

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 – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA UTR E9, PARCELA 223/4, PENTRU FUNCTIUNEA DE BAZA SPORTIVA SI DE AGREMENT, UAT COMUNA TUZLA, JUDET CONSTANTA, SUPRAFATA TEREN =24561 mp**

Zona studziata in suprafata de 24561 mp este repretata de terenul ce genereaza PUZ (S= 24561 mp)

- Initiator (Beneficiar) : PRIMARIA COMUNEI TUZLA
- Elaborator (Proiectant): S.C. ED COM'96 S.R.L
- Proiectant de specialitate: Urb/C.Arh. Rodica Ungureanu
- Data elaborarii: Iunie 2019
- Amplasament: Jud. Constata, Comuna Tuzla , Parcela CC223/4
- Certificat de urbanism: nr.7/25.01.2019
- 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 a doua imobile si un stadion .

3. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE/ DISFUNCTIONALITATI INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat in suprafata de 24.500 mp(din acte) si 24.561mp (din masuratori), face parte din intravilanul comunei Tuzla , conform PUG aprobat prin HCL Tuzla nr. 141/2008. Categoria de folosinta actuala " curti constructii".

Vecinatati:

Terenul are accesul auto si pietonal din drum acces, situat in partea de sud și are urmatoarele vecinatati:

La **nord** pe o lungime de cca. 87,35 m cu teren proprietate S.C. TOP MEDIA ACCES S.R.L.

La **nord** pe o lungime de cca. 37,71 m cu teren A225/9 7,00 m cu teren

La **nord** pe o lungime de cca. 7,00 m cu teren A225/10

La **est**: pe o lungime de cca. 22,95 m cu teren proprietate S.C. TOP MEDIA ACCES S.R.L.

La **est**: pe o lungime de cca.14,75m cu teren proprietate S.C. AGROISPAS S.R.L.

La **est**: pe o lungime de cca. 57,75 cu teren proprietate A223/1 mostenitori Ispas F. Ion

La **est**: pe o lungime de cca. 38,36 cu teren proprietate A223/2 Ispas C. Iulian

La **est**: pe o lungime de cca.36,19 cu teren proprietate A223/2a Teren Consiliul Local

La **sud**: pe o lungime de cca. 145,99 m cu drum de acces

La **vest**: pe o lungime de cca. 169,10 m cu Intreprinderea de sere Tuzla

ANALIZA GEOTEHNICA si CONFIGURATIA TERENULUI

Topografia

Terenul este cu o usoara panta catre latara de Est . Astfel cota terenului fiind in medie de +35,00 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 studiat (24561 mp.) este situat in intravilanul comunei Tuzla, este proprietatea Comuna Tuzla- Domeniu Privat, identificat cu nr. Cadastral 755, carte funciara nr. 104130, conform extrasului de carte funciara din data de 23.11.2018.

ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

CAI DE COMUNICATIE –SITUATIE EXISTENTA

- legatura cu Municipiul Constanta se realizeaza prin strada Constantei (E87).

ECHIPARE EDILITARA. SITUATIE EXISTENTA

Zona studiata nu dispune de retele edilitare. In imediata apropiere exista retele de alimentare cu apa si canalizare conform **aviz RAJA nr. 742/01.08.2019** si energie electrica, conform **aviz E-distributie Dobrogea nr.04428666/19.07.2019**.

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 amplasamentul vizat (ZONA STUDIATA) si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiata in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei.

-Terenul in suprafata de 24.561 mp se afla in zona de reglementare urbanistica UTR E9- zona unitati agricole intravilan.

- Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea urbanistica a terenului si reglementarea functionala pentru construirea unei Baze Sportive cu urmatoarele functiuni:

- terenuri de sport in aer liber si acoperite;

- vestiare, grupuri sanitare;

- administratie;

- spatii primire /cazare sportivi in regim cantonament dotate cu serviciile aferente acestei functiuni(cabinete medicale, camere cazare, grupuri sanitare, sala de mese cu anexele aferente);

- circulatii carosabile, parcaje si circulatii pietonale;

- imprejmuire teren;

- cabina poarta acces.

