

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA ACORDULUI DE MEDIU LA FAZA P.U.Z.

1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
- Initiator : S.C. CRIZANTEMA S.R.L.
- Elaborator (Proiectant): S.C. ED COM'96 S.R.L
- Proiectant de specialitate: Urb/Arh. Alexandru Costandache
- Data elaborarii: noiembrie 2022
- Amplasament: Mun. Constanta, strada Cibinului, nr.14C
- Certificat de urbanism: Nr.2008/30.08.2022
- Aviz de oportunitate : Nr.225541/16.11.2022
- Cadrul legislativ privind protectia mediului: O.G. nr.195/22.12.2005

2. NECESITATEA si OPORTUNITATEA P.U.Z.-ului

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

3. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE/ DISFUNCTIONALITATI INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul ce a generat PUZ in suprafata de 1078 mp, face parte din intravilanul municipiului Constanta , conform PUG aprobat prin HCL Constanta nr. 653/24.11.1999. a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr.327/18.12.2015.Categoria de folosinta actuala este "curti constructii".

Este situat in zona vestica a Municipiului Constanta, fiind racordata la reteaua interna de drumuri a localitatii si prin intermediul acesteia la reteaua nationala de cai de comunicatie.

Terenul studiat in suprafata de 15500mp. este conectat de centrul localitatii prin reteaua existenta de strazi principale si secundare. Aceasta retea este la randul ei in legatura cu reteaua nationala de drumuri.

Vecinatati amplasament studiat:

Terenul are accesul auto si pietonal din Str. Cibinului Nr.14C și are urmatoarele vecinatati:

La **nord** pe o lungime de cca. 23,67 m – vecin statie transformare ENEL Constanta

La **est**: pe o lungime de cca. 50,2 m – vecin IE 252436 si S.C. Mondotehnicus SRL

La **sud**: pe o lungime de cca. 22,80 m – strada Cibinului

La **vest**: pe o lungime de cca. 44,02 m – vecin R.A. Edil Urban

Vecinatati zona studiata:

La **nord** – strada Baragan

La **sud** – strada Cibinului

La **est** – strada Theodor Burada

La **vest** – strada Labirint

ANALIZA GEOTEHNICA si CONFIGURATIA TERENULUI

Topografia

Cota terenului studiat este in medie de +45 m Reper Marea Neagra.

Clima si fenomene specifice naturale

Amplasamentul este situat intr-o zona cu climat specific litoralului, caracteristica fiind diferența mare de temperatură între vara și iarna, cu ierni mai blande și veri mai racoroase decât în restul teritoriului.

Intensitatea vanturilor, mult mai puternice decât în celelalte zone, predominant vanturile din Nord-Est ca intensitate și vanturile din Sud-Vest ca frecvență.

Umezeala este deosebită și are efect coroziv asupra elementelor de construcție.

Geologia și seismicitatea

Nu se semnalează fenomene de instabilitate a terenului, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Adâncimea de inghet este de 0,80 m.

Conform STAS 11100 – 1/77, amplasamentul se află în microzona cu grad seismic "7", iar conform Normativului P.100/92, în zona seismică "E" cu coeficient de seismicitate $K_s=0,12$. Perioada de colt 0,7 sec.

REGIMUL JURIDIC-EXISTENT

Terenul care a generat PUZ este situat în intravilanul municipiului Constanța, este proprietatea S.C. CRIZANTEMA S.R.L., identificat cu nr. Cadastral 224797, carte funciară nr. 224797, conform extrasului de carte funciară eliberat la cererea nr. 82246 din data de 02.06.2022.

ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiată cuprinde două zone de reglementare : **ZRA3** – zona unitătilor de depozitare, și, **ZRL2A**- locuințe individuale cu P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție. Prin PUZ se reglementează doar **ZRA3**, devenind o nouă zonă de reglementare **ZRA3.1.**, în suprafața de 7500 mp. Aceasta este mobilată urban cu construcții având funcțiuni de: depozitare, prestare servicii, sediu firma și anexe aferente funcțiunilor.

CAI DE COMUNICATIE –SITUATIE EXISTENTA

Accesul la zona studiată se poate realiza din b-dul I.C. Brătianu, din b-dul 1 Decembrie 1918, și din str. Ion Luca Caragiale prin rețea internă de străzi secundare. Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele amenajate aferente circulației auto.

ECHIPARE EDILITARA. SITUATIE EXISTENTA

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă și canalizare, de rețea de alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale și telefonizare

4. DISFUNCTIONALITATI

- spațiu verde public neamenajat și neîngrijit;
- imobile în stare medie;

5. PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

În zona nu s-au identificat lucrări pentru protecția mediului.

6. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.-ului

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie analiza zonei în care se situează amplasamentul vizat și stabilirea permisibilităților și restricțiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiată în vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

- prin PUG Constanța aprobat cu HCL 653/25.11.1999 prelungit cu HCL 429/31.10.2018 se conditionează construire în ZRA3 numai pe baza unui PUZ aprobat, motiv pentru care se solicită elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru această zonă, .
- prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de reactualizare morfologică a unui fragment de tesut urban, delimitat de o trama stradală existentă și de zona de reglementare ZRL2a, în apropiere de

cimitirul Central municipiului Constanta.

