**Memoriul tehnic**

**Aviz Agentia de Protectia Mediului**

**a) Date Generale**

**- Denumire lucrare** :elaborare Plan Urbanistic Zonal(PUZ) pentru teritoriul delimitata de b\_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei , conform Aviz de Oportunitate nr. 91960/07.08.2017

**-Amplasament obiectiv**: Situat in intravilanul Comunei Tuzla

**-Proiectant general:** S.C. ED COM ' 96 S.R.L.

**-Proiectant de specialitate:** C.Arh.Ungureanu Rodica;

 coordonator urbanism arh. Alexandru Costandache

**-Beneficiarul lucrarilor:** S.C. ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L.

**-Cadrul legislativ privind protectia mediului:** analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

-**HG 1076/2004 privind procedura evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in vederea obtinerii avizului de mediu pentru PUZ,PUD**

-OUG nr. 195/2005, actualizată, privind protecţia mediulu

-Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

- DIRECTIVA 2014/52/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 16 aprilie 2014 de modificare a Directivei 2011/92/UE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum şi Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta şi Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 327/18.12.2015.

- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996

- Ortofoto planul zonei

- HCJC 152/2013,privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti,arbori,plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta

**b) Necesitatea si oportunitatea planului :**

-Obiectivul Planului Urbanistic Zonal consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in limitele zonei studiate,

-Plan Urbanistic Zonal(PUZ) pentru teritoriul delimitata de b\_dul 1 Mai vechi si aleea Timonei , conform Aviz de Oportunitate nr. 91960/ 07.08.2017

-Terenul studiat prin PUZ este liber.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Modificarea reglementarilor aprobate prin: PUG aprobat cu HCLM nr. 327/18.12.2015.

-Majorare coeficienti urbanistic pe intreaga zona de reglementare conform legii 350/2001

-Diversificarea functiunilor admise.

-Modificarea cu R.H. MAXIM aprobat .

Studii de fundamentare P.U.Z.

-Studiu geotehnic

- Planuri topografice şi cadastrale scara 1/500 şi 1/2000 ale zonei

**c) Descrierea situatie existenta**

**Regim juridic imobil**

-Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta,

-Imobilul identificat cu nr. cadastral 215165, este proprietatea S.C. ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L., conform actelor de atestare a proprietatii; CVC nr. 404/ 18.02.2011 si a inscrisurilor din extrasul de carte funciara.

 **Regim economic:**

-Folosirea actuala a terenului este: Teren Intravilan, Categoria de folosinta Curti Constructii

**-Etape de dezvoltare :**-Destinatia terenului conform PUG Constanta, ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

**-Constructii hidrotehnice :** nu este cazul

**-activitati desfasurate :** teren liber situat in intravilanul municipiului Constanta cu destinatia construire stabilita prin PUG aprobat cu HCLM nr. 327/18.12.2015.

**- managementul deseurilor**: colectarea selectiva a deseurilor, pe platforme si incinte special amenajate si ridicarea lor periodic de catre firmele de specialitate.

**d) Disfunctionalitati :**

**- accesul auto:** se realizeaza din bulevardul 1 Mai vechi.

**- drumurile interioare:**alee carosabila strada de categoria a IVa aleea Timonei.

**-reteaua de cai ferate:** nu este cazul

**-retele de utilitati,** pe terenul studiat si in zona studiata exista retele edilitare

**-tehnologii de operare:** nu este cazul

**-amplasarea unor constructii si terminale:** nu este cazul

**-managementul deseurilor**: nu este cazul

**- trafic de pasageri si siguranta acestuia;** se efectueaza mijloace locale de transport in comun si cu autoturismele particulare .

