

Memoriul tehnic

Aviz Agentia de Protectia Mediului

a) Date Generale

- **Denumire lucrare** : *ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL „GREENFIELD”*

- **Amplasament obiectiv**: *municipiul Constanta str. Brest(DE 279, DE 270) str. Amsterdam*

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

- **Proiectant de specialitate**: C.Arh.Ungureanu Rodica ,
coordonator arh. Alexandru Costandache

- **Beneficiarul lucrarilor**: *S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR S-A*

- **Cadrul legislativ privind protectia mediului**: analiza situatiei existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații 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 protecția mediului

-Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- 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 și urbanismul, cu modificările ulterioare

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

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și 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 și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC ZONAL *aprobat cu HCL nr. 121/16,05,2011, al carui rlu a fost detaliat prin hcl 258/31.07.2017*
- 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,
- elaborare Plan Urbanistic Zonal(PUZ) – stabilire indicatori urbanistici/reglementari, *ZONA DELIMITATA DE : bd. Tomis , str. Amsterdam, str. Madrid si str. Brest,*
- Terenul studiat prin PUZ este liber.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Modificarea reglementarilor aprobate prin: *P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 121/16,05,2011, al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31,07,2017*
- Mentinere coeficienti urbanistici, POT si CUT
- Diversificarea functiunilor admise.
- Modificarea cu R.H. maxim aprobat .

Studii de fundamentare P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Planuri topografice și cadastrale scara 1/500 și 1/2000 ale zonei

c) Descrierea lucrarilor existente

PUZ existent *aprobat cu HCL nr. 121/16.05.2011, al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31.07.2017*

Amplasamentul care genereaza studiul PUZ, este situat in Nordul municipiului Constanta, zona cartier Tomis Plus -Boreal.

-Etape de dezvoltare : Amplasamentul propus pentru elaborare plan urbanistic zonal este cuprins in zona de reglementare UTR1 si UTR7 din PUZ *aprobat cu HCL nr. 121/16.05.2011, al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31.07.2017*

Teritoriul ce urmeaza a fi studiat prin PUZ , este delimitat de bd. Tomis , str. Amsterdam, str. Madrid si str. Brest,

-Constructii hidrotehnice : nu este cazul

-activitati desfasurate : teren liber situat in intravilanul municipiul Constanta cu destinatia construire.

- 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: catre cartierele imediat apropiate, pe stazi existente , strada Amsterdam , strada Brest si Bulevardul Tomis la est de zona studiată

- drumurile interioare: DE latime 4 metri

-retea de cai ferate: nu este cazul

-retele de utilitati, pe terenul studiat nu 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 cu autoturismele particulare .

e) Proiecte aprobate : PUZ aprobat cu HCL nr. 121/16.05.2011, al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31.07.2017

-lucrari in curs de realizare: cartier de locuinte cu dotarile si mobilarea urbana aferente.

-lucrari pentru protectia mediului: nu este cazul

f) Continutul si obiectivele planului de urbanism

- Principii avute in vedere la elaborarea planului :

Situatia existenta

-Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța

- Imobilele identificate sunt proprietatea S.C. IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA conform actelor de atestare a proprietatii; CVC nr. 2959/12.10.2016; CVC nr. 2960/12.10.2016; Act alipire nr. 159/26.01.201 si a inregistrurilor din extrasul de carte funciara.
- Folosința actuală a terenului este: conform extras de carte funciara-categoria de folosinta- vie

Acte de propieetate	Parcela	Numar cadastral	Suprafata teren mp
CVC 3040/15/11/2005	VN 264	200412	9100

	VN 267/1	204639	5900
	VN 267/2	200385	13.600
CVC 1621/31.05/2005	VN 278/1	201243	20200
Act Dezmembreare nr. 1025/04.10.2012	str. BREST, nr. 1,lot 1	234133	9568
Total			58368

- Aprecieri asupra fondului construit : teren neconstruit,
- Funcțiunea dominantă: teren neconstruit,
- Regim de înălțime : teren neconstruit
- Disponibilități de teren : teren neconstruit
- Echiparea edilitară : fără echipare tehnico – edilitară.

