



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



MEMORIU TEHNIC

**"PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE BD. AUREL VLAICU,
ALEEA HORTENSIEI SI STR. DOBRILA EUGENIU, CONSTANTA"**



ADRESA : ALEEA HORTENSIEI NR.15A, CONSTANTA

BENEFICIAR:

Nicola Cristian – Nicolae I.I.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.**





S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



CUPRINS

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE	3
1.1. AMPLASAMENT OBIECTIV	3
1.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
1.3. CLIMA	3
1.4. PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT DE SPECIALITATE	4
1.5. BENEFICIARUL LUCRARILOR	4
1.6. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI	4
CAPITOLUL 2 – NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI	5
CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE	5
3.1. ETAPE DE DEZVOLTARE	5
3.2. CONSTRUCTII HIDROTEHNICE	6
3.3. ACTIVITATI DESFASURATE	6
3.4. MANAGEMENTUL DESEURILOR	6
CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITĂȚI	7
4.1. CIRCULAȚIA	7
4.2. PROBLEME DE MEDIU	7
CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/ LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	9
CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM	10
CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU	11
7.1. RELAȚIA CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME	11
CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU	12
CAPITOLUL 9. CONCLUZII	12



CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE

Obiectivul pentru care se solicita emiterea actului de reglementare din punct de vedere al protecției mediului este reprezentat de **"PLANUL URBANISTIC ZONAL - ZONA DELIMITATA DE BD. AUREL VLAICU, ALEEA HORTENSIEI SI STR. DOBRILA EUGENIU, CONSTANTA"**

1.1. AMPLASAMENT OBIECTIV

Amplasamentul studiat este situat în Municipiul Constanța, în partea de nord a orașului, în zona cartierului Tomis Nord, Bd. Aurel Vlaicu, județul Constanța. Terenul are o formă rectangulară în plan, în suprafață totală măsurată de 484 mp și 459 mp, așa cum reiese din documentele cadastrale și prezintă următoarele vecinătăți:

- La N – teren aflat în domeniul public;
- La S – Aleea Hortensiei (acces principal);
- La V – teren aflat în domeniul public;
- La E – teren aflat în domeniul public.

Principala cale de acces la terenul pe care se va realiza investiția se face din Aleea Hortensiei. Terenul este orientat pe direcția NV-SE și are o deschidere la aleea principală de 25m.

Terenul pe care se va realiza investiția este un teren liber de construcții în intravilanul Municipiului Constanța.

1.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Ca poziție pe glob, orașul Constanța, este situat la intersecția latitudinii de 44°11'N cu longitudinea de 28°40'E, poziție care face posibil ca în timpul verii unghiul de incidență a razelor solare cu suprafața orizontală a terenului să aibă o mărime de 69°16' iar în timpul iernii de 22°23'.

Din punct de vedere fizico-geografic, orașul Constanța este situat în sectorul meridional al țărmului românesc al Mării Negre, în partea de est a Câmpiei Central - Dobrogene, a cărei altitudine maximă nu depășește 150 m.

Ca și elemente de relief cea mai mare parte a vetrei urbane este situată pe un relief tipic de câmpie joasă (25-50 m). Ca elemente majore de relief se remarcă două zone mai înalte, una la E și alta la V de o axă definită de bulevardele 1 Decembrie 1918 și Alexandru Lăpușeanu, care pornesc de la cota de cca. 40,0 – 45,0 m. RMB în zona intersecției bulevardului 1 Decembrie 1918 cu bulevardul I. C. Brătianu și coboară până la 5,0 m. RMB în zona lacului Tăbăcărie.

1.3. CLIMA

Orașul Constanța, precum și zona PUZ-ului studiat, sunt în întregime cuprinse în climatul de litoral, intens influențat de Marea Neagră, dar și de climatul dobrogean propriu-zis.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



Datorită poziției sale geografice precum și a particularităților reliefului local, municipiul beneficiază de un potențial caloric deosebit (130 Kcal/cm²)

Temperatura aerului are valoarea medie anuală de 11,60C, cu un minim în luna ianuarie de 0.70C și un maxim în luna iulie de 22.20C , temperatura medie lunară situându-se peste 00C în tot cursul anului. Media anuală a maximelor zilnice este de 15.30C, iar a minimelor zilnice de 8.40C.

Umezeala relativă a aerului este mare, respectiv de 80% media anuală, cu valori maxime la sfârșitul toamnei de 84% în noiembrie și în cursul iernii de 86% în decembrie, 84% în ianuarie și 83% în februarie. În lunile iulie-august umezeala relativă este de 75% datorită vecinătății cu marea

Nebulozitatea atmosferică este mică, dar numărul mediu anual al acestor zile este mai mare decât în oricare zonă a teritoriului țării, depășind 70 zile.

Durata strălucire a soarelui este mai mare ca oriunde în țara noastră (peste 2258 de ore anual), fiind depășită doar de cea care există la Sulina și Mangalia).

Precipitațiile atmosferice sunt foarte reduse (396,7 mm media anuală). Luna cea mai ploioasă este noiembrie cu 43.9 mm, iar cele mai puține precipitații cad în lunile februarie (26,7 mm) și martie (29.1 mm). Precipitațiile sub formă de ninsoare sunt foarte puține la Constanța (13 zile anual cu ninsoare).

Regimul vântului: dinamica atmosferei, care prin frecvența ei lunară și anuală, imprimă tiparul caracteristic al climei fiecărui an în parte, se caracterizează prin predominanța vânturilor din vest (16.1%) și nord (13.8%) și apoi de cele din nord-est (11.8%) și sud (11.5%). Interesant este faptul că vântul de est reprezintă ca frecvență un procent foarte mic (6.0%) cu toată că briza marină ca vânt local este un fenomen foarte frecvent.

1.4. PROIECTANT GENERAL SI PROIECTANT DE SPECIALITATE

- **S.C. ATELIER 3AU DESIGN S.R.L.**

1.5. BENEFICIARUL LUCRARILOR

- **Nicola Cristian – Nicolae I.I.**

1.6. CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- **HG nr.1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.195/2005** privind Protecția Mediului aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 114/2007** pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- **Legea nr. 47/2012** pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

București, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



localitatilor;

- **Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a forei si a faunei salbatice, cu completarile si modificarile ulterioare;
- **Ordinul nr. 756/1997** pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului;
- **Legii nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL 2 – NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Planul propus are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei si servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafața de **~484 mp.**

Pe terenul analizat se propune realizarea unui tronson de bloc cu regim de înălțime S+P+8E, cu apartamente de 1,2,3 si 4 camere. Blocul va avea cate 3 apartamente pe nivel. Suprafetele lor utile vor varia între 50 mp si maxim 100 mp. In total se vor obtine aprox. 27 apartamente. Blocul va avea un subsol a caror amprenta la sol va fi egala cu nivelul curent, exceptand rampa de coborare. Inchiderile exterioare vor fi din b.c.a., placate cu polistiren pentru realizarea unei izolatii corespunzatoare. Finisajele vor fi cele obisnuite, de locuinte.

PUZ-ul propus respecta prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata. Legea nr. 50/ 1991, Ordinul MLPAT nr. 91/ 1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care este supus avizării și aprobării.

CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

3.1. ETAPE DE DEZVOLTARE

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare publice (în infrastructură- lărgiri de străzi) și private.

Teritoriul studiat este delimitat de străzi publice cu rol important din punct de vedere funcțional, în cadrul orașului.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții civile, service auto, comerț. Ponderea cea mai mare este deținută de investițiile realizate de agenții economici din sectorul privat. Faptul că un volum destul de important al investițiilor s-a realizat în sectorul privat, atestă clar crearea unui cadru economic propice, care are în vedere stimularea activității societăților comerciale, cu efecte importante în ceea ce privește dezvoltarea economică a zonei de nord a Constantei.



