

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
 aferent

**P.U.Z. – Modificare H.C.L. nr.52/20.12.2010 –
 „Partea de Nord și de Sud a Lacului Tatlageac”,
 generat de imobilele cu nr. cad.
 IE 116065, IE 116066 , IE 116067, IE 118136 și IE 116071,
 Localitatea 23 August, jud. Constanța**



INIȚIATOR: TOMIS ESTATE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL: S.C. USONIA S.R.L.

NOIEMBRIE 2023 – AVIZARE PUZ

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente de cadru natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluziile studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 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 IN CONTINUARE

5. ANEXE

Avize și acorduri conform Certificatului de urbanism			
Nr. crt.	Document	Emitent	Număr_data
1.	Certificat de urbanism	Primăria Comunei 23 August	Nr. 45 din 15.05.2023
2.	Aviz de oportunitate	Primăria Comunei 23 August	Nr. 8337/28.09.2023
3.	Aviz	S.C.RAJA S.A.	
4.	Acord de principiu	E Distribuție Dobrogea	F.N_ La solicitare nr. 18663601_08.11.2023
5.	Aviz	MEGACONSTRUCT	Nr. 1687/ 13.11.2023
6.	Aviz	ORANGE	Nr. 702 din 2.11.2023
7.	Aviz	ISU	
8.	Proces verbal de recepție cu Aviz de începere lucrări	OCPI Constanța	5771/2024
9.	Aviz	Consiliul Județean Constanța	
10.	Aviz	Direcția de Cultură Constanța	
11.	Aviz	CFR SA	
12.	Aviz	Statutul Major General - MApN	
13.	Act administrativ	Agenția pentru Protecția Mediului Constanța	

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ - MODIFICARE H.C.L. NR.52/20.12.2010 – „PARTEA DE NORD ȘI DE SUD A LACULUI TATLAGEAC”, GENERAT DE IMOBILELE CU NR. CAD. IE 116065, IE 116066 , IE 116067, IE 118136 și IE 116071
ADRESA IMOBILELOR CARE GENEREAZĂ PUZ	STR. RĂSĂRITULUI NR.2 ȘI 4, PARCELA 324/1/1, PARCELA A322/1, PARCELA V324/2/1, PARCELA V324/2/2 INTRAVILAN LOCALITATEA 23 AUGUST, JUD. CONSTANȚA
SUPRAFAȚA TOTALĂ A IMOBIELOR CARE GENEREAZĂ PUZ	94500mp
SUPRAFAȚA TOTALĂ PUZ	107500mp
FAZA	DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINERE AVIZE SOLICITATE PRIN C.U.
INIȚIATOR:	TOMIS ESTATE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C.USONIA S.R.L.
DATA ELABORĂRII	NOIEMBRIE 2023

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Zona ce face obiectul prezentului PUZ face parte din zona reglementată prin Planul urbanistic zonal „Partea de nord și de sud a lacului Tatlageac” aprobat prin HCL a Comunei 23 August nr. 52/2010.

Scopul prezentei documentații constă în modificarea parțială a Planului urbanistic zonal aprobat cu H.C.L. nr. 52/2010, doar în limitele zonei stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 8337/28.09.2023, în sensul reconfigurării tramei stradale care nu mai corespunde cu limitelele actuale ale parcellarului, diversificării utilizărilor funcționale admise în zonă și creșterii CUT/RH cu maximum 20% față de cele aprobate inițial.

Parcelele generatoare ale prezentei documentații sunt parcelele cu numere cadastrale IE 116065, IE 116066, IE 116067, IE 118136 și IE 116071 situate în intravilanul Comunei 23 August.

Zona de reglementare pentru documentația PUZ cuprinde cele cinci parcele proprietate privată care generează documentația (IE 116065, IE 116066, IE 116067, IE 118136 și IE 116071) precum și alte patru parcele (IE 118184, IE 118185, IE 116068 și IE 116069) fiind determinată de limitele cadastrale existente, drumurile de exploatare existente prevăzute pentru transformare în străzi cu caracter urban și zonele de reglementare urbanistică aprobate anterior prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 52/2010.

Suprafața totală a zonei de studiu propusă este 10,75ha, din care suprafața totală a parcelelor proprietate privată care generează documentația PUZ este 9,45ha.

Cele cinci parcele care generează studiul PUZ sunt proprietăți private și au următoarele caracteristici conform documentațiilor cadastrale:

Parcela cu număr cadastral IE 116065 – str. Răsăritului, nr.2 și 4, (Suprafață = 49200mp)

La nord	De 315 – strada Răsăritului, IE 116052
La vest	De 319/IE 116056
La sud	IE 116067 și IE 116066
La est	De 326/ie 116059
Categoria de folosință	Arabil intravilan
Proprietar	TOMIS ESTATE SRL

Parcela cu număr cadastral IE 116066 – A322/1, (Suprafață = 17300mp)

La nord	IE 116065
La vest	IE 116067 și IE 118136
La sud	De 326/IE 116059
La est	De 326/ IE 116059
Categoria de folosință	Arabil intravilan
Proprietar	LOGIS PROJECT SRL
Acord notarial	Nr.1317/21.06.2023

Parcela cu număr cadastral IE 116067 – A324/1/1, (Suprafață = 7000mp)

La nord	IE 116065
La vest	IE 116068
La sud	IE 118136
La est	IE 116066
Categoria de folosință	Arabil intravilan
Proprietar	ZARAMELLA STANCIU ADINA
Acord notarial	Nr.1553/12.07.2023

Parcela cu număr cadastral IE 118136 – V324/2/2, (Suprafață = 7178mp)

La nord	IE 116067
La vest	IE 116071
La sud	De 326/IE 116059
La est	IE 116066
Categoria de folosință	Vie intravilan
Proprietar	LOGIS PROJECT SRL
Acord notarial	Nr.1317/21.06.2023

Parcela cu număr cadastral IE 116071 – V324/2/1, (Suprafață = 13822mp)

La nord	IE 116068, IE 116070, IE 116069
La vest	Drum IE 116073
La sud	De 326/IE 116059
La est	IE 118136
Categoria de folosință	Vie intravilan
Proprietar	LOGIS PROJECT SRL
Acord notarial	Nr.1317/21.06.2023

Celelalte 4 parcele cuprinse în limita PUZ au următoarele caracteristici conform documentațiilor cadastrale:

Parcela cu număr cadastral IE 116068– V324/1/2, (Suprafață = 9700mp)	
La nord	IE 116056/De 321
La vest	IE 118184 și IE 118185
La sud	IE 116071
La est	IE 116067
Categoria de folosință	Vie intravilan
Proprietar	BOZDOACĂ IORDAN și BOZDOACĂ OCTAVIAN-LAURENȚIU
Acord notarial	Nr.1620/18.07.2023

Parcela cu număr cadastral IE 118184– V324/1/3/1, (Suprafață = 1500mp)	
La nord	IE 116056/De 321
La vest	IE 116069
La sud	IE 118185
La est	IE 116068
Categoria de folosință	Vie intravilan
Proprietar	CUCOARĂ CRISTIAN CONSTANTIN și CUCOARĂ LAURA CUCOARĂ ION CĂTĂLIN și CUCOARĂ CLAUDIA
Acord notarial	Nr.2097/08.09.2023

Parcela cu număr cadastral IE 118185– V324/1/3/2, (Suprafață = 1500mp)	
La nord	IE 118184
La vest	IE 116069
La sud	IE 116071
La est	IE 116068
Categoria de folosință	Vie intravilan
Proprietar	ORODEL CORINA
Acord notarial	Nr.2212/18.09.2023

Parcela cu număr cadastral IE 116069– De, (Suprafață = 300mp)	
La nord	IE 116056/De 321
La vest	IE 116073 drum intravilan
La sud	IE 116071
La est	IE 118184 și IE 118185
Categoria de folosință	Drum intravilan
Proprietar	COMUNA 23 AUGUST

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior documentației P.U.Z.

1. Planul Urbanistic Zonal „PARTEA DE NORD ȘI DE SUD A LACULUI TATLAGEAC”, aprobat prin H.C.L. NR.52/20.12.2010
2. Planul Urbanistic Zonal „PUZ MODIFICATOR: RECONFIGURARE TRAMĂ STRADALĂ PENTRU ZONA ADIACENTĂ PARCELEI A306/1-IE 10191”, aprobat prin H.C.L. NR.17/19.03.2014

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu documentația P.U.Z.

