S.C. ED COM ’96 SRL

J13/1522/1996; CIF8518149

Eforie Sud, Str.A.Iancu, nr. 30

punct lucru: Constanta,b\_dul Tomis, nr. 143A,

cladirea PROIECT SA parter

TEL 0241555005 int. 278; 0740356368

e\_mail : [office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

**MEMORIU TEHNIC**

**Aviz Agentia de Protectia Mediului**

**Date generale**

**-Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z.IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE STATIE CARBURANTI SI ECHIPAMENTE ANEXA

**- Amplasament obiectiv :** municipiul CONSTANTA, b\_dul I.C.BRATIANU, nr. 214-214 LOT2/2-2016

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

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

coordonator urbanism arh. Al Costandache

**-Beneficiarul lucrarilor:** SOCAR PETROLEUM SA

proprietar S.C. MAX IMPEX SRL

**-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.

- 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, zra4 aferent PUG Constanta.

Elaborare PUZ pentru construire stație carburanti și echipamente conexe.

Terenul studiat este ocupat cu construcții

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Modificarea reglementarilor aprobate prin: PUG aprobat cu HCLM nr.327/13.12. 2015.

-Diversificarea functiunilor admise.

Studii de fundamentare P.U.Z.

-Studiu geotehnic

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

-Studiu de relație functionala în raport cu functiunea rezidentiala preponderenta la nivel zonal, precum și cu tendinta de dezvoltare a zonei

- Studiu volumetric

- Studiu de trafic

**c) Descrierea situatie existența**

Elaborare PUZ pentru construire stație carburanti și echipamente conexe.

Zona de studiu extinsa pe toată zona de reglementare ZRA4 din PUG Constanta.

Zona delimitata la sud de b\_dul I.C.Bratianu, la est vest și nord ZR2a.

**Reglementari existente ZRA 4**

**Functiuni permise**

- activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita

suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

- se vor solicita avize din partea institutiilor abilitate, care au instituit zone de protectie;

- se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc

prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

- sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate

de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu

caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului

salariat al unitatilor respective.

**Functiuni interzise**

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care

asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;

- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in

interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;

- se interzice amplasrea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de

specificul activitatii industriale;

- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrale si interioare, ele

vor fi insa obligatoriu mai mari de: **10,0** metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv **6,0** - **8.0**

metri pe strazile de categ. a III-a;

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele

situate catre alte **ZR**; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de

parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si

posterioare ale parcelei la o distanta egala cu **1/2** din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri.

- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din

inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale

parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu

parapetul sub **1.80** metri de la nivelul solului.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu

mai putin de **6,0** metri;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu

sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme

tehnice specifice;

- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si

feroviara uzinala.

**Circulatii si accese**

- 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;

- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta,

iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de

circulatie;

- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee

pentru transporturi agabaritice si grele;

- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal,

dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

**Stationarea autovehiculelor**

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute

in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat

parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare;

-serecomanda limitarea Hmax la **9.0** metri;

- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;

- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

**Aspectul exterior al cladirilor**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile

imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile

inalte din vecinatate.

**Conditii de echipare edilitara**

**-** conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- 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 parcaje, circulatii si platforme exterioare;

**Spatii libere si spatii plantate**

**-** conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata,

va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in

proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de

protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale

vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

**- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI *(POT = mp AC /mp teren \* 100)***

- conform PUZ, dar nu peste **50%**

**- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI *(CUT = mc /mp teren)***

- **CUT maxim** = **4.5** mc/ mp teren

**-Etape de dezvoltare :** Amplasamentul propus situat in municipiul Constanta pe b\_dul IC Bratianu, zona cimitir I.C.Bratianu, ZONA POD Cf.

**-Constructii hidrotehnice :** nu este cazul

**- 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:** acces direct din bulevardul i.C. Bratianu , pe directia Constanta-Valu Traian.

**- drumurile interioare:**alei carosabie de incinta

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

**-retele de utilitati,** imobilele existente sunt racordate la retelele edilitare cu bransamente la retelele existente pe bulevardul I.C.Bratianu

**-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;** cu mijloace de transport in comun sau autoturisme personale.

**e) Proiecte aprobate** : PUG aprobat cu HCLM 327/ 18.12. 2015

**-lucrari in curs de realizare:**in zona studiata exista constructii ce au functiuni diverse depozitate, productie nenociva, comert, birouri.

