

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru complex turistic "Boemul Neptun" pentru loturile IE 108193, IE108194 si IE108195, UAT 23 August

Amplasament obiectiv: Jud. Constanța, UAT 23 August, zona Jura, parcela IE108195.

Proiectant general: S.C. Blue Art SRL,

Proiectant de specialitate: S.C. Blue Art SRL, arh. Laurentiu Georgescu

Beneficiarul lucrarilor: IORGUȘ Mariana

Cadrul legislativ privind protectia mediului: HG 1076/2004.

Memoriu general

Necesitatea si oportunitatea planului

Principalele atuuri de valorificat în domeniul economic, specifice zonei din care face parte terenul studiat, care constituie contextul economic în care se va insera propunerea PUZ:

- potențialul agricol poate să constituie o activitate eficientă economic, aducătoare de venituri la bugetul local și locuri de muncă pentru o parte din populație
- prin integrarea agriculturii cu turismul se pot obține beneficii importante pentru localitate, în condițiile realizării unui turism durabil
- valorificarea potențialului logistic, datorat legăturii facile la căi de transport rutier naționale
- valorificarea potențialului energetic verde solar și eolian, aspect ce poate fi abordat în studii ulterioare inițiate de autoritatea locală
- trebuie încurajată utilizarea panourilor solare pentru producerea apei calde atât la instituții publice cât și la imobilele private (în primul rând la locuințe)
- există, disponibil de terenuri pentru dezvoltarea activităților economice și pentru locuire.
- zona studiată este în imediata vecinătate a unor rețele edilitare publice, conform avizelor, rețele pentru care se crează oportunitatea de modernizare. Pentru facilitarea dezvoltării zonei, este necesară extinderea și modernizarea echipării tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică) în acord cu normele de mediu.

Considerente de oportunitate:

Planul Urbanistic General identifică și potențialul de creștere prin activități turistice pe rezervele de teren destinate pentru acest tip de dezvoltare, ca măsură de compensare economică a reducerii activităților de producție agricolă și în special a celei de creștere a animalelor.

În contextul actual localitatea 23 August are un rol important în economia regiunii riverane municipiului Mangalia și stațiunilor, pe ruta comercială Vama Veche – Constanța, în special în componenta economică și funcțională de activități turistice, astfel că este anticipat un **scenariu pozitiv**, de creștere economică prin activități din sectorul secundar și terțiar.

Accesibilitatea amplasamentului, prezența infrastructurii de utilități și creșterea interesului publicului pentru **turism de tip activ, în regim de vilă cu apartamente și activități complementare din categoria agroturismului și a activităților sportive**, constituie oportunități și avantaje care pot fi valorificate în condițiile locale.

Situarea aparent izolată și accesibilitatea indirectă din DN39 pot fi apreciate ca dezavantaje dar ele pot deveni atu-uri ale investiției prin promovare de nișă.

Accesul principal la amplasament se face din DE36 lărgit la drum de cat. a IV-a.

Descrierea lucrarilor existente

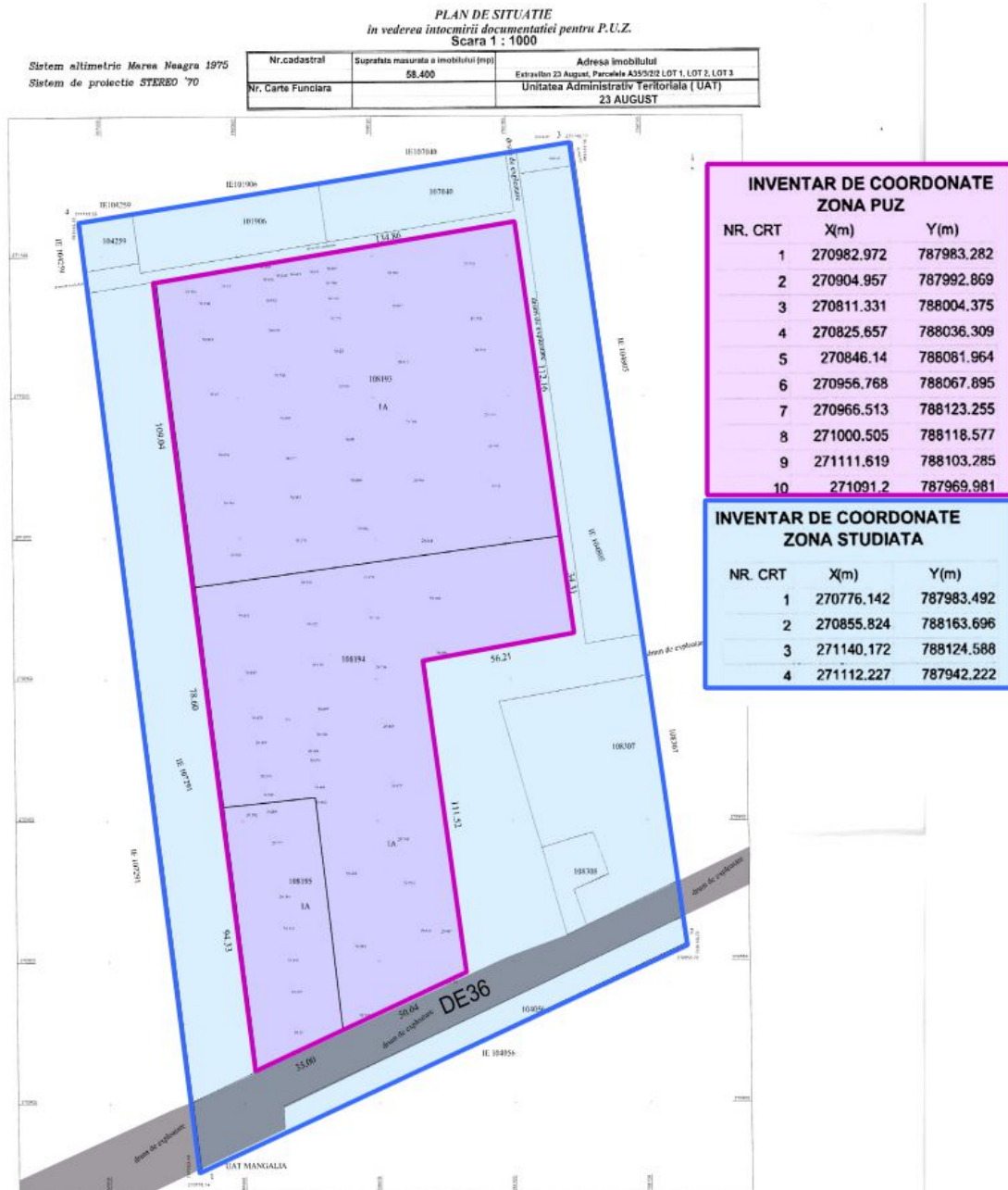
Amplasament:

Suprafața zonei propusă pentru trecere în intravilan și pentru reglementări urbanistice este de 3,0 Ha, localizată între coordonatele:

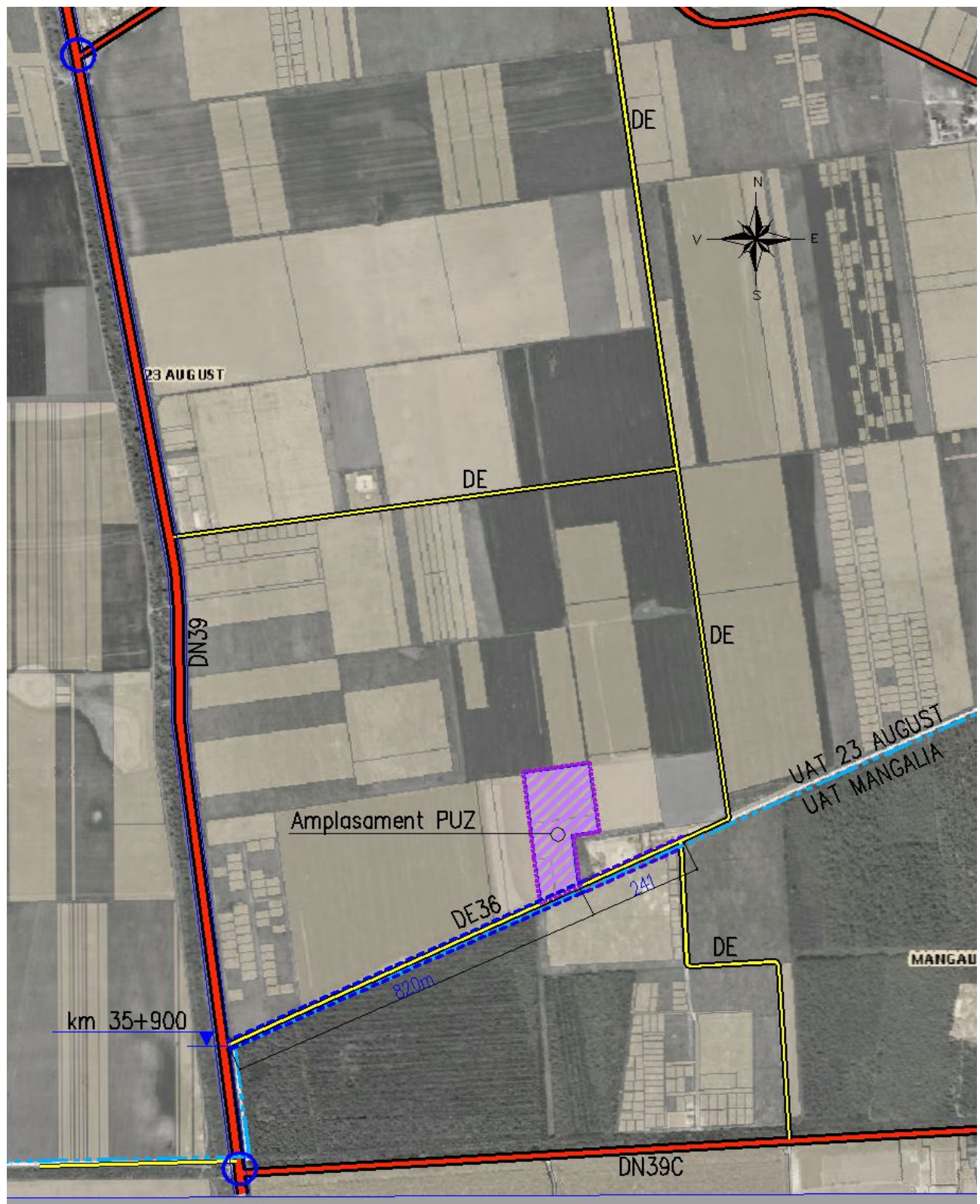
INVENTAR DE COORDONATE ZONA PUZ		
NR. CRT	X(m)	Y(m)
1	270982.972	787983.282
2	270904.957	787992.869
3	270811.331	788004.375
4	270825.657	788036.309
5	270846.14	788081.964
6	270956.768	788067.895
7	270966.513	788123.255
8	271000.505	788118.577
9	271111.619	788103.285
10	271091.2	787969.981

Suprafața zonei de studiu este de cca 5,8 Ha și este delimitată de coordonatele:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT	X(m)	Y(m)
1	270776.142	787983.492
2	270855.824	788163.696
3	271140.172	788124.588
4	271112.227	787942.222



Amplasamentul este situat izolat, adiacent limitei de sud a UAT 23 August cu UAT Mangalia, pe traseul drumului de exploatare DE36, la distanța de cca 800m de intersecția DE36 cu DN39. Intersecția DE36 cu DN39 este în dreptul bornei km 35+900m, pe partea de est a drumului național.



Stadiul actual al dezvoltării

Perimetrul PUZ se află în extravilanul localității și are folosința de teren arabil. Este situat la limita de sud a teritoriului administrativ al comunei și este accesibil din două direcții, din vest de pe DN39 prin drum de exploatare pietruit, DE36, și din sud din DN39C tot prin drum de exploatare pietruit. Amplasamentul se învecinează direct cu un trup izolat de intravilan, cel identificat ca A11 – Ferma 4 cabină poartă, actualmente Pensiunea Jura, cu activități de agroturism.

Vecinătățile geografice ale amplasamentului au potențial turistic important prin simpla lor prezență. Lacul Tatlageac la circa 1,5 km spre nord, relația est-vest cu dezvoltările din nordul stațiunii Olimp la cca 1,5 km spre est, pădurea Comorova la sud ca vecinătate la câteva sute de metri.

Analiza fondului construit existent

În zona studiată nu există construcții, dar în vecinătatea de est există complexul turistic Jura format din construcții cu regim de înaltime parter, precum și construcții din categoria celor de folosință agricolă. Modul de construire este izolat sau cuplat.

Din punct de vedere funcțional, perimetrul studiat se învecinează la nord și la vest cu terenuri agricole în extravilan, iar la sud cu un drum de exploatare.

Pe terenul ce a generat PUZ nu există construcții. Lotul de 3000 mp face parte dintr-un perimetru cu funcțiuni de tip agricol și de anexe ale activităților agricole în mare parte nefuncționale, perimetru pentru care există solicitări de a fi adus la folosință rezidențială și turistică prin măsuri de conversie funcțională și adăugare de construcții noi.

Etape de dezvoltare

În decursul timpului, în dezvoltarea generală a localității s-au constatat solicitări în trei direcții:

- a) solicitări în scopul conversiei unor terenuri din arabil în activități lucrative de tip turistic și rezidențial;
- b) solicitări de schimbare a destinației din funcțiuni de locuire în funcțiuni turistice.
- c) recuperarea și modernizarea fostelor facilități de producție.

Aceste direcții identificate generează temele proiectelor ulterioare de dezvoltare

Pentru amplasamentul studiat se propune o investiție cu specific agroturistic și sportiv, ce cuprinde un sat de vacanță, o zonă rezidențială și o bază sportivă.

Investiția se va implementa etapizat, corelat cu realizarea componentelor de infrastructură necesară funcționării. Etapele sunt detaliate la capitolul de descriere a lucrărilor.

Etapa I – realizarea operațiunilor cadastrale aferente parcelării

Etapa II – realizarea conductei de evacuare sub presiune a apelor uzate menajere și a conductei de evacuare sub presiune a apei pluviale, autorizații de construire, realizarea construcțiilor și amenajărilor;

Construcții hidrotehnice

În perimetrul de studiu nu există lucrări hidrotehnice.