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



3.2. CONSTRUCTII HIDROTEHNICE

Nu este cazul.

3.3. ACTIVITATI DESFASURATE

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:

- ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
- clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale;
- adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.

Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate sau in alte zone ale orasului cu exceptia acelor amplasamente care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie si silueta.

Noua constructie se va racorda la retelele edilitare de alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică, precum și la rețelele de canalizare și telefonie existente în zonă. Încălzirea imobilului se va asigura prin prevederea unei centrale termice proprii cu gaze naturale. Apele meteorice vor fi dirijate în incintă, urmând a fi preluate de către rețeaua de canalizare.

3.4. MANAGEMENTUL DESEURILOR

Atât în perioada de execuție cât și în cea de exploatare a investiției, care face obiectul PUZ-ului analizat, se vor aplica măsurile necesare pentru protecția mediului și a sănătății populației, prin prevenirea sau reducerea efectelor adverse determinate de generarea și gestionarea deșeurilor și prin reducerea utilizării resurselor și creșterea eficienței folosirii acestora.

În ceea ce privește managementul deșeurilor se vor respecta prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea toți proprietarii apartamentelor vor beneficia de serviciile unui operator autorizat pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în cele mai bune condiții de protecție a mediului.

CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITĂȚI

4.1. CIRCULAȚIA

Traseele de transport public din Constanța s-au dezvoltat în principal pe traseele arterelor principale ale orașului care fac legătura dintre centrul orașului și principalele cartiere rezidențiale, zone industriale sau centre comerciale, distribuite mai mult sau mai puțin omogen în jurul centrului.

În ceea ce privește amplasamentul analizat, traseele de transport public sunt alcătuite în principal de autobuze pe Bd. Aurel Vlaicu, pe care se și regăsesc stații în proximitatea zonei studiate.

Referitor la străzile din zonă, se poate observa cu ușurință că terenul studiat are o dubla deservire, odată către Bd. Aurel Vlaicu (strada de categoria a II-a) precum și către Aleea Hortensiei (strada de categoria a IV - a).

4.2. PROBLEME DE MEDIU

Starea factorilor de mediu

Zona studiată este ferită de surse considerabile de poluare, iar propunerile planului urmăresc diminuarea, până la eliminarea acestora prin acordarea atenției sporite în ceea ce privește amenajarea terenului și a spațiilor verzi.

Calitatea aerului

Calitatea aerului este monitorizată în județul Constanța atât în zone potențial curate, cât și în zone industriale, zone de trafic, zone rezidențiale. Se înregistrează relativ frecvent depășiri la pulberi respirabile, numărul acestora fiind diferit de la an la an, cel mai probabil diferența fiind determinată de variațiile curenților de aer la nivel global.

În anul 2014 în mediul urban nu s-au înregistrat mai mult de 35 de depășiri ale valorilor limita zilnice pentru PM₁₀ în locațiile monitorizate. De asemenea, nu s-au înregistrat mai mult de 25 de depășiri ale valorii țintă pentru ozon.

Nivelul emisiilor de substanțe poluante evacuate în atmosferă se poate reduce semnificativ prin punerea în practică a politicilor și strategiilor de mediu cum ar fi:

- folosirea în proporție mai mare a surselor de energie regenerabile (solară etc.);
- utilizarea unor instalații și echipamente cu eficiență energetică ridicată (consumuri reduse, randamente mari);
- crearea de spații verzi (absorbție de CO₂, reținerea pulberilor fine, eliberare de oxigen în atmosferă).

Obiectivul analizat nu prezintă pericol de poluare a aerului. Coșurile de fum ale



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



centralelor termice pentru fiecare apartament vor fi dimensionate corespunzător și vor fi montate astfel încât să asigure o traiectorie corectă a fumului.

Calitatea apei

Terenul studiat nu se află în relație directă cu apa de suprafață astfel încât propunerile din plan nu determină modificarea calitativă și cantitativă a apei de suprafață.