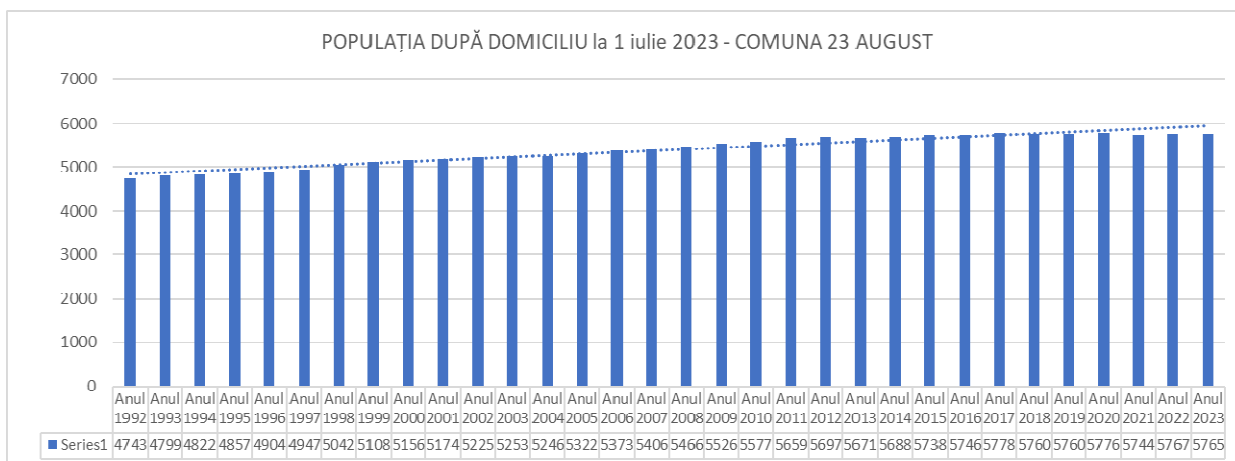
1. Studiu topografic, întocmit de P.F.A. ING. CĂTĂLIN ION CUÇOARĂ., recepționat și avizat de O.C.P.I. CONSTANȚA, Proces Verbal de Recepție nr. 5771 / 2024.
2. Studiu geotehnic, întocmit de S.C. MOTORTRADE CLASS SRL Constanța.
3. Studiu rețele hidro-edilitare, întocmit de APA CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
4. Studiu rețele electrice, întocmit de ELMONT CONSTRUCT S.R.L.

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Comuna 23 August se află în zona central-estică a județului, în zona de coastă a Mării Negre (deși niciunul din satele componente nu este situat pe malul mării), și pe malul lacului Tatlageac. Este traversată de șoseaua națională DN39, care leagă Constanța de Mangalia și de Balcic (Bulgaria). Prin estul comunei trece calea ferată Constanța-Mangalia, care este deservită de halta Pescăruș.

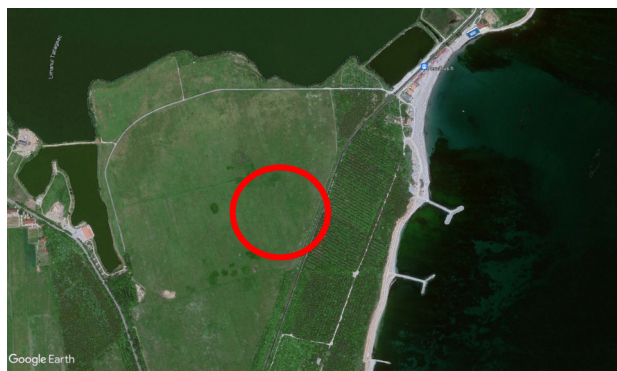
Conform datelor disponibile pe Tempo-online, populația după domiciliu la 1 iulie 2023 este de 5765 locuitori (date propvizorii), evoluția înregistrând o tendință ascendentă.



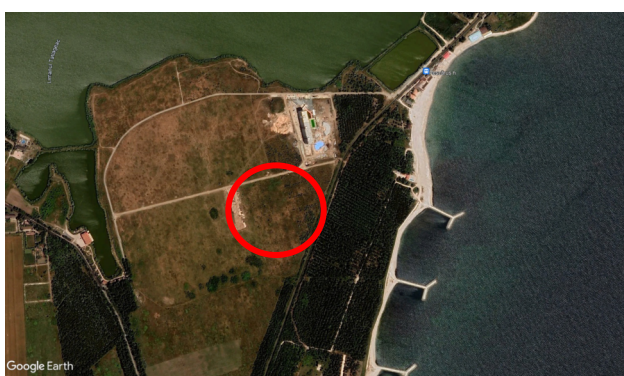
Sursa: tempo-online, prelucrare date autor

Zona PUZ deși parte din intravilan și-a păstrat funcțiunea agricolă până în prezent. Extinderea intravilanului comunei 23 August a fost propusă prin PUG iar reglementările noilor zone de intravilan au fost stabilite prin PUZ „PARTEA DE NORD ȘI DE SUD A LACULUI TATLAGEAC”, aprobat prin H.C.L. nr.52/20.12.2010.

Până în prezent, PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010 a propus efecte doar la nord de zona de studiu prin edificarea începând cu anul 2014 a complexului de apartamente Blaxy care a avut la bază o documentație PUZ modificatoare a PUZ aprobat inițial prin HCL nr.52/2010. Modificarea a constat în reconfigurarea tramei stradale din zona complexului, în sensul că a fost eliminată o stradă care traversa proprietăți private și a fost modificat profilul stradal dintre liziera pădurii și parcela inițiatorului.



Sursa foto: Google Earth, imagini satelitare, anul 2004 și 2011



Sursa foto: Google Earth, imagini satelitare, anii 2015 și 2023

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona ce face obiectul planului urbanistic zonal, formată din opt proprietăți private identificate la capitolul anterior și o parcelă – drum de exploatare, este situat în partea de Sud a Comunei 23 August, la limita administrativ teritorială cu UAT Mangalia, pe partea dreaptă a liniei CF 813/ cale ferată Constanța – Mangalia, la o distanță mai mare de 300metri față de țărmul Mării Negre.



Plan de încadrare în teritoriu, sursa: autor

Coordonatele STEREO 1970 ale zonei PUZ

Număr punct	Număr punct	Orientare [grade]	Distanță [m]	X	Y	Z
1	2	81.9969	189.0995	272688.52	789780.27	8.66
2	3	82.7118	142.5577	272741.28	789961.86	7.11
3	4	87.6708	6.2262	272779.52	790099.19	5.61
4	5	106.0768	5.1580	272780.72	790105.30	5.60
5	6	146.4761	5.2399	272780.23	790110.43	5.59
6	7	155.4681	2.2405	272776.73	790114.34	5.54
7	8	175.3295	2.9857	272775.02	790115.78	5.52
8	9	193.7920	2.6074	272772.26	790116.91	5.51
9	10	216.2853	3.7902	272769.66	790117.16	5.49
10	11	220.3909	82.8223	272765.99	790116.20	5.54
11	12	218.7070	91.7743	272687.38	790090.13	6.32
12	13	218.3589	192.1796	272599.54	790063.55	7.58
13	14	277.6578	53.4680	272415.30	790008.89	10.58
14	15	277.6462	236.3306	272396.92	789958.68	11.34
15	16	380.6662	95.1600	272315.63	789736.77	12.05
16	17	380.6662	85.6641	272406.43	789708.31	11.12
17	18	81.3962	35.0228	272488.18	789682.70	10.21
18	19	81.3962	3.5025	272498.27	789716.23	10.37
19	20	81.3962	113.5021	272499.28	789719.59	10.38
20	1	381.0552	163.7386	272531.98	789828.28	10.00

SUPRAFAȚA PUZ 107500 mp

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Elementele majore din cadrul natural care au intervenit în organizarea urbanistică a zonei **PUZ „PARTEA DE NORD ȘI DE SUD A LACULUI TATLAGEAC”**, aprobat prin **H.C.L. nr.52/20.12.2010** și care o definesc din punctul de vedere al reliefului sunt lacul Tatlageac și Marea Neagra, ambele situate la distanțe de peste 300metri de amplasamentul prezentului PUZ.

Resurse turistice naturale în stațiunea 23 August¹:

- plaja din 23 August situată între stațiunile Olimp și Costinești. Deși această zonă este mai puțin dezvoltată din punct de vedere turistic decât alte stațiuni din zonă, porțiunea de coastă dintre stațiunea Costinești și stațiunea Olimp începe să devină foarte interesantă atât pentru turiști cât și pentru investitori. Aici s-a construit cel mai mare resort creat în sistem de proprietate periodică din țara noastră.
- Lacul Tătlăgeac (liman) – preferat de pescari și de iubitorii sporturilor nautice – și un paradis al păsărilor sălbatice (egrete, stârci, găinușe de baltă, lișițe, dumbrăvence, prigorii și alte zeci de specii).

Din punct de vedere al vegetației existente, la nord de zona PUZ, între complexul Blaxy și calea ferată Constanța – Mangalia se află o lizieră – Pd 308. Deasemenea, între calea ferată Constanța – Mangalia și plaja Mării Negre se află o lizieră de pădure situată în teritoriul administrativ al UAT Mangalia.

Clima

Zona de studiu aparține sectorului cu climă continentală maritimă și are următoarele caracteristici:

¹ http://www.pol-constanta.ro/studii/05.Studiu_dezvoltare_turism_p1.pdf

- temperatura medie multianuala a aerului >11°C, temperatura medie a lunii iulie (luna cea mai caldă) este de cca. + 23°C, iar temperatura medie a lunii ianuarie (luna cea mai rece) este de cca. - 0,3°C;

- precipitații atmosferice:
 - media cantităților anuale < 400 mm (cca. 378 — 380 mm/an);
 - număr anual zile cu ninsoare: 5-10;
 - număr anual zile cu strat de zăpadă: 20-30.

Potrivit hărții cu repartizarea tipurilor climatice după indicele de umezeală, zona se încadrează în tipul climatic I, având indicele mediu de umezeala Im <-20.

