

MEMORIU TEHNIC PRIMA VERSIUNE A DOCUMENTATIEI

JUDETUL CONSTANTA, ORAS TECHIRGHIOI, STR. DR. V. CLIMESCU, NR 56

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

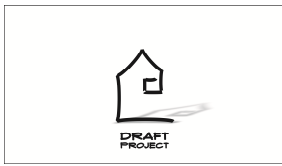
- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII** **PLAN URBANISTIC ZONAL – HOTEL
BALNEAR SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
S+D+P+M+5E**
JUDETUL CONSTANTA, ORAS TECHIRGHIOL
STR. DR. V. CLIMESCU, NR. 56
- **BENEFICIAR** S.C. BOGDAN INTER TUR S.R.L.
- **PROIECTANT** S.C. DRAFT PROJECT S.R.L.
- **DATA ELABORĂRII** DECEMBRIE 2018

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor:

- S.C. BOGDAN INTER TUR S.R.L. avand CUI nr. RO 5568517, cu domiciliul în Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Str. Poporului, Nr. 136 **proprietari ai terenului din** Jud. Constanta, Oras Tehcirghiol, Str. Dr. V. Climescu, Nr. 56, Nr. Cad.: 106236, în suprafață de 1.424,00mp, conform masuratorilor și 1.454,00 conform actelor de proprietate.

Beneficiarii doresc realizarea un **Hotel balnear si functiuni complementare.**

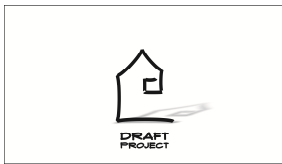
Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de 1.424,00mp.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- cadastru – ANCPI Constanta
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Orasului Techirghiol, aprobat cu H.C.L. 57/17.061999;
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI



Terenul se află în intravilanul Orasului Techirghiol, conform P.U.G. Oras Techirghiol, aprobat cu H.C.L. 56/17.06.1999. In ultimii ani intravilanul Orasului Techirghiol si-a marit suprafata si odata cu evolutia se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor care in prezent sunt agricole/ virane intravilane.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul în discuție se află în intravilanul Orasului Techirghiol, in partea estica a acestuia.

Acesta se învecinează cu:

la nord

- Str. Dr. V. Climescu

la est

- Domeniu public/ privat al statului

la sud

- terenuri proprietate privată

la vest

- terenuri proprietate privată

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul reglementat face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri argiloase loessoide si argile prafoase. Sub acestea urmeaza complexul argilos-argila prafoasa + argila roscata.

În ceea ce privesc condițiile climatice, verile sunt calde și deseori secetoase, iar iernile sunt reci, cu zăpezi însoțite frecvent de viscole; primăverile sunt de obicei scurte, cu contraste termice.

Temperatura medie anuală a aerului are valoarea de 10,3°C, cu diferențieri ale temperaturii medii lunare, astfel că în luna ianuarie, temperatura medie este de - 3,2°C, iar în iulie de + 22,0°C.

Cantitatea de precipitații însumează circa 600 mm anual, cele mai mari valori înregistrându-se în perioada mai - iulie, ploile având caracter torențial. Prima ninsoare cade de obicei în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârșitul lunii martie. Stratul de zăpadă dureaza 54 zile și cu o valoare medie a grosimii de 7,80 cm.

Regimul eolian, dominant dinspre direcția nord-est (23,20%), urmat de cel din direcția sud-vest (8,10%). Direcției nord-est îi revin cele mai mari viteze medii anuale (3,50 m/sec), urmată de direcția est (3,20 m/sec). Frecvența vântului de nord-est pentru perioada de iarnă este de 23,00%.

Perioada de calm mediu reprezintă 18, 9% din cursul anului.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră având acces din Str. Dr. V. Climescu. Strada Dr. V. Climescu este deja asfaltată și este reglementată în P.U.G. Oras Techirghiol la un profil de 11m.



Prin P.U.G. Oras Techirghiol in avizare se propune realizarea unei strazi pe limita estica a proprietatii (pe domeniul public al orasului) pentru a facilita accesul si la celalalte loturi de teren invecinate, strada ce este reglementată la un profil de 11m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic, generând o imagine destructurată.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona este deservită de utilități: rețea de apă, canalizare, telecomunicatii și curent electric.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Poluare apă

Obiectivele PUZ-ului propus nu influențează regimul de curgere al apelor subterane și nici regimul apelor supraterane.

Poluare aer

Arderea combustibililor fosili (cărbuni, produse petroliere) în surse staționare, este răspunzătoare de încărcarea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO, CO₂, cenușă și zgură).

Calitatea aerului este influențată negativ și din cauza traficului rutier ce se desfășoară pe artera principală, a stării proaste a drumurilor (străzilor) neasfaltate.

Poluare sol

Sursele de poluare ale solului se datorează în principal depozitării gunoierului menajer în zone neamenajate conform normelor sanitare.

Poluarea datorată zgomotului și vibrațiilor

Sursele de producere a poluării sonore sunt reprezentate de:

- zgomote date de mijloacele de transport, în special autovehicule;
- surse din constructii: liftul, hidroforul, instalațiile de apă sau canalizare, utilizarea diverselor aparate ca aspiratorul de praf, mașini de spălat rufe, radioul, televizorul, foenul de uscat părul, telefonul etc.
- presiuni exercitate de mijloacele de transport.

În zonă nu există surse de poluare care să contribuie la poluarea factorilor de mediu peste limita admisă.

Terenul este, în cea mai mare parte neutilizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu au fost înregistrate contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ, Se va consulta publicul conform Ordinului Dezvoltării Regionale și Turismului 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.



Încadrarea funcțională a terenului aflat în studiu, conform P.U.G. Oras Techirghiol, aprobat cu H.C.L. 56/17.06.1999 este:

UTR 2 – Balnear - subzona dotarilor balneare

- P.O.T. maxim 50%.
- C.U.T. maxim: nespecificat
- Rh max = P+5E
- H max = nespecificat

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIE

Terenul are acces din Strada Dr. V. Climescu.

Strada Dr. V. Climescu. este deja asfaltată și este reglementată în P.U.G. Oras Techirghiol la un profil de 11m.

Prin P.U.G. Oras Techirghiol in avizare se propune pe limita estica realizarea unei strazi la un profil de 11m.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este: **Hotel balnear si dotari complementare.**

Indicatori urbanistici:

POT max = 50%

CUT max = 3

Rh max = S+D+P+M+5E

H max = 27m

BILANTUL TERITORIAL AL TERENURILOR CARE AU GENERAT P.U.Z.-ul:

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
CONSTRUCȚII	712	50%
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	284	20%
SPAȚIU VERDE	428	30%
TOTAL	1.424,00	100,00



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a comunei;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție propusa a se realiza anul viitor in zona
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la acestea.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform Avizului Agenției de Protecție a Mediului Constanta.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

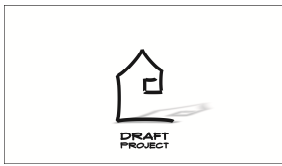
Prezenta documentație serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și deservire edilitară si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafață totală de **~0,15 ha**. Se urmărește reglementarea suprafeței de **1.424, 00mp**, teren proprietate privată. Pe acestea se propune realizarea unui hotel balnear si dotari complementare.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

urb.c. arh. Andrei Pătrașcu



5. ANEXE

Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu :

- OUG 7/2011 modificare completare Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Lege nr. 242 din 23/06/2009 (Lege 242/2009) privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea lor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului