

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 (Beneficiar) : S.C. CUPA INTERNATIONAL S.R.L.
- Elaborator (Proiectant): S.C. ED COM'96 S.R.L
- Proiectant de specialitate: Urb/C.Arh. Rodica Ungureanu
- Data elaborarii: ianuarie 2019
- Amplasament: Mun. Constanta, Soseaua Mangaliei, Nr. 9 bis si 11
- Certificat de urbanism: Nr.4677/10.12.2018
- Cadrul legislativ privind protectia mediului: O.G. nr.195/22.12.2005

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

Planul Urbanistic Zonal este oportun a se realiza pentru stabilirea conditiilor functionale, a caracteristicilor de amplasare, gabarit si relationare cu vecinatatile, pentru obiectivul mentionat.

Prin realizarea investitiei propuse se doreste edificarea unui imobil care să asigure confortul și mediul adecvat unui imobil nou, modern.

3. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE/ DISFUNCTIONALITATI INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat in suprafata de 1.098 mp, face parte din intravilanul municipiului Constanta , conform PUG aprobat prin HCL Constanta nr. 653/25.11.1999. a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr.429/31.10.2018.Categoria de folosinta actuala este "curti constructii".

Este situat in zona sud estica a orasului Constanta, fiind racordata la reseaua interna de drumuri a localitatii si prin intermediul acesteia la reseaua nationala de cai de comunicatie.

Vecinatati:

Terenul are accesul auto si pietonal din Soseaua Mangaliei Nr.9 bis și 11 și are urmatoarele vecinatati:

La **nord** pe o lungime de cca. 41 m cu teren CL Constanta

La **est**: pe o lungime de cca. 28,35 m cu teren proprietate IE 241134; IE 241013

La **sud**: pe o lungime de cca. 38,49 m cu teren proprietate – IE 247332

La **vest**: pe o lungime de cca. 29,91 m cu strada – Soseaua Mangaliei

ANALIZA GEOTEHNICA si CONFIGURATIA TERENULUI

Topografia

Terenul este cu o usoara panta catre latura de Vest. Astfel cota la strada Soseaua Mangaliei a terenului fiind in medie de +32 Reper Marea Neagra. Clima si fenomene specifice naturale

Amplasamentul este situat intr-o zona cu climat specific litoralului, caracteristica fiind diferenta mare de temperatura intre vara si iarna , cu ierni mai blande si veri mai racoroase decat in restul teritoriului .

Intensitatea vanturilor , mult mai puternice decat in celelalte zone . predominand vanturile din Nord-Est ca intensitate si vanturile din Sud-Vest ca frecventa .

Umezeala este deasemenea sporita si are efect coroziv asupra elementelor de constructie .

Geologia si seismicitatea

Nu se semnaleaza fenomene de instabilitate a terenului , alunecari sau prabusiri care sa

puna in pericol stabilitatea constructiilor .

Adancimea de inghet este de 0,80 m .

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

REGIMUL JURIDIC-EXISTENT

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta, este proprietatea SC. CUPA INTERNATIONAL SRL, identificat cu nr. Cadastral 248658, carte funciara nr. 248658, conform extrasului de carte funciara din data de 27.11.2018.

ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este mobilata urban cu constructii avand functiuni de: locuinte individuale si locuinte colective.

CAI DE COMUNICATIE –SITUATIE EXISTENTA

Accesul la zona studiata se poate realiza pe urmatorul traseu:

- din Autostrada A2, prin Autostrada A4 pana la intersectia cu E87, apoi pe Soseaua Mangaliei pana la amplasament
- legatura cu Municipiul Constanta se realizeaza prin Soseaua Mangaliei.

ECHIPARE EDILITARA. SITUATIE EXISTENTA

Zona dispune de retea de alimentare cu apa si canalizare , de retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu energie termica, alimentare cu gaze naturale si telefonizare.

4. DISFUNCTIONALITATI

Nu este cazul;

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

In zona nu s-au identificat lucrari pentru protectia mediului.

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

Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiata in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

Terenul in suprafata de 1.098 mp se afla in doua zone de reglementare urbanistica:

- partea de nord (fost Soseaua Mangaliei nr.9 Bis)- in zona de reglementare ZRL 4-subzona locuintelor colective medii (P+3-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale;
- partea de sud (fost Soseaua Mangaliei nr.11)- in zona de reglementare ZRL 3 – subzona locuintelor individuale si colective mici (P+2E-3E) existente si propuse.

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala pentru construirea unui imobil de locuinte cu regim de inaltime S+P+4-5E cu urmatoarele functiuni:

- parter- 3 apartamente -parcari auto , masini ,hol, scara acces etaje,camera gunoi
- etaj1- 5 apartamente
- etaj2- 5 apartamente
- etaj3- 5 apartamente
- etaj4- 5 apartamente

-etaj5- 1 apartament

Total nr.apart.=24 apartamente

Suprafete:

S teren = 1.098 mp

S. construita propusa = 527 mp

S. construita desfasurata =2108 mp

Asigurarea parcarilor se va realiza astfel:

-la parterul imobilului se vor asigura 13 locuri de parcare

-la subsol se vor realiza 12 locuri de garaje

In total vor fi realizate 25 locuri de parcaje si garaje .