Regimul climatic se caracterizează prin veri călduroase, uneori toride și secetoase și ierni puțin friguroase, marcate adeseori de viscole puternice în arealul continental al județului Constanța și prin veri mai puțin fierbinți (datorită brizei marine) și ierni blânde în zona litoralului Mării Negre. Influența Mării Negre asupra regimului termic se manifestă în sezonul cald al anului prin scăderea ușoară a mediilor termice lunare, iar în anotimpul rece prin acțiunea ei moderatoare care determină temperaturi mai puțin coborâte.

Geologie si hidrogeologie

Conform Studiului geotehnic, întocmit pentru faza PUZ, din punct de vedere geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide și argile prafoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos- argila prăfoasă și argilă roșcată.

Au fost executate 3 foraje: F1, F2, F3 care au pus în evidență stratificația terenului amplasament și caracteristicile fizico – mecanice ale pământurilor investigate:

Prin forajele F1 și F2 și lucrările executate în zonă, au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

“ a “ în suprafața pământ cenușiu până la adâncimea de ~1,00m

“ b “ urmează un strat de loess galben grupa A-PSUC, ce se dezvoltă, până la adâncimea de 3,00m adâncime, urmate de stratul de calcar

Forajul F3 a pus în evidență următoarea succesiune litologică

“ a “ în suprafața pământ cenușiu până la adâncimea de ~1,00m

“ b “ urmează un strat de loess galben grupa A-PSUC de la 2,00m spre plastic consistent, inundat de la 3,00m, ce se dezvoltă până la adâncimea de 4,00m adâncime, urmate de stratul de calcar.

Loessul galben este pământul ce intră în cadrul zonei de deformație a fundațiilor și are următoarele caracteristici geotehnice:

- Este pământ coeziv
- Structura macroporică
- Granulometric: praf – praf nisipos
- Plasticitate medie
- Consistență: Ic=0,9 situează stratul în domeniul plastic vartos spre consistent, de la 4,00m spre plastic moale

Din lucrările executate în zona rezultă că loessul se încadrează în grupa A – P.S.U.C. ce prezintă tasări suplimentare, în caz de umezire sub încercările transmise de fundații conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN /97-1:2004 ȘI SR EN 97-2:2008). În zona 23 August au fost puse în evidență 2 orizonturi acvifere importante: orizontul acvifer inferior și superior.

În zona 23 August au fost puse în evidență 2 orizonturi acvifere importante: orizontul acvifer inferior și superior.

Orizontul acvifer inferior, cantonat în calcarele și dolomitele jurasice care este dezvoltat în toată Dobrogea de Sud. Acviferul inferior din zona analizată face parte din complexul acvifer barremian — Jurassic întâlnit în toată Dobrogea de sud, limitat la nord de falia majora Capidava — Ovidiu, iar la sud de Munții Balcani, cu alimentare din Podișul Prebalcanic și parțial din acviferele superioare. Direcția

generala de curgere este SV — NE, cu ramificări ale direcției de curgere din zona Negru Voda — Cerchezu, catre NV și către NE.

Acviferul din depozitele jurasice din aceasta zonă are un conținut relativ ridicat de hidrogen sulfurat, fiind utilizat in bazele de tratament din zona Mangalia.

Orizontul acvifer superior este cantonat în depozitele sarmatiene formate din calcare oolitice, calcare cochilifere, calcare grezoase, uneori cu lentile argiloase sau bentonitice și depozite eocene formate din calcare sau calcare grezoase cu numuliți mici.

La partea superioară acest complex acvifer este acoperit, în general, de depozite loessoide permeabile, dar local pot apare strate argiloase impermeabile din baza acviferului Pleistocen sau aluviuni fine din baza acviferului Holocen.

Placa de calcare sarmatiene intens carstificate, care acoperă o buna parte din Dobrogea de Sud, aflorând în zona litorala a Mării Negre, cât si pe unele văi mai importante, reprezintă o importantă rocă magazin pentru stratele acvifere freatice.

Orizontul acvifer sarmatian are o extindere importantă în partea estică a Dobrogei de Sud. El constituie cel mai adesea stratul freatic al zonei, având ca sursă de alimentare precipitatiile atmosferice, dar și pierderile prin infiltratii din sistemul de irigații (în perioada in care acestea au funcționat).

Orizontul acvifer din Sarmatian — Eocen are ca direcție generală de curgere direcția vest — est, cu o pantă hidraulică de cca. 2 - 3 %, fiind drenat de Marea Neagră, dar și de lacurile de pe litoral, văile fiind in general considerate zone de drenaj subteran, cu o circulație a apei subterane mai intensă.

Conform studiul geotehnic, nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit în forajele F1 și F2 la adâncimea investigată și s-a întâlnit în forajul F3 (3metri), la data efectuării cercetărilor.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț se situează la 80-90cm de la nivelul terenului conform Normativului NP 1 12/2004 pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe coroborat cu Stas 6054/77-zonarea Teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț.

2.4 CIRCULAȚIA

CIRCULAȚII RUTIERE

- DN39/E87, drum național Constanța-Vama Veche (Constanta, Lazu, Agigea, Eforie Nord, Eforie Sud, Tuzla, 23 August, Mangalia, 2 Mai, Vama Veche) traversează Comuna 23 August iar din acesta prin DN39B care realizează conexiunea cu Municipiul Mangalia se poate accesa zona PUZ. Din DN 39E, la sud de Lacul Tatlageac, există o stradă asfaltată care realizează legătura auto cu DC 4 și strada Răsăritul Soarelui (drum de pământ) care asigură accesul rutier către ansamblul Blaxy și parcela generatoare a PUZ, IE 116065. În zona intersecției dintre DN39 și DN39E este proiectată și intersecția cu viitoarea autostradă "Alternativa Techirghiol".

- DC 4, drum comunal Costinești-23 August. Din DC 4, pe malul estic al Lacului Tatlageac, la o distanță de cca.850metri se află accesul către ansamblul Blaxy, pe lângă liziera Pd 308. Conform documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 52/2010 și nr.17/2014, între lizieră și ansamblul Blaxy este proiectată o stradă cu o lungime de cca.240metri care realizează legătura cu strada Răsăritul Soarelui, stadă pe care este amplasată parcela generatoare IE 116065.

- perimetral zonei de studiu se află numai drumuri de exploatare, din pământ: De 315-strada Răsăritul Soarelui, De 321, De 326

- în zona de studiu nu se află circulații rutiere amenajate

CIRCULAȚII PIETONALE

- în zona de studiu nu există circulații pietonale amenajate

- zona de studiu nu este accesibilă pietonal prin circulații special amenajate

CIRCULAȚII FERROVIARE

- partea estică a zonei lacului Tatlageac este strabatută de calea ferată Constanța – Mangalia, zona de studiu fiind situată între Halta Costinești și Halta Olimp. Calea ferată are o zonă de siguranță de 20metri cu interdicție de construire care se suprapune cu limita de Est a zonei PUZ și o zonă de protecție de 100m care se supune condițiilor și restricțiilor SNCFR care afectează parcelele generatoare IE 116065, IE 116066 și parțial IE 118136.

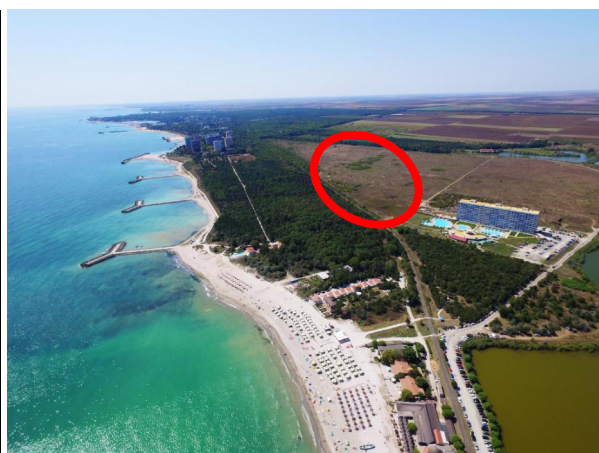
2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Toate parcelele aflate în limita PUZ toate sunt terenuri intravilane, libere, fără construcții. Documentația de urbanism inițială PUZ aprobat prin HCL nr.20/2010 nu a produs efecte în zona de studiu a prezentului PUZ. Teritoriul propus spre studiu și-a păstrat categoria de folosință teren arabil/vie până în prezent. Drumurile existente perimetral zonei de studiu sunt drumuri de utilitate agricolă – de exploatare care au fost propuse pentru lărgire și modernizare în vederea transformării în străzi cu profile specific urbane.

La limita de Nord a zonei studiate, vis-à-vis de strada Răsăritul Soarelui, pe parcela IE 115993 se află Complexul turistic Blaxy Resort cu regim de înălțime P+10, realizat ulterior aprobării documentației PUZ – HCL nr. 17/2014 care a modificat traseele și profilele unor străzi aprobate prin PUZ-HCL nr. 52/2010.