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala,in conformitate cu solicitarile beneficiarului :

-unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

-mica productie alimentara (coetarie,patiserie) , spalatorie chimica, spalatorie auto, alimentatie publica, servicii funerare , centru ingrijiri paleative, sanatate, invatamant prescolar.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

DESTINATIA	ZRA3 zona de reglementare		ZRL2A zona de studiu		TOTAL ZRA3+ZRL2A	
	mp	%	mp	%	mp	%
Constructii	2750	36,67	4000	50,00	6750	43,55
Circulatii si amenajari in limte proprietati	3625	48,33	2900	36,25	6525	42,10
Spatii verzi	1125	15,00	1100	13,75	2225	14,35
Total zona studiata	7500	100	8000	100	15,500	100

BILANT TERITORIAL PROPUIS

DESTINATIA	ZRA3.1 zona de reglementare		ZRL2A CONFORM PUG zona de studiu		TOTAL ZRA3.1+ZRL2A	
	mp	%	mp	%	mp	%
Constructii	4500	60	3600	45	8100	52,25
Circulatii si amenajari in limte proprietati	1500	20	2800	35	4300	27,75
Spatii verzi	1500	20	1600	20	3100	20
Total zona studiata	7500	100	8000	100	15500	100

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu 20% din suprafata terenului , suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.;**

Accesul pietonal si cel auto se vor realiza din latura de sud a terenului - Strada Cibinului.

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul in suprafata de 1078 mp este si va ramane in proprietatea S.C. CRIZANTEMA S.R.L.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus prin P.UZ. este de maxim 18 metri.

MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:

POT max propus = 50% pentru terenuri cu suprafata mai mica de 1000 mp

POT max propus = 60% pentru terenuri cu suprafata mai mare de 1000 mp

CUT _{maxim} aprobat **10 mc/mp** teren calculat la volum constructii sau

CUT _{maxim} **3** (ACD/steren)

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei auto si pietonale se va realiza catre Municipiul Constanta prin strada Cibinului.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre.
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Amplasarea fata de aliniament : - minim **6,0** metri de la aliniamentul terenului la strada

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- cladirile se vor amplasa conform cod civil, art 612;613 cu conditia asigurarii insorii minime a fatadelor a coror erezte sunt la camerele de locuit si asigurarii acceselor mijloacelor de stingere a incendiilor.

ECHIPAREA EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare;

7. RELATIA P.U.Z. cu alte planuri si programe, obiective de mediu

HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism; legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

8. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu amintite in cap.1, de asemenea, prezenta documentatie se supune reglementarilor HG 1076/08.07.2004 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 ceea ce priveste protectia aerului si apei, respectiv:

-OUG 243/28.11.2000 privind protectia atmosferei.

-Ordinul MAPM nr.592/25.06.2002 pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor prag si a criteriilor si metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, pulberilor in suspensie (PM 10 si PM 2,5) plumbului si benzenului, monoxidului de carbon si ozonului in aerul inconjurator.

-HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul inconjurator acvatic al apelor uzate si Normelor tehnice aferente (NTPA 001//2002 si NTPA 002/2002).

Protectia calitatii apelor:

- sursele de poluananti pentru ape – pot exista doar accidental, datorita degradarii

instalatiilor sanitare;

– apele uzate sunt evacuate gravitational pana la bransamentul in sistemul de canalizare; apele pluviale colectate de pe terasa imobilului vor fi dirijate prin burlane pana la spatiile verzi de pe amplasament.

Protectia calitatii aerului:

- surse de poluantri pentru aer – va exista un nivel foarte redus de poluare a aerului din emisiile echipamentelor pentru incalzire. Centralele termice pe gaz vor detine certificate de calitate si vor fi verificate periodic, conform prevederilor in vigoare.
- instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera – echipamentele pentru incalzire se vor prevede cu filtre speciale in functie de tipul de centrale termice folosite.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor – in functie de solutia tehnica adoptata;

Protectia impotriva radiatiilor:

- sursele de radiatii – nu este cazul, obiectivul nu va fi niciodata subiectul emisiei de radiatii;
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor – nu este cazul;

Protectia solului si a subsolului:

- sursele de poluantri pentru sol, subsol si ape freatici – se rezuma doar la poluari accidentale din eventualele degradari ale instalatiilor sanitare;
- lucrari si dotarile pentru protectia solului si a subsolului – retelele de instalatii sanitare si canalizare vor fi verificate si reparate periodic pentru a evita scurgerile accidentale indelungate. Colectarea apelor pluviale si menajere se va face separat. Apele pluviale vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi de pe amplasament.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

- nu este cazul ;

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumentele istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictii, zone de interes traditional – nu sunt afectate monumente de nici un fel;
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public – nu este cazul

Gospodarirea deseuriilor generate pe amplasament:

Deseurile rezultante in timpul functionarii obiectivului vor fi colectate selectiv in pubele speciale (europubele), inscriptionate, separate in functie de tipul deseului (deseuri metalice, plastice, hartie si carton, sticla, menajere, etc), depozitarea temporara a acestora pe amplasament, realizandu-se pe o platforma betonata. Colectarea, transportul si depozitarea definitiva / valorificarea acestora se va face prin societati autorizate specializate.

Gospodarirea substancelor si preparatelor chimice periculoase:

- substancile si preparatele chimice periculoase utilizate si / sau produse – nu este cazul;
- modul de gospodarire a substancelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei –nu este cazul;

9. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra in Planul Urbanistic General al mun. Constanta.

Intocmit,
Urb./C.Arh. Ungureanu Rodica

Verificat,
Urb./Arh. Costandache Alexandru