special amenajata;

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).

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

Faza de exploatare.

In faza de exploatare se aprecieaza ca poluarea aerului este nesemnificativa, generata in principal de mijloacelor de transport care vor parca in incinta.

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 limite admise prin legislatia in vigoare.

Faza de exploatare.

Sursele de zgomot produse prin realizarea imobilului locuinte colective nu sunt de natura sa afecteze zonele invecinate.

4.4.Protectia impotriva radiatiilor.

Lucrarile care fac obiectul prezentului plan 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 Construire.

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 ploii.

4.6.Protectia ecosistemelor terestre si acvatic.

Lucrarile care fac obiectul prezentului plan nu genereaza un impact negativ asupra ecosistemelor terestre si acvatic.

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.Gospodarirea deseurilor.

Faza de executie.

Lucrarile de construire a imobilului locuinte colective 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 refolosibile la firme specializate si transportarea celorlalte deseuri la depozitul stabilit prin conditiile impuse prin Autorizatia de Construire.

Faza de exploatare.

Principalele categorii de deseuri rezultate in faza de functionare, pentru acest gen de activitati, sunt reprezentate de : diverse tipuri de ambalaje (plastic,hartie/carton), deseuri menajere – cod 20 03 01.

Managementul deseurilor rezultate in etapa de functionare se va realiza conform prevederilor actelor de reglementare emise de autoritatea de mediu.

4.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.

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

S.C. ARHICON DEV S.R.L.
Birou de arhitectura

P.U.Z. – DELIMITAT DE STR. Mit. VENIAMIN COSTACHE (NE), SOSEAUA DIN VII (NV) SI STR. CALAFATULUI (SV) PT. CONSTRUIRE IMOBIL Sp+P+1E – LOC. COLECTIVE Benef. DOBRE MONICA si DOBRE SORIN-STAN Str. CALAFATULUI Nr. 38B, Mun.CONSTANTA, jud. C-TA;

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI: nu este cazul.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PLANULUI, 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. P0. PLAN INCADRARE IN ZONA
2. P1. PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA.
3. P2. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI
4. P3. PLAN DE SITUATIE – LUCRARI EDILITARE EXISTENTE SI PROPUSE

Intocmit,
Arh. **ELENA DOMOLESCU**