**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. ALEX LUX S.R.L.

- Elaborator (Proiectant): S.C. ED COM'96 S.R.L

-Proiectant de specialitate: Urb/C.Arh. Rodica Ungureanu

- Data elaborarii: Martie 2019

- Amplasament: Mun. Constanta, Statiunea Mamaia-zona Riviera Jud. Constanta

- Certificat de urbanism: Nr.3160/21.08.2018

**2. NECESITATEA si OPORTUNITATEA PUZ-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.

**3. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE/ DISFUNCTIONALITATI INCADRARE IN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, Jud, Constanta .

Conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 1464/09.11.2017 , imobilul situat in Mamaia, Zona Riviera, se compune din :

* Teren in suprafata de 319 mp si constructia C1 edificata pe acesta -Terasa acoperita;
* Teren in suprafata de 156 mp si constructia edificata pe acesta – Anexa Piscina Majestic Fast Food-parter cu o suprafata construita la sol de 148mp cu destinatia- constructii anexa.

**Vecinatati:**

Accesul auto la amplasament, se menţine, din aleea carosabila existenta la nord. Aceasta are acces direct din/in bulevardul Mamaia.

Accesul pietonal la amplasament ve va realiza din aleea de promenada existenta .

N: - Vecin: alee carosabila – domeniu public

S: - Vecin: piscina Riviera

E: - Strada: Promenada Mamaia

V: - Vecin: S.C. Agrementul S.A.

**ANALIZA GEOTEHNICA si CONFIGURATIA TERENULUI**

Topografia  
 Nivelu pânzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de 1,50-2,00m de la cota terenului actual. Pot exista fluctuaţii de +/-0,30m

Recomandările privind condiţiile de fundare

- Adâncimea de fundare minima Df=1,20m de la cota terenului actual

- La dimensionarea fundaţiilor se va considera presiunea convenţionala de calcul p.conv=130Kpa-gruparea fundamentala

- Adâncimea maxima de inghet in perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80m.

In cadrul zonei active a fundaţiilor intra stratul de nisip care este practic incompresibil. Stratul de nisip care este stratul portant face parte după tipul terenului din terenuri “bune de fundare”, conform ST AS-3300/2/85.

La construcţiile de pe litoralul Marii Negre se tine seama de STAS 3349/97 si prevederile din NE 012-99, Masuri speciale de proiectare, execuţie si intretinere a construcţiilor  
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  
 Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleraţiei terenului pentru prooiectare Ag=0,2g, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=100ani si in zona cu perioada de control (de colt) Tc=0,7sec.

**REGIMUL JURIDIC-EXISTENT**

Terenul investitorului in suprafaţa de 467 mp, este teren proprietate privata a S.C. ALEX LUX S.R.L. , conform Extrasului de carte funciara nr.247718 eliberat sub nr.73451/13.06.2018.

**ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Zona cuprinde hoteluri si restaurantele aferente acestora, precum si terenuri de sport.

Pe terenul investitorului se afla o construcţie - cu regim de inaltime P, aceasta constructie se va desfiinta, urmand ca pe teren sa fie edificat un imobil P+6E.

**CAI DE COMUNICATIE –SITUATIE EXISTENTA**

Amplasamentul studiat are acces auto din aleea carosabila existenta din bulevardul Mamaia . Accesul pietonal la amplasament se realizează din Aleea Promenada, zona exculsiv pietonala.

**ECHIPARE EDILITARA. SITUATIE EXISTENTA**

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

**Alimentarea cu apa si canalizarea**

-Imobilul existent este racordat la reteaua de apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

-Imobilul este racordat la reteaua de alimentare cu energie electrică .

**Alimentarea cu gaze naturale**

-Pe amplasament exista racord la reteaua de gaze naturale

**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 PROIECTULUI**

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

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de inaltime P+6E, cu functiunea de alimentatie publica la parter si cazare turistica la etajele 1-6, astfel :

- Parter: AC= 325 mp - restaurant cu dotarile specifice, receptie, casa scarii, lift si grupuri sanitare

- Etajele 1-6: AC =1543mp - cazare turistica -46 unitati locative.