Activități desfășurate

În perimetrul ce urmează a fi reglementat nu există activități. Terenurile sunt libere de construcții, având destinație de teren agricol.

În perimetrul adiacent ce face parte din zona studiată, în vecinătatea de est, există complexul turistic Jura format din construcții cu regim de înaltime parter, precum și construcții din categoria celor de folosință agricolă. Modul de construire în vecinătate este izolat sau cuplat.

Managementul deșeurilor

Zona este deservită în mod curent de serviciile urbane de colectare a deșeurilor, contractate cu firma Polaris de către proprietarii terenurilor din perimetrul studiat.

Disfuncionalitati

Nu există disfuncționalități importante care să necesite adresare imediată.

- La componenta circulațiilor, principala disfuncționalitate este la drumul de legătură între amplasament și DN39, drum de exploatare amenajat la gabarit de drum comunal, pietruit. Pentru acest drum se propune amenajarea și încadrarea ca drum comunal, cu prospectul de cel puțin 13 m. Distanța medie dintre limitele parcelelor cu deschidere la DE36 și limita UAT 23 August este de 18 m, ceea ce va permite amenajarea drumului pe toată lungimea de cca 800 m.
- Apele menajere sunt colectate prin realizarea traseelor de evacuare sub presiune până la conductele RAJA de la DN39.
- Categoria de activitate propusă în PUZ poate suferi odată cu multe alte activități dependente de factorul climatic, ceea ce nu este o amenințare specifică.

Proiecte aprobate/lucrari in curs de realizare/ lucrari pentru protectia mediului ;

Pentru perimetrul studiat nu sunt cunoscute lucrări dedicate domeniului de protecție a mediului. În zonă nu există instituit regim de protecție.

Proiectele pentru realizarea și completarea utilităților vor fi realizate ulterior sub autoritatea furnizorilor de utilități RAJA și ENEL și vor fi supuse avizului de mediu.

Zona este deservită de rețea de apă curentă, prin conductă oțel DN 100 mm, la presiunea de 1 atm.

Continutul si obiectivele planului de urbanism

Planul urbanistic zonal are următoarele **obiective**:

- schimbarea regimului juridic al terenurilor din perimetrul studiat prin includerea lor în intravilanul comunei.
- realizarea unui regulament de urbanism care să coordoneze parcelarea terenului și să asigure realizarea infrastructurii înainte de eliberarea autorizațiilor de construire.
- stabilirea regulilor de construire pe terenuri libere
- reglementarea circulațiilor pietonale și carosabile
- asigurarea locurilor de parcare în limita proprietăților
- proponeri de protejare și punere în valoare a spațiilor verzi

Din aceste considerente, documentația PUZ va propune consolidarea caracterului zonei de turism rural.

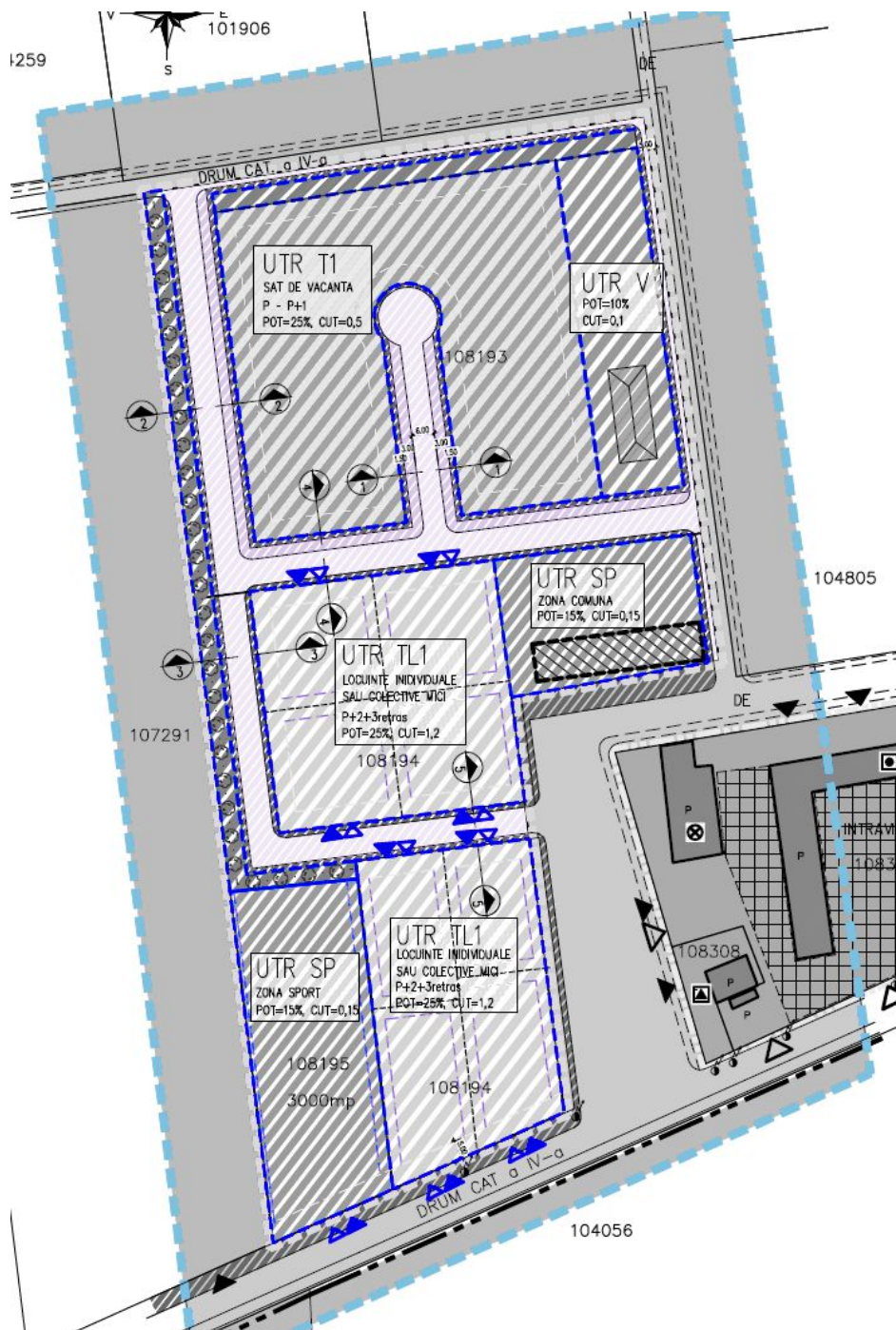
Se propun trei zone principale de activitate și două zone secundare de gospodărie, rezerve pentru drumuri și spații verzi de protecție.

Din această organizare vor trebui să derive cerințe pentru indicatorii urbanistici maximali, gabaritele infrastructurii, pentru procentele de spații verzi, pentru raportul dintre spațiul construit și cel neconstruit neconstruit, caracteristicile spațiilor publice și ale loturilor destinate funcțiunilor cu adresabilitate publică.