STRUCTURA DE REZISTENTA

Structura de rezistenta a locuintei este alcatuita din cadre de beton armat monolit.

Regimul de inaltime este S+P+4-5 etaje.

Planseele sunt alcatuit din beton armat monolit, 13cm grosime.

Infrastructura se va alcatui din fundatii continue din beton armat pe traseul stalpilor ,pe 2 directii perpendiculare, dimensionarea lor urmand sa se faca conform studiului geotehnic ce se va intocmi pentru investitie.

Acoperisul se va realiza sub forma de terasa.

Zidaria exterioara va fi din zidarie B.C.A. 30 cm placata spre exterior cu polistiren de 10 cm.

Ferestrele vor fi executate din PVC –culoare maron ,cu geam termoizolant .

Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli colorate de exterior si placaj din piatra la parter.

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat este si va ramane in proprietatea S.C. CUPA INTERNATIONAL S.R.L.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus prin P.UZ. este de maxim 20 metri.

MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:

POT max propus = 48%

CUT max propus = 1,92

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei auto si pietonale se va realiza catre Municipiul Constanta prin Soseaua Mangaliei. In incinta circulatiile carosabile se desfasoara pe aleile propuse.

Se vor asigura accese carosabile pentru mijloacele de stingere a incendiilor si utilajele necesare activitatilor viitoare propuse.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Amplasarea fata de aliniament : cladirea se vor amplasa la o distanta de 3 m fata de aliniament.

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei: se vor amplasa cu respectarea conditiilor din Codul Civil si acces mijloace de stingere a incendiilor.

ECHIPAREA EDILITARA

Nu se propune prin PUZ echiparea edilitara a zonei deoarece aceasta dispune de retele de

: alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie termica, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale si telefonzare.

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

Protectia calitatii apelor:

- sursele de poluanti 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 poluanti 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. Pe durata lucrarilor de executie, sursele de poluanti pentru aer pot fi sub forma de pulberi si gaze de esapament ale utilajelor de constructii.
- instalatii pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera – echipamentele pentru incalzire se vor prevedea cu filtre speciale in functie de tipul de centrale termice folosite. Pulberile ce se pot degaja in aer vor fi limitate prin udarea in prealabil a materialelor ce pot genera astfel de degajari (doar daca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnologic), iar utilajele de constructii vor fi dotate cu filtre specifice.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:

- surse de zgomot si de vibratii – pot aparea doar in faza de executie, dar acestea vor fi limitate prin solutii tehnice.
- 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 poluanti pentru sol, subsol si ape freatice – se rezuma doar la poluari accidentale din eventualele degradari ale instalatiilor sanitare, respectiv la scurgeri accidentale de combustibili, de la utilajele de executie;
- lucrari si dotarile pentru protectia solului si a subsolului – retelele de instalatii sanitare si canalizare propuse 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. Se interzice cu desavarsire realizarea de lucrari de intretinere a utilajelor de executie in cadrul amplasamentului (schimburi de ulei, alimentari cu combustibili, etc), iar organizarea de santier va fi dotata cu materiale absorbante a scurgerilor de uleiuri si combustibili.

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 – se va realiza delimitarea si marcarea corespunzatoare a zonei pe durata executiei lucrarilor;

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Deseurile rezultate 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.

Deseurile municipale amestecate rezultate in perioada lucrarilor de constructii vor fi colectate, stocate temporar in pubele si eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit

Deseurile industriale reciclabile rezultate in perioada lucrarilor de constructii (metalice, hartie si carton, plastic, sticla, etc) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, in recipiente speciale si inscriptionate, in vederea valorificarii prin societati autorizate specializate;

Alte tipuri de deseuri nereciclabile si nepericuloase vor fi transportate catre groapa de gunoi indicata de catre Primarie.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

- substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si / sau produse – sunt reprezentate de unele materiale folosite in cadrul lucrarilor de executie (vopseluri, eventuale uleiuri);
- modul de gospodarire a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei – substantele cu caracter periculos pentru mediu sau sanatatea populatiei vor fi pastrate in recipiente inchisi, clar inscriptionati, respectandu-se conditiile de depozitare pentru fiecare substanta / material in parte, conform prevederilor de utilizare impuse de producatorul acestora;

9. CONCLUZII

Investitia propusa “IMOBIL DE LOCUINTE S+P+4-5 E”.se va realiza dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor impuse prin avizele si Acordurile emise de autoritatile competente cu incadrarea in legislatia privind activitatea mai sus mentionata.

Intocmit,
Urb./C.Arh. Ungureanu Rodica