Accesul auto la amplasament, se menţine, din aleea carosabila existenta la nord. Acesta are acces direct din/in bulevardul Mamaia.

Accesul pietonal la amplasament se va realiza din aleea de promenada existenta (Promenada Mamaia).

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la amplasamentul studiat atat din bulevardul Mamaia cat si din aleea de acces existența

Necesarul locurilor de parcare va fi calculat cf. HCL nr.113/2007, a carui valabilitate a fost prelungit cu HCLM 77/2012 și HCLM nr.81/2013, HCLM nr.327/2015.

Construcția propusa se va executa cu structura pe cadre din b.a., cu stalpi, grinzi și plansee din b.a. Zidaria exterioara și interioara se va executa din b.c.a.. Acoperirea se va executa în terasa. La exteriorul constructiei se vor folosi finisaje de calitate superioara, iar tamplaria exterioara se va executa din PVC cu geam termopan.

Suprafata estimata de spatiu verde se va incadra in 30% din zona studiata, respectiv 1,05hectare spatiu verde urmand ca la faza emiteri autorizatie de construire pentru fiecare obiectiv - Se va respecta prevederea HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.  
- minimum 20% din spatiul verde se va asigura pe pamant vegetal,si 10% din spatiu verde se poate asigura pe terase fatade acoperis.

Suprafete:

S teren investitor = 467 mp

S teren zona studiata 3.5 ha

S. construita existent = 392 mp S. Desfasurata existent = 392 mp

S. construita propusa = 325 mp S. Desfasurata propusa =1868 mp

S. spatiu verde propus = 93,4 mp

**CIRCULATIA TERENURILOR**

Terenul studiat este si va ramane in proprietatea privata a S.C. ALEX LUX S.R.L.

**REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime propus este de P+6E maxim 25 metri.

**MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PARAMETRII URBANISTICI** | | | | |
|  | Zona studiata | | Teren investitor | |
|  | Existent | Propus | Existent | Propus |
| Procent Ocupare Teren | 27,00% | 40-70% | 83,9% | 70% |
| Coeficient Utilizare Teren | 0,8/zona | 4/zona | 0,83 | 4,00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| REGLEMENTARI URBANISTICE | | |
|  | Aprobat – UTR18 | Propus - UTR18M |
| POT maxim | 40-70% | 40-70% |
| CUT maxim | 4 | 4 |
| RH maxim | - conf. Plan Reg. Urb.  Raportat la POT si CUT | Raportat la POT si CUT  mentinute conform  PUZ Mamaia |
| Functiuni | Cazare turistica  alimentatie publica,  parcare, post trafo, sport, agrement, spatii verzi | Cazare turistica  alimentatie publica,  parcare, post trafo, sport, agrement, spatii verzi |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BILANT TERITORIAL PROPUS – ZONA STUDIATA | | |
|  | MP | % |
| CONSTRUCTII | 10485 | 30 |
| CIRCULATII | 6989 | 20 |
| PARCAJE | 1747 | 5 |
| AMENAJARI LA SOL/TERASE | 6989 | 20 |
| SPATII VERZI | 8738 | 25 |
| TOTAL | 34948 | 100 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BILANT TERITORIAL PROPUS – TEREN INVESTITOR | | |
|  | MP | % |
| CONSTRUCTII | 326,9 | 70 |
| CIRCULATII (alei/trotuare) | 23,35 | 5 |
| SPATII VERZI | 116,75 | 25 |
| TOTAL | 467 | 100 |

Teren investitor SC ALEX LUX SRL ; S teren = 467 mp

POT propus= 70%

CUT propus= 4

RH max = P+6E

**Functiuni : de turism** (hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear)

**pentru alimentatie publica**: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare

**ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul auto la amplasament, se menţine, din aleea carosabila existenta la sud. Acesta are acces direct din/in bulevardul Mamaia.