-Lucrari propuse

În cadrul Planului Urbanistic s-au stabilit doua zone de reglementare :

UTR 1,1 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL SI ECHIPAMENTE PUBLICE

UTR 7.1 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, COMERT

UTR 7,2- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, SERVICII PROFESII LIBERALE

UTR 1.1 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII,SERVICII,BIROURI,COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL SI ECHIPAMENTE PUBLICE

-UTILIZARI ADMISE

-locuinte colective

- comert

-institutii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)

-servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)

-cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse

-servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),expozitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-show-roomuri auto,benzinarii,

- parcar multietajate

-locuinte colective

-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de:

-42m pentru D+P+11E

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,6m.

In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxim

-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.=60%

-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX.=3,0

ZR-UTR 7.1. -ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII

-UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective

-comert

-institutii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)

-servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)

-servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert,expoizitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-parcari papraetajate

-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente.Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de: 36 m pentru D+P+9E

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,6m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=50%

-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=2

ZR-UTR 7.2. -ZONA REZIDENTIALA-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDII

-UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective

-institutii si servicii publice supramunicipale si municipal,sedii ale unor organisme extrateritoriale

-servicii de sanatate (spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale)

-servicii financiar-bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale (birouri)

-servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica(restaurant,cofetarii,cafenele, baruri),comert,expozitii,recreere (casino,dans,cinema,centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic functiunile invecinate

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente.Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale,inaltimea maxima admisa va fi de: 14m pentru D+P+2E

-Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,6m.In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.Aceasta cota variabila sa adauga inaltimii maxime.

-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15-PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT MAX.=35%

-COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

-CUT MAX.=1,4

- ECHIPARE EDILITARA

Bebeficiarul va realiza din fonduri proprii echiparea cu retele edilitare a ansamblului rezidential.

-alimentarea cu apa , se va realiza prin racord la retele de apa conform aviz RAJA nr. 1003/1528/11.12.2017. Racordul la reseau de alimentare cu apa se va realiza prin racord la bransamentul existent , ce face legătura cu reseau de alimentare cu apa adiacenta bulevardului Tomis,

- canalizarea menajera se va realiza prin racord la retele de apa conform aviz RAJA nr. 1003/1528/11.12.2017. Bransamentul la canalizarea menajera se va realiza în colectorul menajer existent adiacent bulevardului Tomis .

- alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransare la reseau ade alimentare cu energie electrică conform aviz ENEL nr. 205921306/24.01.2018 În zona studiata se propune amplasarea a 3 postruri de transformare necesare pentru echiparea și racordarea zonei la reseaua electrică

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransament la reseau de gaze naturale adiacenta bulevardului Tomis, conform aviz Distri Gaz nr.311.985.521/06.10.2017

-SPATII PLANTATE

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii

suprafata de teren zona studata = 60600 mp

Întreaga zona de reglementare reprezintă o investitie privind dezvoltarea unui ansamblu rezidential aferent unor terenuri proprietatea investitorului.

	Suprafete/mp		%
Constructii	12320	9620 mp -locuinte colective	20,33
		2700 mp-dotari (spatiu comercial si parcare supraetajata)	
Circulatii carosabile, circulatii pietonale si parcaje	19280		31,85
Spatii verzi	29000		47,85
Total /suprafata teren	60600		100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE- VARIANTA MOBILARE URBANISTICA		
Suprafata de teren – destinatia constructii ce se reglementeaza prin PUZ = 58638		
Suprafata construita	12320	21,01
Suprafata desaturata	115100	19,62

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI OPORTUNITATII PROPUSE IN ZONA:

Zona propusa a se reglementa prin PUZ prevede o dezvoltare unitara din punct de vedere urbanistic. Cartierul invecinat Tomis Plus precum si directia de dezvoltarea urbana preconizata in zona adiacenta prevede in principal constructii cu regim inalt de construire. In particular cartierul Greenfield se doreste a fii o oaza de verdeata in zona , prin diminuarea la minimum a suprafetei construite si amenajarea de spatii verzi in mod preponderent.

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 PUZ existent *aprobat cu HCL nr. 121/16.05.2011, al carui RLU a fost detaliat prin HCL 258/31.07.2017*

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

Cartierul rezidential, „ GREENFIELD” se va dezvolta in mod preponderent pentru functiunea locuire si servicii aferente functiunii .

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

Intocmit

C.Arh. Rodica Ungureanu