La limita de Est a zonei studiate vis-à-vis de De 326 se află linia de cale ferată Constanța – Mangalia.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - APROBAT PRIN PUZ HCL nr.20/2010				
FUNȚIUNEA/ZONA DE REGLEMENTARE	EXISTENT		APROBAT prin PUZ HCL nr.20/2010	
	SUPRAFAȚĂ / MP	% DIN TOTAL	SUPRAFAȚĂ / MP	%DIN TOTAL
TEREN LIBER	107200,00	99,72%	0,00	0,00%
ZONA MIXTĂ M2a	0,00	0,00%	17665,70	16,43%
ZONA MIXTĂ M3a	0,00	0,00%	73175,00	68,07%
CIRCULAȚII - PARCELA 116069	300,00	0,28%	0,00	0,00%
CIRCULAȚII (PROFIL TOTAL)	0,00	0,00%	16659,30	15,50%
TOTAL	107500,00	100,00%	107500,00	100,00%



Situația parcellarului existent în zonă, Sursa foto: geoportal.ancpi.ro Foto zona de studiu, Sursa foto: booking.com

2.6 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

a) ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA

Conform aviz (se va completa la data obținerii)

Pentru documentația PUZ a fost întocmit un Studiu privind echiparea hidroedilitară care prezintă următoarele posibilități:

- Alimentarea cu apă a întregii zone propuse se poate realiza prin intermediul unei conducte de distribuție apă proiectată PN 10 PE 100 PEHD Dn 225 mm, care se va alimenta din conducta de apă Dn 400 mm OL existentă pe DN 39 A din localitatea 23 August;

- Evacuarea apelor uzate menajere se poate face prin intermediul unei conducte de refulare Dn 225 mm PEHD, care va descarca apele uzate menajere în colectorul menajer Dn 500 mm AZBO, existent la intersecția strazilor Olimp cu strada Amfiteatru, din localitatea Olimp.

Alimentarea cu apă – situația existentă

Cele mai apropiate rețele hidroedilitare se află:

- Pe DN 39 A, din loc. 23 August există:

- O conductă de distribuție apă Dn 400 mm OL;

Din punct de vedere al combaterii unui eventual incendiu cu hidranți stradali, rețelele existente asigură parametrii de debit și presiune necesară.

Canalizarea menajeră - situația existentă

Cele mai apropiate rețele hidroedilitare se află:

- La intersecția strazii Olimp cu strada Amfiteatru, din localitatea Olimp, există o rețea de canalizare menajeră existentă având Dn 500 mm AZBO, care reprezintă și punctul de legătură prin care se va realiza evacuarea apelor uzate din zona studiată, notat Cme pe planurile aferente Studiului.

b) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 18663601/ 08.11.2023, în zona PUZ, Rețele Electrice Dobrogea nu deține instalații electroenergetice.

Pentru documentația PUZ a fost întocmit un Studiu privind racordarea la rețeaua electrică care prezintă următoarele informații:

- În zona analizată, există LEA 20kV 1309 și Punctul de Conexiuni PC 717.

c) ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Conform aviz Megaconstruct S.A. nr.1687/13.11.2023, în zona PUZ, Megaconstruct S.A. nu are în exploatare obiective SD.

d) TELECOMUNICAȚII

Conform aviz Orange Romania Communications, nr. 702/02.11.2023, în zona PUZ nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

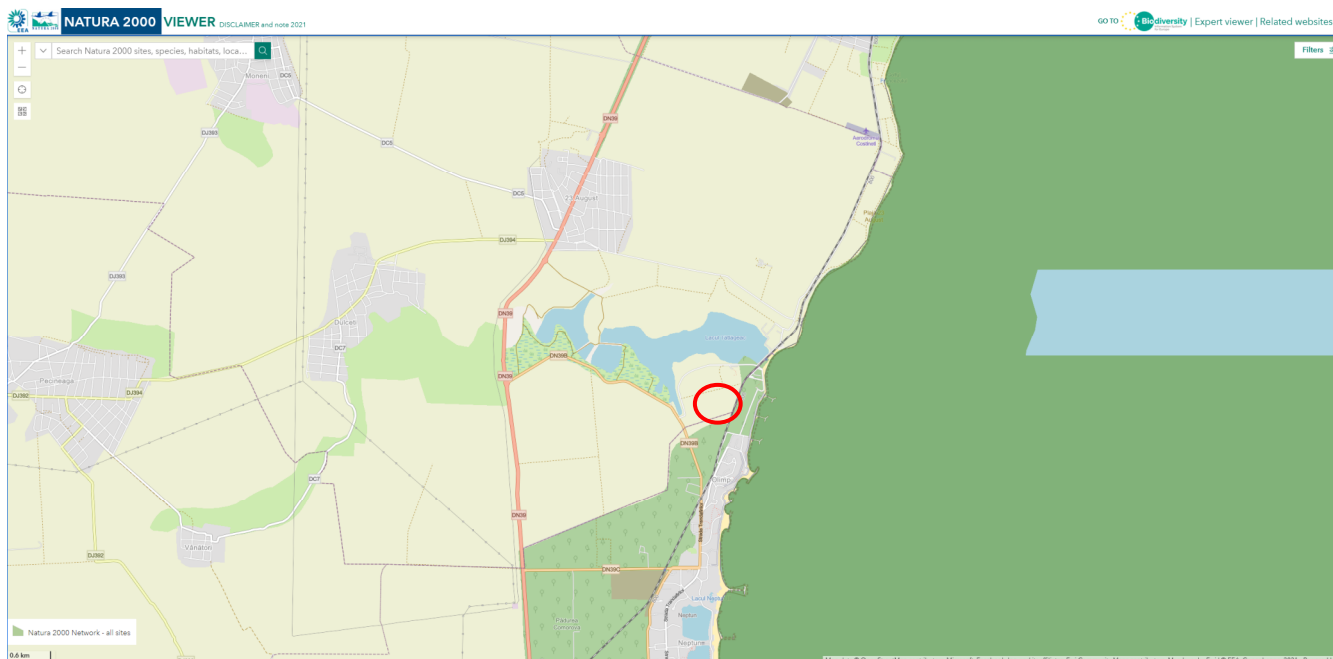
2.7.1 Relația cadru natural - cadru construit

Zona ce face obiectul prin PUZ deși parte din intravilan și-a păstrat funcțiunea agricolă până în prezent, fiind amplasată într-un cadru natural cu valențe deosebite, lacul Tatlageac și Marea Neagra, ambele situate la distanțe de peste 300metri de amplasamentul prezentului PUZ.

Lacul Tatlageac este un liman fluvio – marin, situat între Eforie Sud și Mangalia și are folosință piscicolă. Alimentarea lacului este predominantă din subteran.

Zona PUZ se află la o distanță de peste 300metri de siturile incluse în rețeaua Natura 2000, Marea Neagră cod ROSPA0076 și Cap Aurora ROSCI0281.

La nord de zona de studiu a fost edificat, începând cu anul 2014, complexul de apartamente Blaxy.



Relaționarea cu rețeaua de situri Natura 2000, sursa: <https://natura2000.eea.europa.eu/>

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prăbusiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, căderi de obiecte din atmosferă și din cosmos, munitie neexplodată
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

Conform P100-1/2023 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioade de control. Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului 'ag' determinate prin intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime, ce are valoarea $ag=0,20g$ și valoarea perioadei de control (colt) $T_c=0,7sec$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

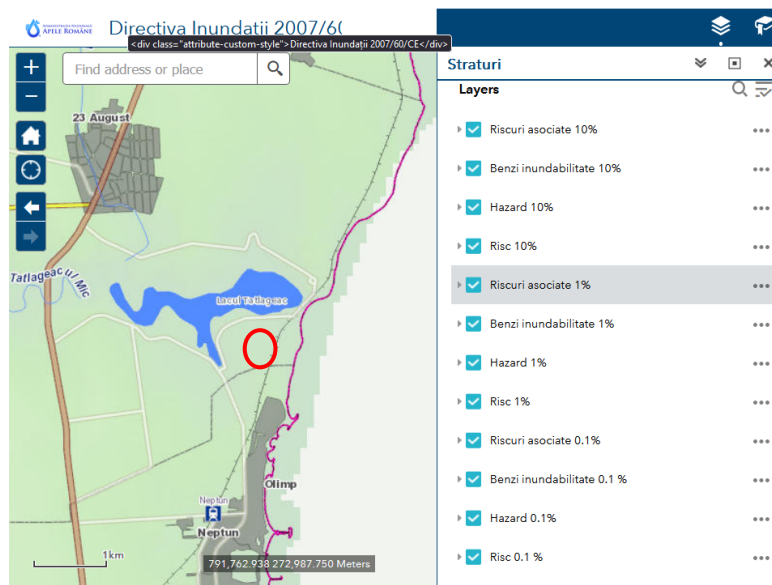
La data efectuării forajelor pentru studiul geotehnic anexat, nivelul pânzei freatice a fost întâlnit doar în forajul F3.

În baza elementelor geotehnice expuse și a criteriilor prevăzute în normativ NP 074/2022 terenul din amplasament întrunește următorul punctaj preliminar - Conform anexei I.1, pct.A. 1.2.1 Condiții de teren:

Factorii riscului geotehnic	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Seismicitate	Zona seismică conform P100-1/2013 $ag = 0,20$	1 puncte
Total puncte – 9puncte		

Rezultă pentru amplasamentul studiat, categoria geotehnică 1 și din punct de vedere al riscului geotehnic risc geotehnic "redus".

Conform Hărților de hazard și risc la inundații (rowater.ro), zona PUZ nu sunt marcată ca zonă cu risc potențial semnificativ la inundații, fără a conduce însă la concluzia ca zona nu poate fi expusă riscului la inundații.



