****

**MEMORIU TEHNIC**

**PLAN URBANISTIC ZONAL** **PENTRU ZONA DELIMITATA DE strada DIMITRIE**

**BOLINTINEANU, bulevardul I.G.DUCA, strada DACIA si bulevardul MAMAIA**

conform aviz de oportunitate NR.166806/24.11.2015

**1. DATE GENERALE**

**AMPLASAMENT OBIECTIV:** strada DIMITRIE BOLINTINEANU, nr.41C, 41 LOT B,

municipiul CONSTANTA

**Proiectant general:**  S.C. EAST ATELIER S.R.L.

Arh. IONUT TOMA

**Proiectant urbanism:** S.C. EXPACO S.R.L.

Arh. MIRELA BANCESCU

**Beneficiarul lucrarilor:** S.C. ADRIA ROX IMOBILIARE S.R.L.

**Cadrul legislativ privind protectia mediului:**

Memoriul tehnic si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) au fost elaborate in conformitate cu prevederile **Legii nr.137/1995** privind protectia mediului si cu alte acte legislative specifice, dintre care:

* [**Legea nr.19 - 29/02/2008**](http://www.anpm.ro/afisareact.aspx?id_act=539) pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea şi repararea prejudiciului asupra mediului;
* [**Legea nr.27 - 15/01/2007**](http://www.anpm.ro/afisareact.aspx?id_act=51) privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deşeurilor;
* [**Legea nr.265 - 29/06/2006**](http://www.anpm.ro/afisareact.aspx?id_act=386) pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
* [**Legea nr.84 - 11/04/2006**](http://www.anpm.ro/afisareact.aspx?id_act=14) pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea şi controlul integrat al poluării;
* [**Legea nr.481 - 08/11/2004**](http://www.anpm.ro/afisareact.aspx?id_act=459) privind protecţia civilă.

**2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Prin acest studiu sunt analizate posibilitatile de dezvoltare urbana a unei zone construite, delimitata de o trama stradala existenta, in intravilanul municipiului Constanta, in zona centrala.

Planul Urbanistic Zonal a fost generat de un teren cu suprafata de 255mp - str. Dimitrie Bolintineanu nr.41C si 41, lot B, Constanta pe care se doreste construirea unui imobil P+2E-3R cu functiunea de spatiu comercial la parter si apartamente la etajele superioare.

Terenul se afla in intravilanul municipiului Constanta, fiind in proprietatea SC ADRIA ROX IMOBILIARE SRL si are o suprafata de 255mp rezultata prin alipirea a doua loturi: teren nr.41C - 128mp si teren nr. 41, lot B - 127mp.

**3. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

**Etape de dezvoltare:**

Conform prevederilor PUG Constanta, zona studiata se situeaza in **ZRL2b** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

RH: P+2E POT maxim =35%-45% CUT maxim = 1.00-1.35

Conform Listei monumentelor istorice 2010, zona studiata se afla **in zona protejata a monumentelor istorice:**

* Necropola orasului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr.crt.13, perimetrul delimitat de str.Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersectia cu bd.1Mai, str.Cumpenei, str.Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamamia, malul marii si Portul Comercial;
* Sit urban, cod CT-II-s-B-02820, nr.crt.484, bd.Mamaia (front NV- Duca Ion Gheorghe- Rascoala din 1907), str.Duca Ion Gheorghe, Mihaileanu Stefan, Remus, Romulus, Mihai Viteazu, Lahovary Ion, G-ral Manu, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Vladimirescu Tudor, Tepes Voda, Calugareni, Calarasi, Castanilor, Luminisului, Panait Mosoiu, Dobrogeanu Gherea, Mr.Murea Gheorghe, Topraisar, Iorga Nicolae, G-ral Grigorescu Eremia, Flamanda, Vulcan Petru;

**si in zona de protectie a monumentului istoric:** Biserica “Sf.Imparati Constantin si Elena”, Cod CT-II-m-B-02823, nr.crt.528, str.Mihaileanu stefan nr.66, datare 1934-1937.

**Constructii hidrotehnice:**

Zona beneficiaza de dotari cu toate tipurile de retele tehnico-edilitare: alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, retea electrica, retea de telefonie si cablu TV, retea de iluminat public, retea de alimentare cu gaze.

**Activitati desfasurate:**

Zona alocata studiului este situata in zona centrala, zona preponderent rezidentiala, cu locuinte individuale.

Terenurile care a generat Planul Urbanistic Zonal este delimitat de strada D.Bolintineanu in nord-vest, teren proprietate privata – str.D.Bolintineanu nr.41B in nord-est, teren proprietate privata – bd.I.Gh.Duca nr.30 in sud-est si bd.I.Gh.Duca in sud-vest.

Functiunea preponderenta in zona de studiu PUZ este cea de locuire, insa in special la bd.Mamaia si bd.I.Gh.Duca sunt cateva cladiri cu servicii de interes general (comert, servicii, sedii firma) si tot mai multe parteruri cu functiuni comerciale sau de servicii, zona tinzand spre un caracter functional mixt – locuire si comert-servicii.

**Managementul deseurilor:**

Depozitarea deseurilor se va face controlat si se va proceda la preluarea si depozitarea lor de catre prestatorul de servicii specializate. Depozitarea se va face pe platforme situate in interiorul proprietatilor la distante mai mari de 5m de cladiri sau in camere special amenajate in interiorul cladirilor.

**4. DISFUNCTIONALITATI**

Datorita faptului ca zona studiata este una din zonele centrale, vechi cu profil rezidential sunt probleme in ceea ce priveste forma si dimensiunea loturilor (deschideri mici la strada, loturi lungi si inguste, constructii cu calcane lungi si inguste – conformari tip vagon).

La nivel de circulatii zona este delimitata de doua bulevarde – bd.Mamaia si bd.I.Gh.Duca si este bine organizata; la nivel de parcari insa, datorita dimensiunilor loturilor parcarea in incinta devine problematica.

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

Nu este cazul.

**6.CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM ZONAL**

Conform documentatiei de urbanism faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 653/25.11.1999 privind aprobare PUG si a Regulamentului local de urbanism aferent - Hotararea Consiliului Local Constanta nr.81/26.03.2013 terenul studiat este incadrat in UTR: **ZRL2b** - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

RH: P+2E POT maxim =35%-45% CUT maxim = 1.00-1.35

**Conform Legii 350/2001 actualizata 2013 se poate majora CUT cu maxim 20%.**

**Avand in vedere aspecte urbanistice:**

- tendintele de dezvoltare ale zonei

- nevoia de completare a fronturilor pe bd. I.Gh.Duca si bd Mamaia

**si aspecte legislative**:respectarea noilor reglementari ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si actualizata prin Legea nr.190/2013;

**Se propune cresterea indicatorilor urbanistici :**

**ZRL2b/1 - subzona a ZRL2b - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI,**

**BIROURI, COMERT, SERVICII**

**RH: P+2-3E POT maxim =65% CUT maxim = 1.62**

Detalii ale reglementarilor urbanistice sunt prezentate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Circulatia carosabila existenta este bine dimensionata, cu semnalizari corespunzatoare. Accesul carosabil si pietonal se vor realiza in continuare din strazile care delimiteaza zona de studiu iar necesarul de locuri de parcare se vor realiza in interiorul parcelei cat si in imediata vecinatate, respectiv se propune amenajarea de locuri de parcare paralele cu trotuarul pe bd.I.Gh.Duca, bd.Mamaia si str.Dacia, in limita spatiului disponibil.

**7. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

Prezentul plan de urbanism este intocmit in conformitate cu prevederile planului de urbanism general in curs de elaborare.

**8. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Avand in vedere specificul functional al zonei, este exclusa aparitia unor cladiri/ functiuni care sa constituie surse de poluare a mediului.

Riscul natural (seismic) va fi prevenit prin proiectarea si executia constructiilor cu respectarea prevederilor legale in ceea ce priveste dimensionarea si calculul seismic a cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze sau bransament agent termic).Toate apele reziduale (menajere si pluviale) vor fi preluate de reteaua oraseneasca existenta si tratate in statia de epurare oraseneasca.

Depozitarea deseurilor se va face controlat si se va proceda la preluarea si depozitarea lor de catre prestatorul de servicii specializate. Depozitarea se va face pe platforme situate in interiorul proprietatilor la distante mai mari de 5m de cladiri sau in camere special amenajate in interiorul cladirilor.

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate conform HCJC 152/22.05.2013:

* constructii de locuinte unifamiliale – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 5mp/locuitor.
* blocuri de locuinte – vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, in suprafata de minim 30% din S teren.

Data, Intocmit,

10.03.2016 arh. Mirela Bancescu