Situație intravilan existent în localitatea 23 August, conform PUG: 647,182 Ha
Intravilan propus: teren trecut în intravilan - 3,00 Ha cu regim de curți-construcții.
Intravilan rezultat; 650,182 Ha.

Propunerea PUZ constă în delimitarea următoarelor UTR-uri funcționale și morfologice:

- a) UTR **T1** – funcțiuni turistice de cazare în clădiri de înălțime mică dispuse pavilionar
- b) UTR **TL1** – funcțiuni de locuire individuală și/sau colectivă în imobile de înălțime mică
- c) UTR **SP** – zona pentru activități sportive, loisir, activități comune
- d) UTR **V** – zona spații verzi de protecție, plantații.
- e) UTR **C** – zona căi de comunicații și transport



Bilanț teritorial

Existent:

BILANT TERITORIAL GLOBAL EXISTENT		
TOTAL PUZ		30000 mp
ZONA TERENURI EXTRAVILANE AGRICOLE		30000 mp

Propus:

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA PROPUA			
TOTAL PUZ			30000 mp
DIN CARE:			
UTR T1	POT 25%, CUT 0,5, P – P+1E		7331 mp
	CONSTRUIT	1833 mp	
	DEFASURAT	3666 mp	
	ALEI	733 mp	
	LIBER / VERDE	4765 mp	
UTR TL1	POT 25%, CUT 1,2, P+2E+3r		8076 mp
	CONSTRUIT	2423 mp	
	DEFASURAT	9691 mp	
	ALEI	404 mp	
	LIBER / VERDE	5249 mp	
UTR SP	POT 15%, CUT 0,15, PARTER		4890 mp
	CONSTRUIT	734 mp	
	DEFASURAT	734 mp	
	ALEI	245 mp	
	LIBER / VERDE	3912 mp	
UTR V	POT 10%, CUT 0,1, PARTER		3636 mp
	CONSTRUIT	364 mp	
	DEFASURAT	364 mp	
	ALEI	182 mp	
	LIBER / VERDE	3091 mp	
UTR C	cai de comunicatie si transport		6067 mp
	CAROSABIL	3527 mp	
	PIETONAL	1619 mp	
	PARCARI COMUNE	921 mp	
	CIRCULATIA TERENURILOR	450 mp	

BILANT TERITORIAL GLOBAL PROPUS		
TOTAL PUZ		30000 mp
ZONA CAI DE CIRCULATIE NOI	6067 mp	20 %
ZONA FUNCTIUNI	23933 mp	80 %

ZONIFICAREA TERENULUI DESTINAT FUNCTIUNILOR (% DIN SUBZONA)			
CONSTRUIT	5353 mp	POT	22.4 %
DEFASURAT	14454 mp	CUT	0.6
ALEI	1563 mp		6.5 %
LIBER / VERDE	17017 mp		71 %
TOTAL ZONA FUNCTIUNI	23933 mp		100 %

Tabel comparativ cu indicatorii urbanistici:

	POT	CUT
EXISTENT	fara obiect cf. PUG	fara obiect cf. PUG
PROPUS /UTR (mediu)	/10 /15 /25% (22,4%)	/0,1 /0,5 /1,2 (0,6)

Etapele de implementare sunt următoarele:

a) Etapa I – realizarea operațiunilor cadastrale aferente parcelării, rezervarea terenurilor pentru utilitățile comune și drumuri, realizarea infrastructurii principale de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare stradală (post electric de transformare, stație de pompare apă curentă, rețele electrice stradale, canalizare stradală gravitațională, menajeră și pluvială, cămine de racordare), realizarea unei îmbrăcăminiți provizorii pe drumurile interioare de utilitate comună, care să permită lucrările ulterioare de construire pe parcelele delimitate și destinate construirii.

b) Etapa II – realizarea conductei de evacuare sub presiune a apelor uzate menajere și a conductei de evacuare a apei pluviale, trasee ce urmează a fi conectate la rețeaua RAJA care este prezentă în vecinătatea de vest la cca 800 m, paralel cu DN39. Conductele vor fi realizate pe traseul DE36 și vor porni dintr-o stație de pompare amplasată în zona destinată gospodăriei comune. Proiectul acestei lucrări va fi realizat ulterior sub autoritatea RAJA SA, în cooperare cu primăria 23 August, cu fonduri private; autorizații de construire, realizarea construcțiilor și amenajărilor; fiecare lot destinat construirii va beneficia de racord la rețeaua electrică, la cea de alimentare cu apă;

Tot în această etapă se vor realiza profilele definitive ale drumurilor interioare prin asfaltare și amenajarea trotuarelor, precum și modernizarea profilului DE36 la drum de cat. a IV-a cu două sensuri de căte o bandă și trotuar pe latura de nord.

Relatia planului analizat cu alte planuri si programe, obiective de mediu

Funcțional, terenurile din perimetrul studiat nu fac obiectul altor documentații de urbanism în afară de Planul Urbanistic General.

La acest moment nu sunt cunoscute planuri sau programe cu tematică de protecția mediului care să fie în desfășurare în zona studiată.

Implementarea legislatiei de mediu

Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare:

Relieful zonei prezintă caracteristicile generale ale podișului dobrogean, cu denivelări moderate.

Climatul este specific interferenței dintre climatul maritim și cel de stepă, relativ blând.

Temperatura medie anuală - 11,3 °C , cca 140 zile senine pe an, presiune 758-761 mm Hg, precipitații sub 400 mm/mp, frecvență vânturi dominante de vară est-vest, de iarnă nord, nord-vest, viteză medie anuală 7,5-15,2 m/s, umiditate medie anuală 80%.

Localitatea aparține de unitatea structurală geomorfologică Dobrogea de Sud, litologia fiind formată din depozite cuaternare pe fundament calcaros - roca de bază. Din punct de vedere seismic, cf. Normativului P100/1992, amplasamentul se află în zona E, coeficient de seismicitate $k_s=0,12$, perioadă de colț $T_c=0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90 m.

Nu se semnalează fenomene fizico-geologice active care să pericliteze siguranța clădirilor.

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic a evidențiat condiții de fundare specifice regiunii, respectiv

- umplutură neomogenă de sol vegetal 1,10-1,80m
- loess galben, grupa A, 8,00-14-00m
- complex argilos, praf argilos cafeniu și argilă prăfoasă cafenie cu plasticitate mare spre foarte mare.
- formațiunea de calcar lumaselic de vârstă sarmațiană ce apare la adâncimi variabile de 14,00-25,00m
- nu s-au identificat ape freactice

Valorificarea cadrului natural:

Prezentul PUZ va prezerva cel puțin 30% din suprafața lotului, acolo unde este posibil, pentru amenajări cu vegetație decorativă (grădini interioare sau de fațadă).

Odată cu abrogarea HCJ 152/2013, calculul necesarului de spațiu verde se va face conform HG 525/1996 – RGU, astfel:

- pentru funcțiuni de locuire – minim 2 mp/locuitor; pentru un maxim de 600 de locuitori, va fi necesară o suprafață minimă de 1200 mp. Prezentul PUZ prevede cca 17.000 mp de spatii verzi.
- pentru funcțiuni turistice – minim 25%
- pentru funcțiuni sportive – minim 30%

Dezvoltarea echipării edilitare

Prezentul PUZ evidențiază necesitatea de extinderi la rețelele edilitare existente situate în afara perimetrului studiat, în cadrul unui proiect de specialitate ce va fi elaborat ulterior în baza concluziilor din propunerile de amenajare, sub autoritatea RAJA, respectiv ENEL.