**e) Proiecte aprobate** : PUG aprobat cu HCLM nr. 327/18.12.2015.

**-lucrari in curs de realizare:** zona studiata este mobilata urban.

**-lucrari pentru protectia mediului :** nu este cazul

**f) Continutul si obiectivele planului de urbanism**

- Principii avute in vedere la elaborarea planului :

 **- Date generale:** Prezenta documentaţia de P.U.Z. este elaborată conform Ordinului nr. 562/2003 al Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, pentru aprobarea Reglementarilor tehnice „Metodologie de elaborare şi conţinutul – cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z)”si a legii urbanismului nr.350/2001.

 **-Denumire lucrare:** Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitata de b\_dul 1 Mai vechi la Est, aleea Timonei la Sud, aleea Timonei la Vest si aleea Timonei la Nord.

 **- Adresa investitiei :** Bdul. 1 MAI nr.86

 **- Incestitor :** S.C. ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L. , CIF 15287900

 **PREZENTAREA INVESTIŢIEI/OPERAŢIUNII PROPUSE:**

 investitor S.C. ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L

Terenul în suprafața de 378 mp este liber de construcții. Acesta este amplasata la intersecția strazii 1 Mai vechi la est și aleea Timonei la nord.

 Pe asest teren investitorul PUZ dorește sa construiască un imobil cu regim de înălțime D+P+5E, cu destinația sediu de firma

 **MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI OPORTUNITATII PROPUSE IN ZONA: -Regim juridic imobil**

-Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta,

-Imobilul identificat cu nr. cadastral 215165, este proprietatea S.C. ARIES SHIPPING AGENCY S.R.L., conform actelor de atestare a proprietatii; CVC nr. 404/ 18.02.2011 si a inscrisurilor din extrasul de carte funciara.

 **- Regim economic:**

-Folosirea actuala a terenului este: Teren Intravilan, Categoria de folosinta Curti Constructii

-Destinatia terenului conform PUG Constanta, ZRL4 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+4) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

 **-Situatia existenta**

 Zona studiata in suprafata de 15820 mp este alcatuita din terenuri proprietatea persoanelor fizice si juridice precum si domeniul public (spatii verzi si circulatii)

 cladirile existente 4 camine de nefamilisti cu regim de inaltime P+3E . Circulatiile carosabile se realizeaza pe b-dul 1 Mai vechi si aleea Timonei. Zona dispune de spatii verzi, parcaje auto si este echipata edilitar.

 **- Regim tehic**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Indicatori urbanistici maximali**  | Aprobati conform PUG  | Existent | Propus |
| Procent Ocupare Teren (POT)  | 30% | 19,60% | 40% |
| Coeficient Utilizare Teren (CUT) | 1,5 | 0,78 | 1,8 |
| RH maxim | P+4E | P+3E | P+5E |

 **- Functiuni:**

|  |  |
| --- | --- |
| Existente conform PUG  | Propuse prin PUZ  |
| locuinte in proprietate privata si locuinte colective ; Sedii de firma, spatii comerciale, Constructii aferente echiparii tehnico-edilitareamenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri. | locuinte in proprietate privata si locuinte colective ; Sedii de firma, spatii comerciale, Constructii aferente echiparii tehnico-edilitareamenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri. |

**g) Relatia planului analizat cu alte planuri si programe, obiective de mediu ( obiective la nivel international si regional, obiective la nivel national si local,relevanta planului pentru integrarea obiectivelor de mediu)**; Planu Urbanistic Zonal preia si completeaza reglementarile aferente *PUG Constanta aprobat cu HCL 327/18.12.2015.*

**h) implementarea legislatiei de mediu ( regulamenete privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – perceptii si recomandari)**

 Constructia propusa precum si reglementarrile aferente zonei de studiu cuprinsa intre bulevardul 1 Mai vechi si aleea Timonei se incadreaza in reglementarile actuale si dezvolta la nivel de zona reglementarile existente in conformitate cu legislatia in vigoare. Functiunile existente se mentin, investitia propusa incadrandu-se in functiuniele aprobate.

Aceasta investitie nu va genera noxe si nu sunt necesare masuri suplimentare de protectia mediului. Intregul cartier este racordat la retele edilitare de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

 Intocmit

 C.Arh. Rodica Ungureanu