Relaționarea cu hărțile de hazard și riscuri, Directiva Inundații 2007/60/CE,

sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

2.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

La limita de Est a zonei PUZ se află calea ferată Constanța – Mangalia, intervalul Costinești-Neptun, linie simplă, neelectrificată, necentralizată, aflată în patrimoniul public, interoperabilă. În conformitate cu OG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranță și zona de protecție față de infrastructura feroviară, respectiv 20 metri și 100 metri din axul căii ferate existente.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 metri fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice: a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz, a) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de

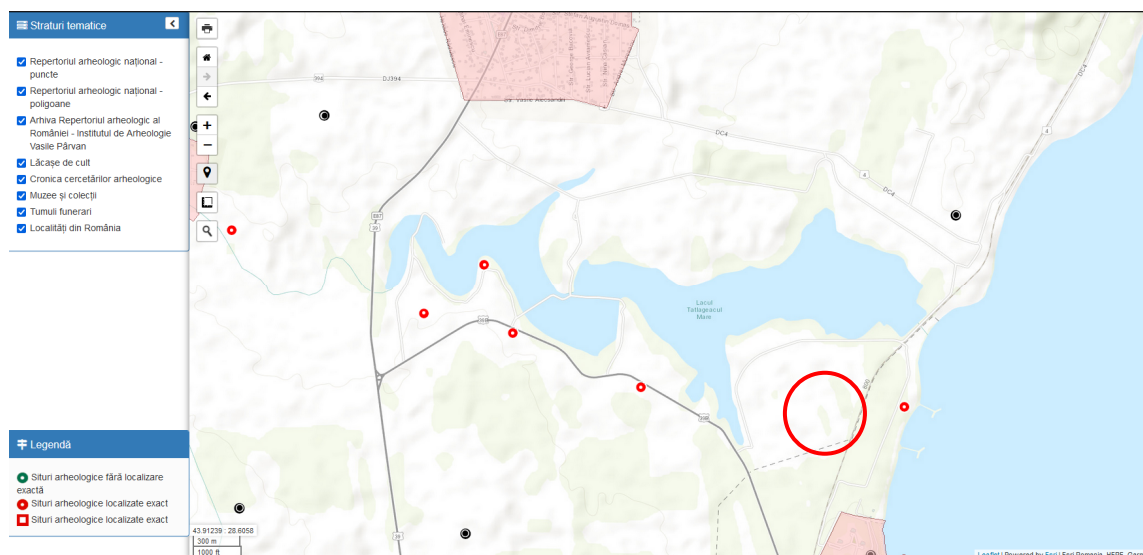
construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.

Zona de siguranță de 20 metri cu interdicție de construire se suprapune cu limita de Est a zonei PUZ, iar zona de protecție de 100 metri care se supune condițiilor și restricțiilor SNCFR afectează parcelele IE 116065, IE 116066 și parțial IE 118136.

2.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În limita PUZ și în proximitatea acestora nu se află zone construite protejate sau monumente istorice.

Patru obiective din comuna 23 August sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Constanța ca monumente de interes local, toate fiind clasificate ca situri arheologice. Trei dintre ele se află în jurul satului de reședință: o așezare din epoca greco-romană de pe o mică peninsulă de pe malul de sud-vest al lacului Tatlageac; o așezare romană aflată între lacul Tatlageac și mare și situl din capătul vestic al lacului Tatlageac, cu vestigii ale unor așezări din epoca romană și din Epoca Medievală timpurie, aparținând culturii Dridu. Al patrulea obiectiv este vila rustică aflată la 1 km sud-vest de fostul IAS din satul Moșneni.



Relaționarea Serverul cartografic pentru Patrimoniu Național, sursa: <https://map.cimec.ro/Mapserver/>

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se va desfășura procedura privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de urbanism, au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

1. Studiul topografic, întocmit de P.F.A. ING. CĂTĂLIN ION CUCOARĂ, recepționat de O.C.P.I. Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia prin Proces verbal de recepție nr. 5771/2024, anexat prezentei documentații. Studiul topografic a reprezentat suportul planurilor aferente PUZ (piese desenate) și a furnizat informații privind geometriile parcelelor existente în limita zonei studiate și dimensiunile amprizelor stradale existente, date care au fost utilizate în bilanțurile zonei și în fundamentarea propunerilor PUZ.

2. Studiul geotehnic pentru faza PUZ, întocmit de S.C. MOTORTRDE CLASS SRL Constanța care a furnizat informații privind considerațiile geotehnice, nivelul pânzei freatice, categoria geotehnică și concluziile estimative de fundare care au fost prezentate la capitolele/subcapitolele 2.3 Elemente de cadru natural, 2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice și 3.7.2. Prevenirea reducerii riscurilor naturale.

3. Studiul pentru lucrări tehnico-edilitare, întocmit de APA CANAL EXPERT PROIECT S.R.L. (se va completa la data finalizării)

4. Studiul pentru alimentare cu energie electrică, întocmit de ELMONT CONSTRUCT S.R.L. (se va completa la data finalizării)

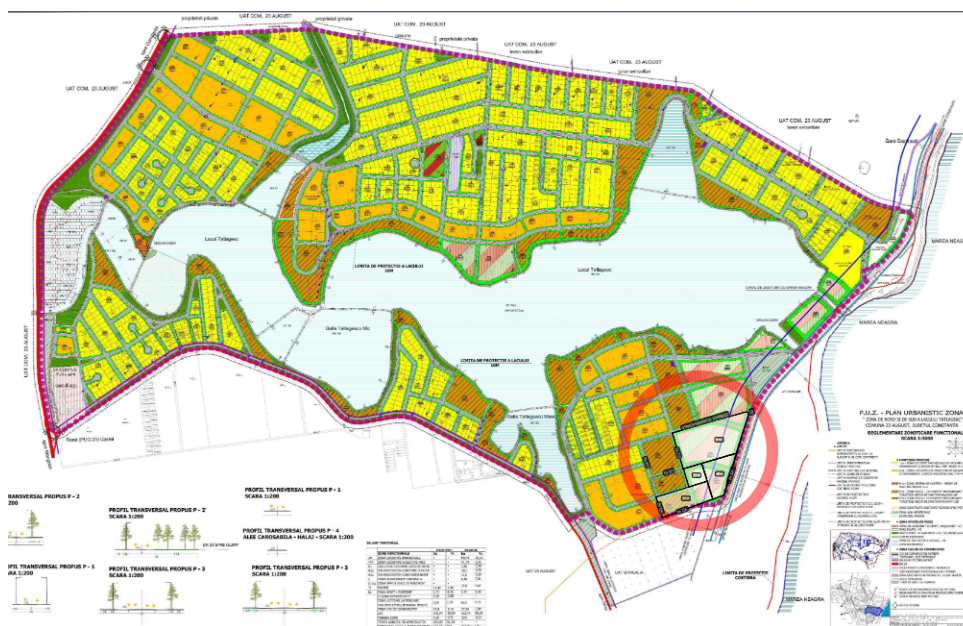
3.2 ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Conform PUZ Zona de Nord și de Sud a Lacului Tatlageac, zona de studiu propusă pentru modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL nr. 52/2010 se suprapune pe două zone de reglementare și trama stradală previzionată.

Parcelele IE 116065, IE 116066, IE 116067 și IE 118136 fac parte din zona de reglementare **M3a**.

Parcela IE 116071, IE 116068, IE 118184 și IE 118185 face parte din zona de reglementare **M2a**.

Parcela IE 116069 se suprapune pe trama stradală prevăzută prin PUZ aprobat, respectiv pe suprafața circulației pietonale-trotuar.



Plan de încadrare în PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010

Sursa foto: Plan Reglementări urbanistice, anexă la HCL nr. 52/2010, preluare autor

Extras din Regulamentul de urbanism aferent PUZ în vigoare:

M2a - zona mixtă cu funcțiuni turistice și conexe cu regim mediu de înălțime și regim de construire izolat

Utilizări admise: servicii; turism; baze de agrement, loisir; spații verzi; comerț; platforme și construcții aferente rețelelor edilitare

Amplasarea față de aliniament: retras 10 metri

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+6

Spații verzi: Minimum 40% din suprafață teren

Procent maxim de ocupare a terenului: POT maxim = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului : CUTmaxim = 2

M3a - zona mixtă cu funcțiuni turistice, locuire și funcțiuni conexe și regim de construire

izolat

Utilizări admise: servicii; turism; baze de agrement, sportive, de tratament helimarinar; spații verzi; comerț; platforme și construcții aferente rețelelor edilitare; heliport.

Amplasarea față de aliniament: retras 10 metri;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+10

Spații verzi: Minimum 30% din suprafață teren

Procent maxim de ocupare a terenului: POT maxim = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului: CUTmaxim = 3

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona de studiu nu se află în proximitatea malurilor Lacului Tatlageac sau ale plajei Mării Negre, dar în vederea asigurării unui microclimat corespunzator caracterului zonelor funcționale, reglementările propuse prin prezenta documentație PUZ mențin procentele minime destinate amenajării spațiilor verzi la nivel de parcelă, respectiv minimum **30%** pentru parcelele din zona M3a și minimu **40%** pentru parcelele din zona M2a.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Operațiunile de modernizare a circulației prevăzute prin PUZ aprobat cu HCL nr. 52/2010 se mențin în sensul lărgirii și schimbării caracterului drumurilor de utilitate agricolă (drumuri de exploatare) și propunerii unei trame stradale coerente racordate la trama stradală a comunei.