Gospodărie comunală :

Alimentarea cu apa si canalizarea

Cladirile noi se vor racorda la rețeaua de apa existenta/prevazuta pe baza avizelor ce vor fi obtinute de la S.C.RAJA S.A., la urmatoarea faza de proiectare.

Alimentarea cu apa a viitoarelor imobilelor ce urmeaza a va realiza din conducta existenta Dn100 OL/extinderea conductelor existente/realizarea de noi conducte conform avizului S.C.RAJA S.A.

Evacuarea apelor menajere si pluviale se va implementa in doua etape.

Etapa 1) - realizarea rețelei de canalizare gravitacionala pana la amplasamentul viitoarei SPAU amplasată în zona destinată gospodăriei comune UTR SP.

Etapa 2) - realizarea conductei de evacuare sub presiune a apelor menajere, Dn110mm (PEHD PN10), din SPAU cu capacitate de 5 l/sec si maxim 10 porniri/ora. Traseul va avea o lungime de cca 800 m, cu diferenta de nivel de cca 4 m, pana la conducta Dn600 paralela cu DN39. Nu sunt necesare subtraversari de drumuri, traseul se va amenaja de-a lungul DE36.

-realizarea conductei de evacuare sub presiune a apelor pluviale, Dn110mm (PEHD PN10), din SPAU cu capacitate de 10 l/sec si maxim 10 porniri/ora. Traseul va avea o lungime de cca 800 m, cu diferenta de nivel de cca 4 m, in aceleasi conditii ca traseul de ape menajere.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

1. In conformitate cu prevederile SR 234/2008-Bransamente electrice-prescriptii generale de proiectare si executie, capitolul 4, paragraf 4.1.3., puterea instalata pentru o locuinta individuala compusa din 4-5 camere+dependinte,cu asigurarea apei calde si gatitului folosind energie electrica este de 26KW, cu un coeficient de utilizare $K_u=0,65$.

Puterea absorbita (de calcul);

$P_{al}=P_i \cdot K_u=26 \cdot 0,65=16,90\text{KW}$ (pentru o locuinta)

Pentru 44 de locuinte: $P_a=n \cdot P_i \cdot K_u=44 \cdot 26 \cdot 0,65=743,60\text{KW}$

Luand in considerare coeficientul de simultaneitate $K_s=0,48$ (pentru 44 de locuinterezulta o putere simultan absorbita:

$P_{as}=n \cdot P_i \cdot K_u \cdot K_s=44 \cdot 26 \cdot 0,65 \cdot 0,48=356,93\text{KW}$

2. Iluminat public si alte dotari edilitare: $P_i=25,00\text{KW}$ cu $P_a=16,00\text{KW}$

3. Puterea totala simultan absorbita (1.6.1.+1.6.2.)

$P_a= 356,93 + 16,00=372,93\text{KW}$

Protectia instalatiilor la utilizator, firide si BMPT se va realiza prin montarea unor prize de protectie prin punere la pamant cu rezistenta de dispersie $R_p < 4$ ohmi.

Lucrarile executate intre punctul de delimitare si punctul de alimentare , vor fi efectuate pe tarif de racordare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Toate firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

Toate retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Circulatii

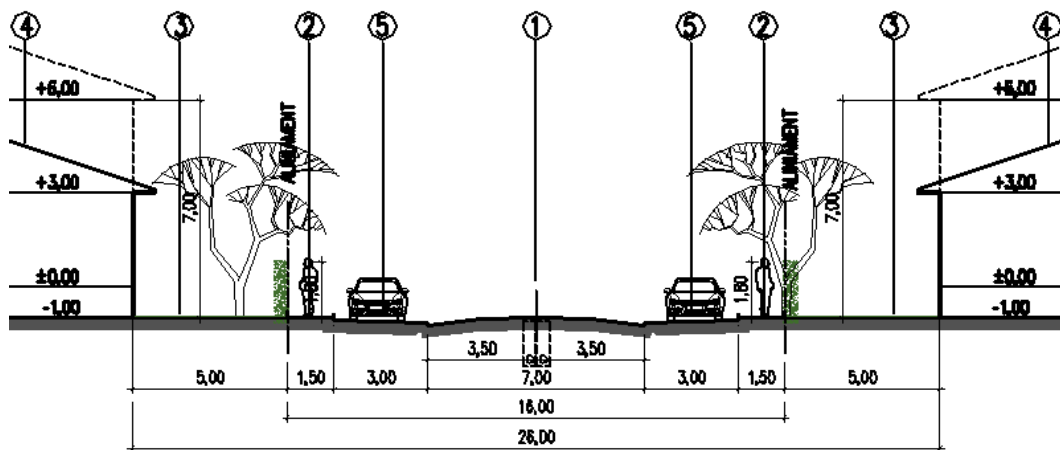
În perimetrul reglementat se vor realiza drumuri de incintă private, cu profile diverse în funcție de tipul de funcțiune deservit.

Astfel, pentru UTR T1 sunt propuse profilele tip 1-1, 2-2 și 4-4, drumuri cu două sensuri și trotuare, cu extinderi carosabile ale profilului pentru asigurarea locurilor de parcare pe o latură sau pe ambele laturi ale drumului.

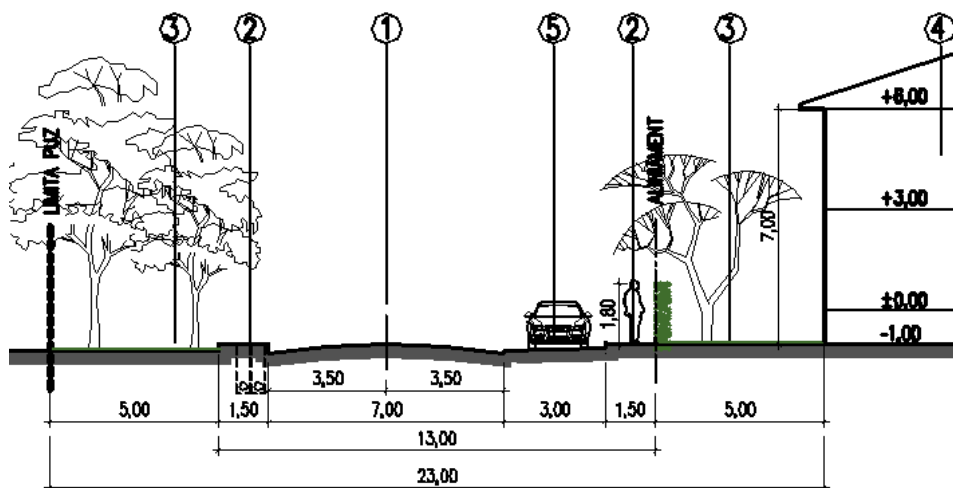
Pentru UTR TL1 sunt propuse profilele tip 3-3, 4-4 și 5-5, drumuri cu două sensuri și trotuare.