- Se va respecta prevederea HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Suprafete

S teren zona studiata = suprafata teren ce a genrat PUZ = 24.561 mp

Ac existent – 0,00 mp

Ad existent – 0,00 mp

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat este si va ramane in proprietatea COMUNA TUZLA- DOMENIU PRIVAT

REGIMUL DE INALTIME

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

MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:

POT max propus = 40% - locuire si cazare turistica; 70% - terenuri cu functiuni mixte (locuire si dotari, servicii), activitati sportive si de agrement, comert, alimentatie publica, turism.

CUT max propus = 1,2 – locuire si cazare turistica ; 1,9 - terenuri cu functiuni mixte (locuire si dotari, servicii), activitati sportive si de agrement, comert, alimentatie publica, turism.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA(teren ce a genrat PUZ) - 24.561 MP		
	MP	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00
CIRCULATII	0,00	0,00
SPATII VERZI	0,00	0,00
TEREN IMPREJMUIT, FARA CONSTRUCTII DEFINITIVE, NEAMENAJAT	24561	24561
TOTAL	24561	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA STUDIATA(teren ce a genrat PUZ) - 24.561 MP		
	MP	%
CONSTRUCTII SI PLATFORME	9824,50	40,00
CIRCULATII SI PARCAJE	4912	20,00
SPATII VERZI	9824,50	40,00
TOTAL	24561	100,00

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

-Organizarea circulatiei auto si pietonale se va realiza din si catre comuna Tuzla prin aleea carosabila ce se va amenaja pana la Str. Constantei.

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

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Amplasarea viitoarelor constructii se va realiza astfel:

-fata de arterele de circulatie,

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 3metri și maxim 6 metri.

Se recomanda alinierea la 5.00 metri pentru realizare unui front stradal unitar

- fata de limitele laterale,

-respectare cod civil atr 612; art 615;

- pentru loturile cu activități sportive retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minimum 3 metri

ECHIPAREA EDILITARA

- In imediata apropiere exista retele de alimentare cu apa si canalizare conform **aviz RAJA nr. 742/01.08.2019** si energie electrica, conform **aviz E-distributie Dobrogea nr.04428666/19.07.2019**.

-Pentru echiparea edilitara a terenului studiat(teren ce a generat PUZ) se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu apa, rețelei de canalizare menajera si alimentare cu energie electrica.

Extinderile se vor executa pe domeniul public pana la rețelele existente.

-Dupa executia extinderii rețelelor se vor executa bransamentele la obiectivele propuse.

-Toate aceste lucrari se vor realiza pe baza documentatiei PUZ si a avizelor furnizorilor de rețele , la faza de Autorizatie de Construire.

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

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, respectiv:

Protectia calitatii apelor:

- sursele de poluanti pentru ape – pot exista doar accidental, datorita degradarii instalatiilor sanitare;
- apele uzate vor fi evacuate gravitational pana la bransamentul in sistemul de canalizare; apele pluviale colectate de pe terasele imobilelor vor fi dirijate prin burlane pana la spatiile verzi de pe amplasament.

Protectia calitatii aerului:

- surse de poluanti pentru aer – 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 poluare accidentale din eventualele degradari ale viitoarelor instalatii 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 gospodarie 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 “**CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA SI DE AGREMENT**”.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.

Proiectul urmărește promovarea sportului în general și a jocului de fotbal în special prin implementarea unor măsuri care sa contribuie la atragerea tinerilor, și nu numai, către activitățile sportive. Astfel, amenajarea unei baze sportive în condiții calitative ridicate și care ofera o siguranța maxima practicantilor este oportuna și prezinta multiple avantaje: asigurarea unor condiții calitative ridicate pentru practicarea fotbalului, atragerea tinerilor către mișcare în aer liber adaugarea unui plus de valoare însemnat zonei adiacente prin construirea unui teren de fotbal pentru antrenament în aer liber, cu un impact vizual plăcut, în condiții calitative ridicate, cu o durata de viața mare și costuri de exploatare reduse.

Intocmit,
Urb./C.Arh. Ungureanu Rodica