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

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

- Principii avute in vedere la elaborarea planului :

**Situatia existenta**

-teren studiat prin PUZ 19200 mp. ZRA4 (PUG) -

suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

– Aprecieri asupra fondului construit : teren constructii neconforme cu destinatia dominanta a zonei. Constructii ce pot suporta interventii si modificari din punct de vedere volumetric si functional

– Funcţiunea dominantã: activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita

– Regim de înãlţime : P+1e

– Disponibilitãţi de teren :nu este cazu

– Echiparea edilitarã : zona echipată edilitar

**Reglementari propuse**

Zona- stație distributie carburanti cu amanuntul și echipamente conexe., activitati productive nenocive, locuinte de serviciu, comert , sedii de firma ,spatii de prezentari expozitii, birouri

se compune diferenţiat din puncte de vedere funcţional şi morfologic.

(a) funcţional

Suprafaţa cuprinsă în P.U.Z. este teren cu construcţii avand activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii,

(b) morfologic:

Având în vedere situarea terenului în zona şi situarea la nivelul municipiului Constanta, zona a fost abordată ca având posibilitatea diversificarii activitatilor

**-functiuni permise -**stație distributie carburanti cu amanuntul și echipamente conexe, activitati productive nenocive, locuinte de serviciu, comert, sedii de firma, spatii de prezentari expozitii, birouri

**-functiuni interzise -** activităţi productive poluante, cu risc tehnologic

**- caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)** -Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp şi un

front la stradă de minim 12.00 metri

**- amplasarea clădirilor faţă de aliniament** - clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage faţă de aliniament la o distanţă de minim 3metri

**– amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

-respectare cod civil atr 612; art 615

**– amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă**-conform regulament general de urbanism

**– parcarea autovehiculelor** -exclusiv in limita terenului proprietate, iar numarul si dimensiunile , locurile de parcare se vor stabili conform reglementarilor si legislatiei in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

**– înălţimea maximă admisibilă a clădirilor**  – 12 metri masurati de la cota trotuarului de garda

**– condiţii de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

**- spatii libere si spatii plantate**

Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Se va respecta suprafața de spațiu verde aferenta lot conform regelmentarolor și HCL\_urilor în vigoare la data obtinerii autorizatiei de construire.

**- împrejmuiri .**

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri înălţime din care 04,0 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri.

Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI : POT maxim – 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT maxim –3,6

**1.PREZENTAREA INVESTIŢIEI/OPERAŢIUNII PROPUSE:**

**Construire stație carburanti și echipamente conexe.**

**-Cabina statie**

- magazin si fastfood

- oficiu preparare

- birouri

- depozitare

- camera tehnica

- vestiare personal

- grupuri sanitare vestiar

- hol+ TGD

- coridor

- sas

- grup sanitar femei

- grup sanitar barbati

-**Amenajri exterioare:**

- pompe distributie carburanti

- copertine

- parcul de rezervoare

- accese carosabile si pietonale

- parcaje si platforme

- spatii verzi

- racorduri rutiere

- elemente de identificare semnalistica

- echipamente speciale: - caminul gurilor de descarcare

- bloc aerisire rezervoare

- separatoare de hidrocarburi

- platforma menajera

- unitate aer apa

- unitate aspirator

- spatiu si echipamente spalare mauala auto

- unitate incarcare electrica auto

Aceste echipamente vor fi montate in conformitate cu normele de zonare existente in Romania si a Normativului NP 044-03 si OMTCT 1395/2006.

**INDICATORII PROPUŞI:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bilant teritorial** | Existent | | Propus | |
| Suprafete/mp | % | Suprafete/mp | % |
| Constructii | 853 | 33 | 835 | 32 |
| Circulatii carosabile, platforme | 1400 | 51 | 1068 | 40 |
| Parcaje | 240 | 9 | 225 | 8 |
| Spatii verzi | 177 | 7 | 540 | 20 |
| Total /suprafata teren | 2670 | 100% | 2670 | 100% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Suprafete** | Existent | Propus |
| suprafat teren | 2670 mp | 2670 mp |
| suprafata construita | 853 mp | 835mp |
| suprafata desfasurata | 886 mp | 835 mp |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Paramentrii urbanistici** | Existent | Aprobat | Propus |
| Procent Ocupare Teren | 33% | max. 50% | 32% |
| Coeficient Utilizare Teren | 0,33 | max 4,5 mc/mp teren | 0,32 |

-Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta,

-Imobilul identificat cu nr. cadastral 246497, este proprietatea S.C. MAX IMPEX SRL, 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 inscrisurilor din extrasul de carte funciara.

**e) 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 nr. 372/18.12.2015**

Intocmit

C.Arh. Rodica Ungureanu