Drumul de exploatare public DE36 va fi amenajat cu fonduri private cu prospect de drum de cat. a IV-a, cu două sensuri și benzi de 3,5 m

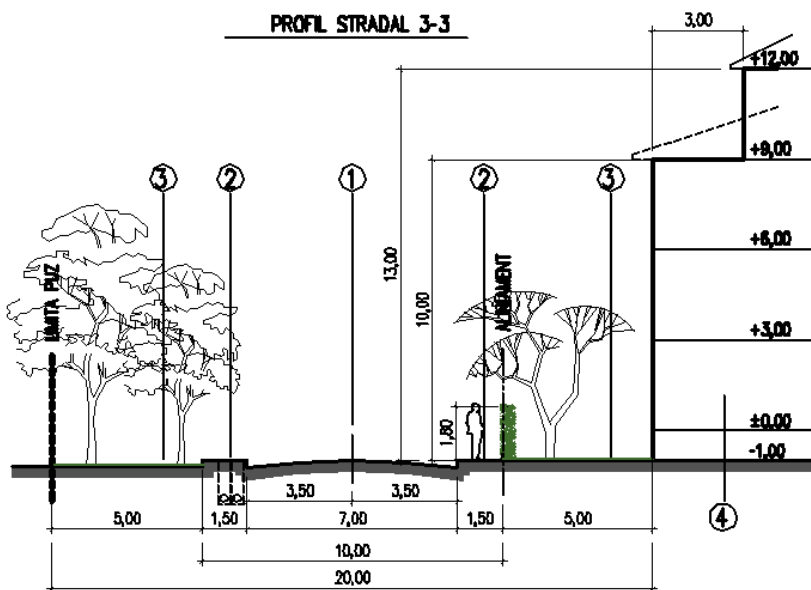
PROFIL STRADAL 1-1

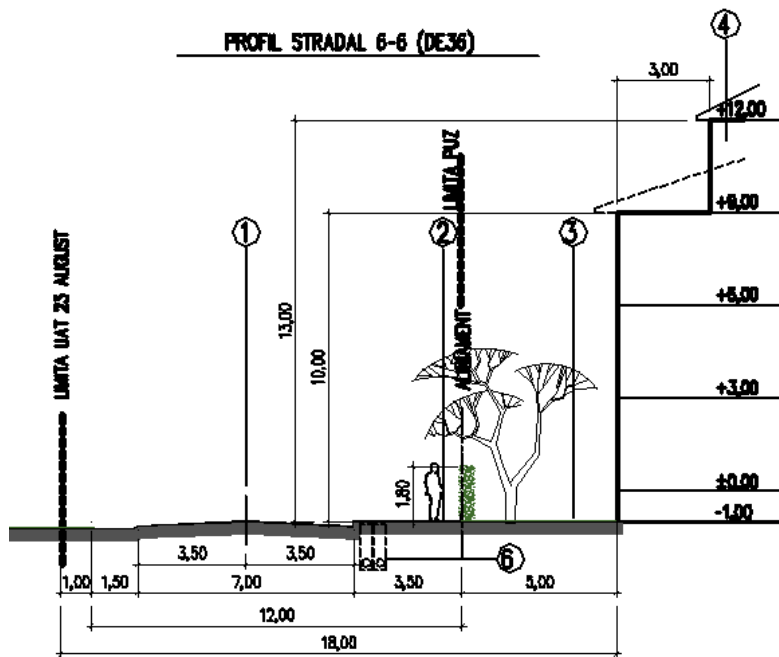
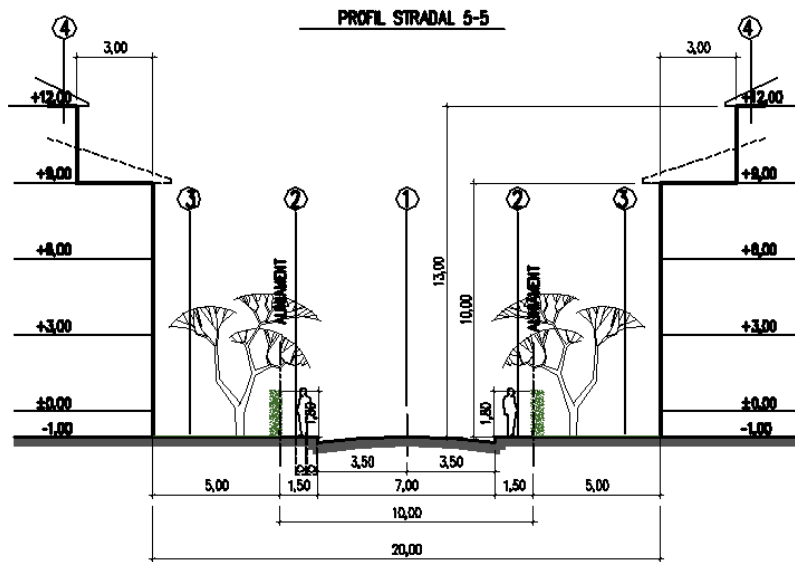
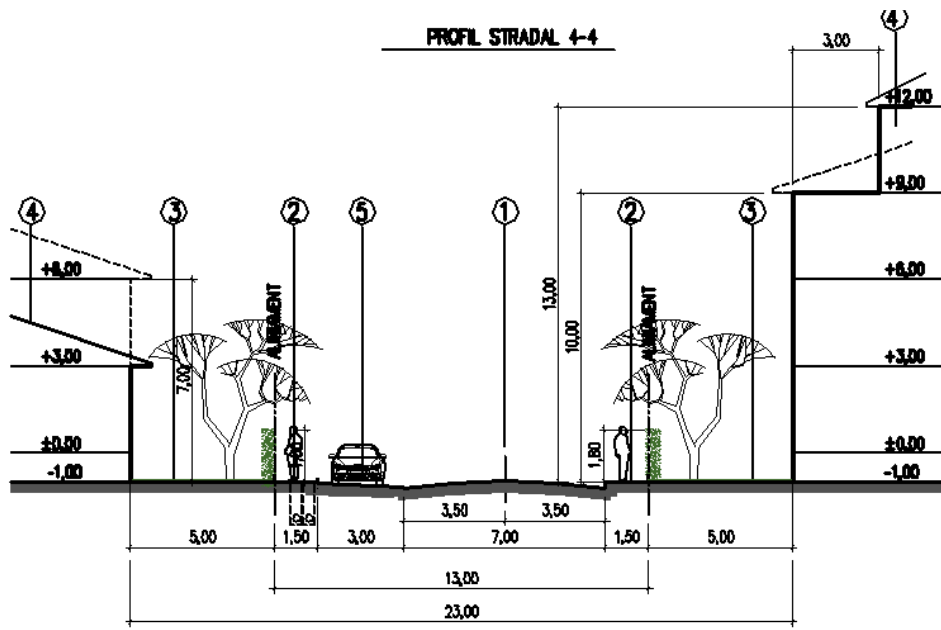


PROFIL STRADAL 2-2



PROFIL STRADAL 3-3





Protecția mediului

Diminuarea surselor de poluare

Protectia Apei

In zona analizata prin PUZ nu exista retele de canalizare, doar de alimentare cu apa. Conform Directivei cadru Apa transpusa in legislatia nationala se interzic solutiile individuale definitive de evacuare a apelor uzate, de aceea se impune ca schimbarea destinatiei terenului, constructia de locuinte in zona si punerea in functiune a obiectivelor sa se fac corelat cu realizarea si punerea in functiune a retelelor de alimentare cu apa si canalizare centralizate. Este necesar ca alimentarea cu apa sa se realizeze dintr-o sursa autorizata, sigura din punct de vedere al calitatii apei iar evacuarea apelor uzate trebuie sa se faca tot centralizat astfel incat in final apele uzate colectate sa ajunga in statia de epurare Mangalia.