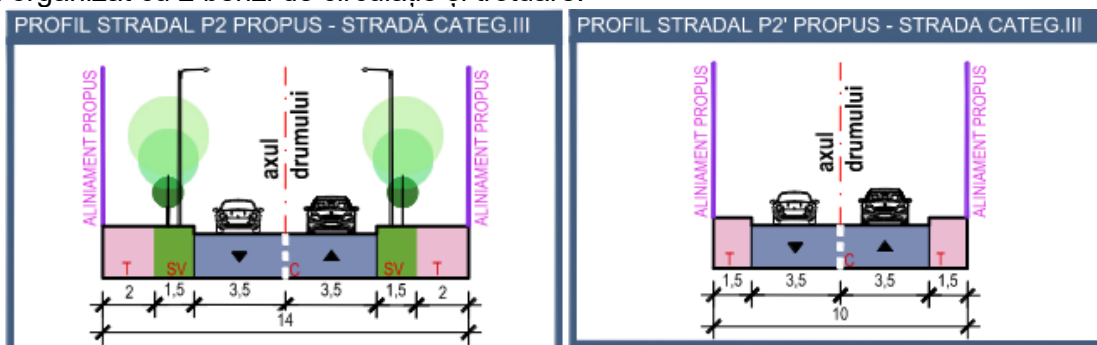
Modificările propuse documentației inițiale PUZ sunt:

- Reconfigurarea tramei stradale aprobate inițial în sensul eliminării traseelor de străzi care în prezent se suprapun peste proprietăți private în condițiile în care prin actualizarea planului cadastral al zonei au fost relocalate trasee ale unor drumuri de exploatare care anterior separau proprietățile private din limita PUZ;

- Modificarea profilului stradal aprobat al De 326 de la stradă categoria II de circulație la stradă categoria III de circulație, în condițiile în care De 326 nu mai poate fi extins la patru benzi de circulație la descărcarea din zona Blaxy Resort în inelul de circulație prevăzut inițial întrucât prin documentația de urbanism aprobată în 2014 a fost modificat profilul la 12 metri pentru această stradă. Pentru De 326 se propune un profil de stradă de categoria III de circulație cu lățime de 14 metri (în zona PUZ propus) similar cu profilele străzilor de categorie III aprobate inițial în PUZ 2010.

Se mențin profilele stradale aprobate pentru strada Răsăritul Soarelui/De 315, De 321/stradă propusă, IE 116069 și IE 116073/stradă propusă, respectiv profile stradale tip "P2" de 14 metri organizate cu 2 benzi de circulație, trotuare și spații verzi.

Se propune continuarea străzii propuse (De 321) către sud până la intersecția cu De 326/stradă propusă. Traseul traversează proprietățile private IE 116067, IE 118136, IE 116068 și IE 116071 și este necesar pentru delimitarea zonelor de reglementare M3 și M2a. Profilul propus ti "P2" este de 10 metri organizat cu 2 benzi de circulație și trotuare.



Profile stradale propuse, Sursa:autor

3.5 ZONIFICARE FUNCIONALĂ - REGLEMENTĂRI. INDICATORI URBANISTICI. BILANȚ TERITORIAL

Din punct de vedere al zonificării funcționale se mențin zonele de reglementare aprobate inițial prin PUZ aprobat cu HCL nr.52/2010 și se propune diversificarea/completarea utilizărilor admise prin introducerea funcțiunilor de locuire, servicii și echipamente aferente zonelor de locuit și de sănătate suplimentar față de funcțiunile turistice, sportive, de loisir admise în ambele zone de reglementare existente.

Se mențin următoarele reglementări aprobate:

- Zonele de reglementare existente dar reconfigurate pe contururile cadastrale existente, respectiv M2a și M3a
- Retragerea clădirilor de la noile aliniamente cu minim 5metri/10 metri, conform plan Reglementări urbanistice
- Obiectivele de utilitate publică aprobate: Profilele stradale pentru străzi de categoria III cu impunerea retragerii aliniamentelor existente și realizarea rețelelor edilitare. Astfel pentru De 315/strada Răsăritul soarelui, De 321 și De 325 se mențin profilele stradale de 14 metri – străzi categoria III de circulație.
- La limita de separare a celor două zone de reglementare M2a și M3a se menține propunerea unui traseu stradal cu un profil de 10metri care traversează proprietăți private.
- POT maxim admis = 45%, cu excepția utilizării parcelei pentru parcare etajată supraterană caz în care se admite POT=70% în M3a și POT=60% în M2a.
- Spațiu verde 30% din suprafața parcelei pentru zona M3a și 40% din suprafața parcelei pentru zona M2a

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici, se propune majorarea regimului de înălțime cu 2 etaje și a CUT cu 20% față de cele aprobate inițial prin PUZ – HCL nr.52/2010.

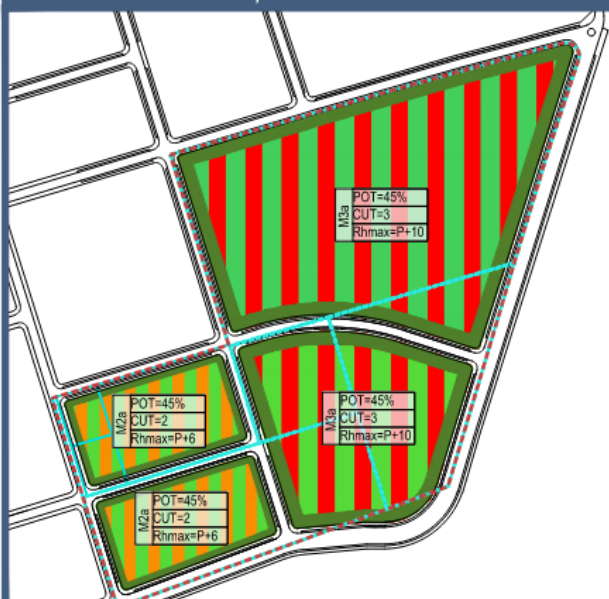
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - APROBAT PRIN PUZ_HCL nr.52/2010 - PROPUȘ						
FUNȚIUNEA	EXISTENT		APROBAT PRIN PUZ		PROPUȘ	
	suprafață / mp	% din total	suprafață / mp	% din total	suprafață / mp	% din total
TEREN LIBER	107200,00	99,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
ZONA MIXTĂ M2a	0,00	0,00%	17665,70	16,43%	23924,70	22,26%
ZONA MIXTĂ M3a	0,00	0,00%	73175,00	68,07%	75099,30	69,86%
CIRCULAȚII - PARCELA 116069	300,00	0,28%	0,00	0,00%	243,40	0,23%
CIRCULAȚII (PROFIL TOTAL)	0,00	0,00%	16659,30	15,50%	56,60	0,05%
TOTAL	107500,00	100,00%	107500,00	100,00%	8175,50	7,61%

Notă referitoare la Bilanțul teritorial:

Zona de studiu a fost delimitată pe limite cadastrale astfel în cadrul bilanțului teritorial:

- suprafața circulațiile aprobate se referă la trama stradală care traversa proprietățile private, acestea fiind eliminate ceea ce determină creșterea suprafețelor destinate zonelor M2a și M3a
- suprafața circulațiilor propuse se referă la suprafața de teren rezervată din proprietăți private pentru amenajarea circulațiilor publice conform profilelor stradale aprobate și cuprinde inclusiv suprafața circulației propuse exclusiv pe terenuri proprietate privată între zonele M2a și M3a

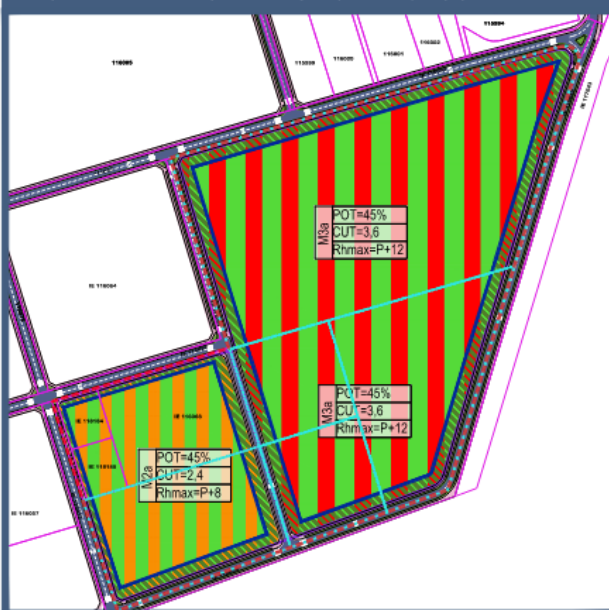
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE
 CF. HCL NR. 52/2010 ȘI NR. 17/2014



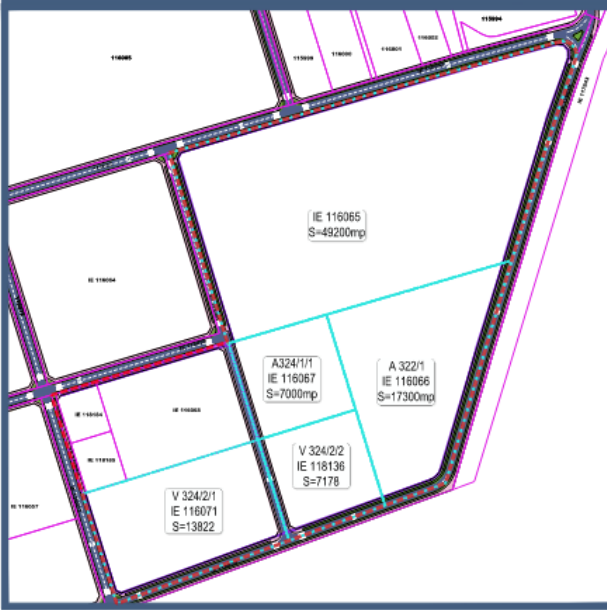
TRAMA STRADĂ APROBATĂ
 CF. HCL NR. 52/2010 ȘI NR. 17/2014



REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



TRAMA STRADALĂ PROPUȘĂ



Analiza comparativă a zonificării funcționale aprobate și propuse (stânga)

Analiza comparativă a tramei stradale aprobate și propuse (dreapta)

Sursa foto: autor

TABEL COMPARTIV REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE - PROPUSE

Zona de reglementare	M2a - Zona mixtă cu funcțiuni turistice și conexe cu regim mediu de înălțime și regim de construire izolat	M2a ZONA MIXTĂ CU RH maximum P+8	M3a - Zona mixtă cu funcțiuni turistice, locuire și funcțiuni conexe și regim de construire izolat	M3a ZONA MIXTĂ CU RH maximum P+12
	APROBAT	PROPUȘ	APROBAT	PROPUȘ
Utilizări admise	servicii, turism, baze de agrement, loisir, spații verzi, comerț, platforme și construcții aferente rețelelor edilitare	<p>funcțiuni de sănătate (bază de tratament, clinică, spital, unități de sănătate, servicii aferente și dotări de deservire a funcțiunii de bază)</p> <p>funcțiuni sportive și de loisir (bază de agrement, terenuri de sport în aer liber, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit sau descoperit, servicii de întreținere corporală, administrație, servicii și dotări a deservire a funcțiunii de bază)</p> <p>funcțiuni turistice (ansamblu/complex turistic, hotel, hotel apartament, vilă, pensiune, alimentație publică, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază, parcaj multietajat)</p> <p>locuințe (locuințe, parcaj colectiv subteran/la sol/multietajat , servicii de proximitate, comerț alimentar și nealimentar, cabinete medicale, cabinete medicină veterinară, cabinete individuale profesioni liberele, saloane de întreținere corporală, servicii de deservire a locuirii)</p> <p>servicii și echipamente publice aferente zonelor de locuințe (spațiu de întrunire locatari, sediu asociație de proprietari, școală primară și/sau gimnazială, creșă, grădiniță, loc de joacă acoperit, centru medicină de familie, centru cultural, centru de asistență pentru vârstnici, parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor, teren de sport, parc de cartier, loc de joacă, alimentație publică, bazin, spații comerciale)</p> <p>construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare</p> <p>parcaj colectiv subteran, la sol sau multietajat</p> <p>spații verzi (min.40%)</p>	servicii, turism, baze de agrement și sportive, baze de tratament helimarin, spații verzi, comerț, platforme și construcții aferente rețelelor edilitare, heliport	<p>funcțiuni de sănătate (bază de tratament, clinică, spital, unități de sănătate, servicii aferente și dotări de deservire a funcțiunii de bază)</p> <p>funcțiuni sportive și de loisir (bază de agrement, terenuri de sport în aer liber, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit sau descoperit, servicii de întreținere corporală, administrație, servicii și dotări a deservire a funcțiunii de bază)</p> <p>funcțiuni turistice (ansamblu/complex turistic, hotel, hotel apartament, vilă, pensiune, alimentație publică, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază, parcaj multietajat)</p> <p>locuințe (locuințe, parcaj colectiv subteran/la sol/multietajat , servicii de proximitate, comerț alimentar și nealimentar, cabinete medicale, cabinete medicină veterinară, cabinete individuale profesioni liberele, saloane de întreținere corporală, servicii de deservire a locuirii)</p> <p>servicii și echipamente publice aferente zonelor de locuințe (spațiu de întrunire locatari, sediu asociație de proprietari, școală primară și/sau gimnazială, creșă, grădiniță, loc de joacă acoperit, centru medicină de familie, centru cultural, centru de asistență pentru vârstnici, parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor, teren de sport, parc de cartier, loc de joacă, alimentație publică, bazin, spații comerciale)</p> <p>construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare</p> <p>parcaj colectiv subteran, la sol sau multietajat</p> <p>spații verzi (min.30%)</p>
Amplasarea față de aliniament	retras 5 metri	retras 5/10 metri	retras 10 metri	retras 10 metri
RH	P+6	P+4 - P+8 (funcție de suprafață parcelă cf. RLU)	P+10	P+6 - P+12 (funcție de suprafață parcelă cf. RLU)
Înălțimea maximă	nespecificat	19metri - 32metri (funcție de Rh maxim cf. RLU)	nespecificat	25metri - 50metri (funcție de Rh maxim cf. RLU)
POT	45%	45% (60% pentru parcare etajată)	45%	45% (70% pentru parcare etajată)
CUT	2	2,4(2+20%)	3	3,6 (3+20%)

Notă: cu roșu sunt marcate modificările/completările propuse RLU în vigoare

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin documentația de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010, inițiat de Primăria Comunei 23 August au fost prevăzute următoarele reglementări edilitare:

Alimentarea cu apă și canalizare:

Alimentarea cu apă a zonei de nord și de sud a lacului Tatlageac se va realiza printr-o conductă cu D 400x22.8mm, L=3000ml, amplasată paralel cu drumul de legătură dintre DN 39 și stațiunea Olimp până la intersecția cu DCL 80 și de acolo paralel cu acest drum până la subtraversarea C.F. Constanța – Mangalia cu D160x9.1mm, L=1500ml.

În zona lacului Tatlageac s-au prevăzut următoarele:

- rețea de distribuție din conducte P.E.H.D. – PE 80 – Pn 6 cu următoarele caracteristici: Dn 160x9.1mm L=13000ml; +3000ml; Dn 125x7.1mm L=10200ml; +3000ml; Dn 110x6.2mm L=20500ml; +6300ml. TOTAL =43700ml +12300ml = 56000ml

- cămine de vane cu robineti performanți amplasați pe rețeaua principală de distribuție, la intersecția cu celelalte rețele.

- branșamentele se realizează de către fiecare beneficiar, care va avea și contor de apă dimensionat pentru consum și agreat RAJA.

- rețeaua de distribuție va fi echipată cu hidranți de incendiu subterani exteriori cu Dn 65mm și cămine de vane pentru izolare.

- conductele de alimentare cu apă proiectate vor fi montate la adâncimea de 1.20m, înglobate într-un strat de 20cm nisip (10cm sub generatoarea superioară și 10cm deasupra generatoarei superioare).

- debitul de apă pentru incendiu, pentru clădiri grad de rezistență la foc I-II, Vrez.in. = 1272mc, rezervă intangibilă va fi asigurată de complexul de înmagazinare.

Rețelele de apă se amplasează la baza trotuarului de pe căile de transport, pe partea opusă rețelelor electrice.

Canalizarea menajeră

Pentru evacuarea apelor uzate menajere s-a prevăzut o rețea de canalizare din P.V.C. tip K.G.E.M.

Pe traseu, la schimbări de direcție și de pantă se vor prevedea cămine și la distanțe mai mari de 60m, se vor prevedea cămine de vizitare, care se vor executa din beton, pe care s-au prevăzut cămine capace din fontă.

Diametrul minim prevăzut este de D250x6.1mm, iar diametrele pe conductele colectoare principale s-au prevăzut a fi până la D400x9.8mm.

Apele uzate vor fi preluate de stația de epurare existentă – Mangalia. Pentru implementarea acestui sistem, a fost elaborat un studiu de fezabilitate cu tema “Înființare rețea de canalizare – localitatea 23 August”.

Propunerile edilitare stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010 nu au fost implementate în sit.

Pentru prezenta documentație PUZ a fost realizat un **Studiu de echipare hidroedilitară** care propune următoarele soluții pentru alimentarea cu apă și canalizare menajeră a zonei ce face obiectul prezentului PUZ:

Alimentarea cu apă – propuneri pentru zona PUZ

Pentru alimentarea întregii zone studiate se propune montarea unei conducte de distribuție apă Dn 225 mm PEHD PN 10 PE 100, pe o distanță de 470 m. Alimentarea conductei de distribuție apă proiectată se va face din conducta de apă existentă Dn 400 mm OL, pe DN 39 A.

Conducta de distribuție apă extinsă se va realiza prin sapatura deschisă în zona trotuarului neasfaltat și se va poza în șanț de 0,9-1,0 m lățime la adâncimea minimă de 1,0 m (sub limita de înghet), pe pat de nisip de 10 cm și acoperită cu un strat de nisip de 30 cm.

Distribuția apei în interiorul lotizării se va realiza prin rețele proiectate din conducte Dn 160 mm PEHD. Alimentarea rețelelor ramificate pe străzi se va face din conducta de distribuție apă extinsă Dn 225 mm PEHD. În punctele de conexiune dintre conductele de apă proiectate la faza de PUZ cu cele

ce se vor extinde ulterior, se vor prevedea cămine de vane pentru a asigura izolarea tronsoanelor de rețele apă în caz de avarii și pentru reglarea debitului și presiunii pe măsura extinderii lotizării.