Prin aplicarea măsurilor corespunzătoare de protecție a solului și subsolului se va evita impactul asupra apei subterane.

Calitatea solurilor

Solurile din județul Constanța prezintă o mare diversitate de condiții genetice și de mediu. În general, în condiții natural potențialul de producție al acestor soluri permit diversificarea structurii culturilor. În ultima perioadă, datorită atât modificărilor climatice cât și factorului uman starea fertilității solurilor a scăzut, crescând suprafețele cu terenuri degradate.

Din punct de vedere genetic majoritatea solurilor au ca material parental loessul care contribuie la degradarea mai rapidă a solurilor.

Construcția și exploatarea obiectivului nu afectează calitatea solului și a subsolului.

Spații verzi

Spre deosebire de alte țări europene, România are o situație net deficitară privind suprafața medie a spațiului verde pe locuitor, dacă avem în vedere că norma OMS este de 50 mp/locuitor, iar standardul Uniunii Europene este de 26 mp/locuitor. În aceste condiții, populația multor orașe din țara noastră nu dispune, în prezent, de necesarul minim de spații verzi.

În asemenea condiții, la marile probleme cu care se confruntă majoritatea orașelor lumii, precum intensificarea traficului, poluarea atmosferică, criza de locuințe, acumularea de deșeuri etc., se adaugă și reducerea spațiilor verzi.

Restrângerea spațiilor verzi accentuează masiv riscurile ecologice urbane, având un impact negativ imediat asupra viabilității și sustenabilității acestora, asupra calității vieții și stării de sănătate a populației.

În zona studiată nu există specii de plante sau animale, Monumente ale Naturii, care să necesite protecție specială, iar planul nu intra sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a forei și a faunei sălbatice, cu completările și modificările ulterioare.

Peisajul

În condițiile creșterii economice, bazată pe o intensă exploatare a resurselor, numeroase



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



specii de plante și animale sunt afectate, iar modificarea peisajului reprezintă primul indicator al deteriorării mediului înconjurător.

Protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană.

Realizarea obiectivelor propuse prin plan nu influențează negativ peisajul existent în zonă.

Poluarea fonica

Poluarea sonoră reprezintă un factor de risc pentru sănătate. S-a constatat că zgomotele de intensitate scăzută, dar permanente din locuințe sunt iritanți cronici ai organismului uman. Zgomotele puternice sunt periculoase și pentru copii, acestea având efecte negative asupra concentrării și memoriei copiilor. Zgomotul persistent, peste limitele admisibile de 55 dB(A) pe timpul zilei și de 45 dB(A) pe timpul nopții, la care este expusă populația din zonele urbane aglomerate și din apropierea unor activități industriale, economice, afectează starea de sănătate biologică și psihică.

Pe parcursul exploatării nu se produc zgomote și nici vibrații peste limitele admise de normativele în vigoare.

Funcțiunea imobilului nu produce zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de construcții.

Instalațiile și echipamentele care urmează să fie montate în imobil sunt silențioase și se încadrează în nivelul de zgomot admis pentru astfel de construcții.

Protecția împotriva radiațiilor

Pe parcursul exploatării obiectivului, nu se folosesc substanțe toxice sau radioactive.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Construirea obiectivului nu afectează așezările umane sau obiectivele de interes public.

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

Nu exista alte propuneri de proiecte pe terenul care face obiectul prezentului PUZ.

Referitor la lucrările pentru protecția mediului, conformarea generală a zonei este stabilită astfel încât să poată fi valorificat cadrul natural.

La elaborarea PUZ-ului s-a avut în vedere:

- reducerea la minimum a terasamentelor;
- utilizarea centralelor ecologice de apartament;
- depozitarea controlată, colectarea și transportul deșeurilor menajere prin amenajarea unui punct gospodăresc;
- respectarea principiilor urbanistice specifice unei zone rezidențiale cu alinierea corespunzătoare relației cu clădirile existente adiacente.

CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Planul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind mixitatea funcțională), jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin completarea subzonei actuale de folosire – locuire colectivă cu regim înalt de construire - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

6.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform temei program a beneficiarului, pe teren urmează a se construi **IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E, CU FUNCȚIUNEA Bloc Locuinte** cu următorii indicatori raportați la teritoriul de studiu ZRL5:

P.O.T. maxim	15.35%
C.U.T. maxim	1.63
Înălțime maximă	27,0 m (S+P+8E)

Blocul va avea câte 3 partamente pe nivel. Suprafetele lor utile vor varia între 50 mp și maxim 100 mp. În total se vor obține app. 27 apartamente. Astfel, pentru terenul ce a generat PUZ, indicatorii urbanistici raportați la terenul în suprafața de 484 mp, sunt:

P.O.T. maxim	66%
C.U.T. maxim	5.9

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G., prin documentații de urbanism ulterioare cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Apare necesitatea reconversiei funcționale pentru întreaga zonă, datorită noilor oportunități apărute și noilor tendințe de dezvoltare, pentru zona nordică orașului, mai ales din punct de vedere al circulațiilor.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobrate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General Municipiul Constanta;
- PLAN URBANISTIC ZONAL " ZONA DELIMITATĂ DE ALEEA HORTENSIEI BLOC C4 (N), ALEEA DALIEI (S), STR. CPT. DOBRILĂ EUGENIU (E) ȘI ALEEA HORTENSIEI (V)"
- PLAN URBANISTIC ZONAL - pentru terenul delimitat de Bd. Aurel Vlaicu, Alea Dispensarului si Alea Hortensiei
- PLAN URBANISTIC ZONAL – Actualizare PUZ Campus Universitar
- alte P.U.Z.-uri si P.U.D.-uri.

7.2. OBIECTIVE DE MEDIU

Principalele obiective de mediu care au fost luate în considerare în etapa de elaborare a PUZ-ului analizat au fost următoarele:

- prevenirea sau limitarea evacuării de poluanți în mediul înconjurător;
- aplicarea măsurilor de reducere a oricăror tendințe semnificative de creștere a concentrațiilor de poluanți în aer, sol și apa subterană;
- reducerea poluării aerului prin gestionarea corespunzătoare a traficului în zona de analiză;
- utilizarea rațională a terenului.

CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

În elaborarea PUZ-ului a fost respectată legislația de mediu, iar realizarea obiectivului propus prin PUZ nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe.

De asemenea, prin Regulamentul Local de Urbanism se propun măsuri de realizare a spațiilor verzi.

CAPITOLUL 9. CONCLUZII

Planul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind mixitatea funcțională), jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin completarea



S.C. ATELIER 3 AU DESIGN S.R.L.

Bucuresti, str. Calea Mosilor, nr. 189, bl. 1, sc. A, et. 5, ap. 18, sector 2, cod postal 020857

C.I.F. 16357906, Reg. Com. J40/6532/23.04.2004, Telefon +40 723851624

Cont bancar RO33INGB0000999903600375 deschis la ING Bank – Sucursala Gara de Nord



subzonei actuale de folosire – locuire colectiva cu regim inalt de contruire - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

Conform **Hotararii nr. 1076/ 2004** de stabilire a procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe care transpune prevederile Directivei Consiliului European nr. 2001/ 42/ CE privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului în legislația națională, se supun obligatoriu procedurii de realizare a evaluării impactului asupra mediului planurile si programele care pot avea **efecte semnificative** asupra mediului.

Menționăm faptul că planul analizat nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției, iar impactul acestuia asupra mediului este nesemnificativ și manifestat cu precădere în etapa de execuție a obiectivelor care fac obiectul PUZ-ului.

Prin aplicarea măsurilor de protecție a mediului, în implementarea ulterioară a obiectivelor propuse, se va evita orice potențial impact semnificativ asupra mediului.



Întocmit,

arh.urb. Nicolae Alin Chiran