Alimentarea cu apa a cladirilor nou propuse se face prin extinderea retelei de distributie existenta in zona. In punctele de racord la reseaua existenta se vor realiza camine de vane.

Alimentarea cu apa a instalatiilor sanitare interioare se va asigura prin statii de hidrofor amplasate in camere special amenajate in incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre iar bransamentele de apa la cladirile propuse se vor realiza in canivouri de protectie, pentru a se urmari orice pierdere de apa si pntru a se putea interveni fara distrugerea pavajului. Evacuarea apelor uzate menajere se face prin realuarea retelelor de canalizare de incinta prin racord la colectorul de canalizare existent in zona DN39. La schimbari de directie si panta se vor realiza camine de vizitare circulare, de beton si se vor realiza statii de pompare pentru a se asigura presiunea necesara in vederea evacuarii apelor uzate in reseaua de canalizare oraseneasca.

Apele uzate evacuate in reseaua de canalizare oraseneasca trebuie sa indeplineasca conditiile de calitate conform NTPA 002/2005.

Lucrarile de alimentare cu apa si cele privind reseaua de canalizare se vor efectua de firme specializate, in baza unor proiecte aprobate de toate autaritatile competente.

Recomandari:

- contorizarea consumului de apa;
- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate, care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;
- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in reseaua de canalizare (daca va fi cazul), in baza unor proiecte de specialitate;
- la urmatoarele faze de proiectare se va avea in vedere montarea de separatoare de produs petrolier inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare;
- colectarea apelor pluviale sa se faca separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui sa fie corespunzatoare in vederea asigurarii integritatii sistemului, astfel incat sa se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protectie sanitara cu regim sever pentru conductelor de aductiune cu apa, respectiv conductelor de refulare ape uzate;

De asemenea, se recomanda dotarea grupurilor sanitare cu instalatii cu debit redus de apa, sau cu senzor, pentru asigurarea aceluiasi scop de economisire a resurselor de apa. In plus fata de aceste masuri, orice alte materiale de informare sau dotari care sa contribuie la minimizarea consumului de resurse si reducerea amprentei de carbon sunt recomandate. Pe traseul retelelor apartinand domeniului public de alimentare cu apa si canalizare este interzisa amplasarea de constructii provizorii si definitive. Pentru constructiile ce urmeaza a fi executate in zona de protectie si de siguranta a conductelor autorizatia de construire va fi emisa dupa obtinerea avizului operatorului.

Zone de protectie sanitara

Pe traseul viitoarelor retelele apartinand sistemului de alimentare cu apa si de canalizare din zona regelementata prin PUZ va fi interzisa amplasarea de constructii provizorii sau definitive.

Zonele de protectie sanitara si hidrogeologica pentru constructii si instalatii destinate alimentarii cu apa vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005.

Astfel, pentru retelele de distributie a apei se va institui zona de protectie sanitara de minim 3m stanga/dreapta de ax, pentru colectoarele menajere si pluviale zonele de protectie sunt de 3 m stanga/dreapta de axul colectorului si 5 m stanga/dreapta din axul conductei de refulare.

Amplasamentul analizat prin PUZ este situat la o distanta de peste 3000 m fata de statia de epurare Constanta Sud, distanta minima de protectie intre acest tip de obiective si zonele rezidentiale fiind de 300m.

Se vor respecta distantele de protectie sanitara intre zona rezidentiala propusa si orice alte obiective existente si noi propuse in zona, care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei asa cum sunt ele prevazute in Ord.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Protectia Aerului

In ceea ce priveste aspectele legate de calitatea aerului in zona amplasamentului analizat prin PUZ , se evidentiaza faptul ca functiunile propuse, prin specificul lor, nu generează emisii poluante.

Traficul autovehiculelor este foarte redus spre staționar, incinta nefiind zonă de tranzit.

În vecinătate, pe o rază de cel puțin 1000 m, nu există emisari de noxe.

Terenurile din vecinatatea amplasamentului sunt terenuri agricole.

Avand in vedere cele mentionate se considera ca din punct de vedere al calitatii aerului zona poate fi utilizata ca zona de locuire . Se va tine cont in cadrul amenajarilor propuse ca principalele surse de emisii existente in zona sau care influenteaza zona sunt urmatoarele:

- Activitatile agricole desfasurate pe terenurile invecinate. Se vor avea in vedere in acest sens emisiile de pulberi generate de lucrarile agricole care se efectueaza cat si emisiile de gaze arse generate de functionarea utilajelor agricole precum si emisiile generate de utilizarea ingrasamintelor naturale sau chimice pe teren , a pesticidelor ori a biocidelor;

Prin PUZ sunt prevazute amenajari de spatii verzi la nivelul solului pe cel puțin 30% din suprafata fiecărei parcele.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze (la momentul aparitiei acestuia in zona) tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai puțin poluant combustibil dintre combustibilii proveniti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se va admite cu conditionari utilizarea combustibililor solizi doar in cazul in care este prevazuta folosirea centralelor termice ecologice pe baza de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice in condensatie, cu randament ridicat, conform normelor in vigoare;

- In cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Amplasamentul analizat prin PUZ nu este situat intr-o zona vulnerabila din punct de vedere al nivelului de zgomot. Cea mai apropiata fata de amplasament este DN 39, unde se inregistreaza valori de trafic ridicat asociate cu un nivel de zgomot peste limita admisa, dar este situata la peste

800 m de zona amplasamentului PUZ.

Printre masurile care pot fi aplicate pentru diminuarea nivelului de zgomot in cadrul noii zone rezidentiale propuse prin PUZ, se numara:

- Asfaltarea arterelor de circulatie propuse prin PUZ cu materiale fonoabsorbante sau silentioase (poate conduce la reducerea zgomotului cu aproximativ 2 -3 dB);
- Amenajarea pistelor pentru biciclete in zona si incurajarea mersului cu bicileta;
- Introducerea in zona a transportului in comun, care sa asigure legatura noii zone rezidentiale cu punctele de interes din oras;
- Amenajarea de spatii verzi, plantarea si intretinerea de perdele vegetale de-a lungul cailor de rulare si in raport cu limitele amplasamentului,
- Utilizarea materialelor fonoabsorbante la constructia cladirilor si utilizarea geamurilor termopan

Protectia solului si subsolului

In prezent folosinta terenului este arabil.

Pe parcursul etapelor de elaborare si aprobare a PUZ se va realiza un studiu agrochimic ce va stabili calitatea, din punct de vedere agricol a terenului, prin acordarea notei de bonitate.