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la amplasamentul studiat atat din bulevardul Mamaia cat si din aleea de acces existenta.

**REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Retragerea constructiei propusa la Promenada: pe aliniamentul terenului.

Retragerea fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: - conform Cod Civil.

**ECHIPAREA EDILITARA**

In zona exista reţele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicaţii.

**7. RELATIA cu alte planuri si programe**

P.U.Z. aprobat prin HCL121/24.05.2013

**8. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Dezvoltarea durabila a aşezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila şi contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficienta şi durabila a spaţiului existent, asigurarea facilitaţilor, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluţii pentru reabilitare ecologica.

**PROTECŢIA APEI**

Asa cum s-a mentionat si anterior, proiectul nu implica evacuarea de ape uzate sau epurate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in reteaua de canalizare interioara si apoi in reteaua centralizata.

In perioada de implementare a proiectului se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant, precum si a materialelor solubile sau antrenabile cu apa.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal in perioada de implementare

In perioada de functionare, apele uzate de la bucatarie vor fi trecute printr-un separator de grasimi.

**PROTECŢIA AERULUI**

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente si utilaje de generatie recenta, prevazute cu sisteme performante de minimizare si retinere a poluantilor in atmosfera.

Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeţei de rulare. De asemenea, in sezonul cald, umectarea periodica a depozitelor de pamant excavat poate determina minimizarea cantitatilor de praf raspandite in atmosfera.

Se va asigura prin dimensionare corespunzatoare, dispersia gazelor de ardere de la centrala termica ce va deservi obiectivul.

**PROTECŢIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAŢIILOR**

Se impune utilizarea de echipamente si utilaje perfomante, care sa genereze nivele minime de zgomot.

**PROTECŢIA ÎMPOTRIVA RADIAŢIILOR**

Nu exista surse de radiaţie.

**PROTECŢIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Activitatea se va desfasura strict in zona avizata prin actele de reglementare obtinute pentru investitie. Se interzice ocuparea unor alte suprafete, necuantificate ca fiind necesare in economia investitiei.

Se va interzice efectuarea de interventii la mijloacele de transport si echipamente la locul lucrarii pentru a evita scapari accidentale de produs petrolier si se va achizitiona material absorbant. Se va interveni prompt in cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe portiunile de sol.

Suprafetele prevazute in proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate si redate circuitului initial. La finalul lucrarilor de constructie nu trebuie sa existe pe amplasament alte suprafete ocupate definitiv decat cele necesare functionarii obiectivului. Nu se vor lasa pe amplasament depozite de agregate sau de pamant rezultat din excavatii.

**PROTECŢIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Perioada realizării construcţiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficlui greu necesar pentru transportul materialelor de construcţii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuţie a lucrărilor.

**MANAGEMENTUL DEŞEURILOR**

Se vor asigura dotarile necesare pentru colectarea deseurilor generate, atat pe perioada de implementare a proiectului, cat si in perioada de functionare, precum si contracte cu societati autorizate sa preia deseurile generate in vederea valorificarii/eliminarii, dupa caz.

**9.LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

In scopul realizarii obiectivului proiectat organizarea de santier se amenajeaza in cadrul terenului detinut de beneficiar.

Functiunile organizarii de santier sunt:

♦ parcare pentru autovehiculele si depozitare temporara pentru echipamentele si utilajele utilizate in timpul implementarii planului;

♦ depozitare temporara pentru materiale de

constructii (piatra sparta, nisip, etc);

♦ dupa caz, zona depozitare echipamente si materiale marunte in eurocontainer;

♦ zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei;se vor asigura facilitatile igienico-sanitare necesare.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala, astfel incat sa se asigure reutilizarea terenului.

**10. LUCRARI REFACERE AMPLASAMENT LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE**

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului . Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similară cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu si in conformitate cu cerintele de avizare ale legislatiei de mediu..

**11. CONCLUZII**

Viitoarea constructie in zona studiata 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 activitatiile propuse.

Intocmit,

Urb./C.Arh. Ungureanu Rodica