Terenul nu este afectat de procese de gleizare si/sau salinizare ori de fenomene de alunecari de teren si nu este ocupat cu lucrari de imbunatatiri funciare.

Avand in vedere ca folosinta actuala a amplasamentului este de teren agricol principalele probleme care se pun din punct de vedere al protectiei mediului privind schimbarea destinatiei acestuia in teren pentru constructii de locuinte sunt legate de utilizarea ingrasamintelor chimice pe teren, a pesticidelor si a biopreparatelor.

Conform ordinului M.A.P.M. nr. 756/1997 utilizarea solurilor pentru folosinte agricole sau ca zone rezidentiale le include pe acestea in categoria folosintelor sensibile deci din punct de vedere al calitatii solului faptul ca amplasamentul este utilizat ca teren agricol nu este in contradictie cu utilizarea

sa ca zona rezidentiala.

La urmatoarele etape de proiectare, se recomanda ca inainte de inceperea lucrarilor de constructii pe fiecare lot beneficiarul sa realizeze o analiza a calitatii solului privind indicatorul total pesticide organoclorurate ale carui valori normale se incadreaza sub 0,2 mg/kg substanta uscata.

Prin PUZ se prevede ca 30% din suprafata de teren din cadrul fiecarei parcele va fi amenajata ca spatiu verde.

Recomandari:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de pe teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajarile de spatii verzi din incinta obiectivului;
- verificarea atenta, periodica a retelelor de utilitati din zona, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;
- nu se va permite ca eventuale spatii de stocare temporara a deseurilor sa fie amenajate in exteriorul cladirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate.

Pentru fiecare parcela se va efectua studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

In ceea ce priveste amplasamentul analizat, in zona singurele asociatii vegetale existente sunt culturile agricole. Fiind vorba de agroecosisteme nu putem vorbi de fitodiversitate in adevaratul sens al cuvântului. Plantele spontane sunt putine, cantonate fie la marginea loturilor, fie intre acestea. Sunt in general buruieni de culturi agricole, fara valoare conservativa.

Intre culturi si pe marginea drumurilor de acces (drumuri de pamânt) se dezvoltă buruienisuriformate dintr-un amestec de specii ruderales si segetale, fara valoare conservativa. Fiind vorba de agroecosisteme, gradul de antropizare al zonei este ridicat si prin urmare nu putem vorbi de ecosisteme naturale in aceasta zona.

Amplasamentul analizat nu este situat in interiorul sau in vecinatatea unor arii naturale protejate, rezervatii naturale, Situri Natura 2000.

Se recomanda ca toate constructiile ridicate sa se incadreze cat mai durabil in peisajul inconjurator prin adoptarea unei singure nuante pentru fatade, respectarea si limitarea regimului de inaltime, precum si eficientizarea termica a constructiilor in vederea minimizarii consumului de resurse si a cantitatii de CO2 eliberat in atmosfera.

In cadrul amenajarilor de spatii verzi se recomanda plantarea de specii autohtone care sa asigure o buna incadrare in peisaj precum si o limitare a zgomotului generat din activitatile ce se vor desfasura in noile cladiri. Activitatile de amenajare peisagistica se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii in zona de specii invazive.

Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoarele, se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat, in afara amplasamentului.

Se vor prelua recomandările studiului geotehnic intocmit pentru faza PUZ.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru fiecare obiectiv in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, S.C. RAJA S.A. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate in reseaua publica de canalizare poate fi realizata numai pe baza unor documente justificative si respectand normele si normativele in vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare emis de S.C.RAJA S.A.

Depozitarea controlata a deseurilor

In conformitate cu prevederile Strategiei Nationale de Gestionare a Deseurilor 2014- 2020, "deseurile municipale sunt reprezentate de totalitatea deseurilor menajere si similare acestora generate in mediul urban si rural din gospodarii, institutii, unitati comerciale si de la operatori

economici, deseuri stradale colectate din spatii publice, strazi, parcuri, spatii verzi, la care se adauga si deseuri din constructii si demolari rezultate din amenajari interioare ale locuintelor colectate de operatorii de salubritate”.

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local.

Spatiile de stocare temporara a deseurilor nu vor fi amenajate in exteriorul cladirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate, din perimetrul platformei gospodaresti din UTR SP.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

In limita zonei studiate terenurile sunt libere de constructii si nu sunt utilizate din punct de vedere urbanistic.

Conform studiului geotehnic pentru faza PUZ, in zona nu se evidentiaza fenomene fizicogeologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiilor. Prin PUZ este stabilita destinatia terenurilor conform planului de Reglementari urbanistice si Regulamentului local de urbanism aferent.

Prin PUZ se stabilesc suprafetele destinate amenajarii spatiilor plantate pe parcelele proprietate privata.

Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. În total, PUZ prevede un procent de circa 56% (17.000 mp) de terenuri verzi, plantate, fie că sunt amenajate ca atare, fie că sunt interstițiale aferente proprietăților.

Caracteristica principală a întregului complex este dominanta peisagistă a vegetației. Astfel, suprafețele verzi depășesc pe cele minime prevăzute de HG595/1996. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata reglementată in PUZ in functie de destinatie.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Se va completa ulterior conform Avizului DJCC la faza AC.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de noi suprafete plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Cu titlu de recomandare, se poate utiliza lista cu tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, din Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Obiective de utilitate publică și regim juridic

- restricționarea staționării/parcării autovehiculelor pe zonele comune, altele decât cele destinate parcării, prin măsuri tehnice.
- rezervarea de teren pentru lărgirea unor drumuri de exploatare la drumuri de cat. a IV-a astfel:

a) bandă cu lățimea de 3,00 m pe laturile de est și nord ale imobilului IE 108193 – 737 mp
b) bandă cu lățimea de 3,00 m pe latura de est a imobilului IE 108194 – 103 mp
Total: 840 mp

Tipuri de proprietate în perimetrul reglementat de 3,00 Ha:

- proprietate privată persoane fizice și juridice – parcelele 1081093, 108194 și 108195.

Perimetrul reglementat se învecinează pe laturile de nord, est și sud cu drumuri publice, iar pe latura de vest cu proprietăți private persoane fizice și juridice.

Concluzii, măsuri în continuare

La stabilirea indicatorilor urbanistici s-a ținut cont de principiul distanței între clădiri raportat la înălțimea clădirilor, în sensul că înălțimea mai mare presupune distanțe mai mari între clădiri. Astfel, se obține un peisaj construit aerisit, care conferă intimitate fiecărei funcțiuni.

Ulterior aprobării documentației PUZ vor fi demarate lucrările de proiectare pentru extinderea rețelor edilitare acolo unde este cazul.

Categorii de costuri

Zona propusa pentru elaborarea PUZ nu dispune de circulatii carosabile. Acestea se vor amenaja în terenurile proprietate din fonduri proprii. Costurile de elaborare și avizare a documentatiei P.U.Z. va fi suportat de catre proprietatul terenului ce l-a generat , fara implicarea autoritatilor locale.

Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință:

Prin reglementarile propuse se va asigura o parcelare care să creeze condiții de confort al activităților sportive, de agroturism și al locuirii.

Întocmit

arh. Laurențiu Georgescu