Pe traseul conductei extinse se vor monta hidranți exteriori în aliniament la o distanță de aproximativ 100 m, ce pot fi subterani sau supraterani. Montarea cutiei obturatorului hidranților exteriori se face sub limita de îngheț, conform anexei 32, măsurate de la partea superioară a cutiei până la suprafața terenului amenajat.

Canalizarea menajera – propuneri pentru zona PUZ

Apele uzate menajere colectate gravitațional de pe toată lotizarea vor fi preluate de o stație de pompare ape uzate proiectată, care se va amplasa în punctul cel mai de jos raportat la cotele de teren existente, pe domeniul privat al prezentului amplasament. Stația de pompare se va dota cu 2 pompe 2A+1R, care va trebui să aibă o înălțime de pompare de aprox. 30-35 mCA și un debit Q= 30 l/s.

Transportul apelor uzate menajere preluate de stația de pompare se va realiza prin intermediul unei conducte de refulare unice Dn 225 mm PEHD, pe o distanță aproximativă de 1775 m. Conducta de refulare va descarca în conducta de canalizare menajeră existentă din țeava Dn 500 mm AZBO existentă la intersecția străzii Olimp cu strada Amfiteatru, din loc. Olimp, unde este și căminul menajer existent, care reprezintă punctul de legatură, notat Cme pe planurile aferente studiului.

Se va realiza o subtraversare de cale ferată cu țeavă de protecție Dn 400 mm OL.

În interiorul lotizării, pentru evacuarea apelor uzate menajere, se vor monta conducte din PVC-KG având Dn 250 mm.

Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane.

Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către trama stradală și spațiul verde.

Calitatea apelor ce se vor descarca în sistemul de canalizare menajera va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002.

Este interzisă descarcarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

Breviarul de calcul aferent situației proiectate face parte integrantă din Studiul de echipare hidroedilitară anexat prezentei documentații de urbanism.

Alimentare energie electrică

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010, *distribuția energiei electrice la consumatori se va face prin posturi de transformare de 6/0,4 kV cele mai vechi și de 20/0,4 kV. În ultimul timp este utilizată tensiunea de 20 kV, urmând ca treptat rețelele electrice și posturile trafa la 6 kV să fie trecute la 20 kV.*

Consumatorii de energie electrică existenți în zonă sunt alimentați cu energie electrică de la posturi de transformare racordate la rețelele de medie tensiune existente.

Reteaua propusă de distribuție a energiei electrice va fi subterană.

Propunerile edilitare stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010 nu au fost implementate în sit.

Pentru prezenta documentație PUZ a fost realizat un **Studiu privind racordarea la rețeaua electrică** care propune următoarele soluții pentru zona ce face obiectul prezentului PUZ:

Terenul pe care se execută racordul electric este domeniul public aparținând UAT 23 August și teren privat. Restricțiile amplasării unor obiective în vecinătatea instalațiilor RED - UT Constanța sunt cuprinse în PE 101/91 – Normativ pentru construcția instalațiilor electrice de conexiuni și transformatoare și Ordinul ANRE 239/20.12.2019 – Normativ tehnic privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

Pentru execuția lucrărilor cuprinse în prezenta documentație și pentru ocuparea suprafețelor de teren necesare condițiile vor fi stabilite prin certificat de urbanism.

Suprafața de teren ocupată pentru montarea:

- liniei electrice subterane medie tensiune este de 400mp.
- liniei electrice subterane de joasă tensiune 850mp
- posturilor de transformare 2x 30mp.

Rețelele executate vor respecta restricțiile impuse de normativul PE 101/91, NTE 007/2008, NTE 001/003/00 cu privire la vecinătăți (paralelisme și intersecții) față de alte obiective aflate în zona și Ordin nr. 67 din 15.04.2020 pentru modificarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019

Soluția de racordare propusă pentru alimentarea ansamblului de locuințe cu funcțiuni turistice :

1. Linie electrică subterană LES 20kV în lungime 650m, traseul acesteia este pe terenul aparținând UAT 23 August și pe teren proprietate privată, conform planului de situație atașat studiului.
2. Racordarea LES 20kV proiectată în Punctul de Conexiune PC 717 și în cele două Posturi de Transformare proiectate pe terenul proprietate privată.
3. Montarea a două Posturi de Transformare 20kV- 2x630kVA, pe teren proprietate privată.
4. Realizare rețea electrică de joasă tensiune în incinta ansamblului.

Alimentare cu gaze naturale

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010, când se va introduce rețea de distribuție a gazelor în localitatea 23 August, se va avea în vedere și racordarea zonelor construite propuse prin actualul plan urbanistic zonal.

Telecomunicații:

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.52/2010, se propune extinderea rețelei existente și modernizarea acesteia.

Reteaua propusă de telecomunicații va fi subterană.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Se va obține actul administrativ din partea APM Constanța privind prezenta documentație de urbanism.

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția Apei

Zona PUZ nu se suprapune cu zone de protecție sanitară cu regim sever/restricție a surselor de apă sau ale sistemului existent de alimentare cu apă și canalizare.

Recomandări:

- contorizarea consumului de apă;
- respectarea distanțelor între conductele propuse de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- colectarea separată a apelor pluviale de evacuarea apelor menajere;
- se interzice deversarea apelor uzate rezultate în perioada de execuție în spațiile naturale existente în zonă
- apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul rețelei nou proiectate în rețeaua publică după realizarea racordurilor specifice
- în vederea diminuării impactului apelor provenite din parcări și al apelor pluviale impure, se vor lua măsuri precum: trecerea apelor provenite de la parcări (supraterane și subterane) și de pe căile de comunicație prin separatoare de hidrocarburi, înaintea deversării acestora în rețeaua de canalizare.

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente sistemului de alimentare cu apă și canalizare nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Protecția aerului

Reglementările PUZ stabilesc amenajarea de spații verzi la nivelul solului pentru fiecare zonă de reglementare precum și aliniamente stradale de vegetație cu rol de ameliorare a climatului și

calității aerului în lungul căilor de circulație (a se vedea și cap. 3.7.6 Organizarea sistemului de spații verzi)

Recomandări:

- În perioada de execuție a lucrărilor de construcții, pentru evitarea dispersiei particulelor în atmosfera, se vor lua măsuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de construcție trebuie depozitate în locuri special amenajate și ferite de acțiunea vântului.
- se vor evita activitățile de încărcare/descărcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf în perioadele cu vânt puternic.
- pe timpul depozitării se vor stropi depozitele de sol pentru a împiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.
- drumurile vor fi permanent întreținute prin stropire cu apă pentru a se reduce praful.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Pentru zona PUZ se propune amenajarea de spații verzi recomandabil cât mai compacte în interiorul zonelor de reglementare dar și plantații de aliniament pentru îmbunătățirea calității aerului dar și reducerea zgomotului de fond. Reglementările PUZ prevăd retrageri ale viitoarelor clădiri de minimum 5-10metri față de aliniamentele stradale. Aceste spații de retragere vor fi ambinate cu spații verzi și plantații menite să protejeze utilizatorii de zgomotul produs pe căile de comunicație.

Nivelul de zgomot în perioada execuției lucrărilor va respecta prevederile legislației în vigoare și ale OMS 994/2018.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul. Nu au fost identificate posibile surse existente de radiații în zonă.

Protecția solului și subsolului

Zona de studiu nu este o zonă antropizată iar terenul este acoperit de sol vegetal. Prin prezenta documentație se reglementează un procent minimum de 30-40% din suprafața parcelei pentru a fi amenajat ca spațiu verde, astfel la următoarele etape de proiectare se va analiza măsura în care solul vegetal va fi afectat și se vor impune eventuale măsuri de decopertare, depozitare separată a acestuia și reutilizarea la amenajări de spații verzi în aceeași locație sau în alte locații.

Pentru determinarea litologiei zonei pe amplasament a fost realizat un studiu geotehnic, iar în cadrul acestuia, forajele au reliefat faptul că după un strat de pământ cenușiu de 1,00m urmează un strat de loess galben grupa A-PSUC, ce se dezvoltă, până la adâncimea de 3,00-4,00m adâncime, urmate de stratul de calcar.

Recomandări:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;
- verificarea periodică a rețelelor de utilități din zona, pentru prevenirea producerii unor poluări accidentale cu consecințe asupra stării calitatii solului și subsolului zonei;
- se interzice stocarea temporară a deșeurilor direct pe sol. Spațiile de stocare trebuie prevăzute în incinte închise, corect ventilate, prevăzute cu acces facil către vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate.

3.7.2.Prevenirea reducerii riscurilor naturale

În sensul Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În baza elementelor geotehnice analizate în studiul geotehnic anexat prezentei documentații și a criteriilor prevăzute în normativ NP 074/2022 terenul din amplasament întrunește un punctaj preliminar conform anexei I.1, pct.A. 1.2.1 Condiții de teren din care rezultă categoria geotehnică 1 și risc geotehnic "redus".

Conform Hărților de hazard și risc la inundații (rowater.ro), zona PUZ nu sunt marcată ca zonă cu risc potențial semnificativ la inundații, fără a conduce însă la concluzia că zona nu poate fi expusă riscului la inundații.

Pentru fazele următoare, se vor realiza proiecte de sistematizare verticală a terenurilor de către proiectanță de specialitate, astfel încât apele provenite din ploii să fie dirijate în mod controlat, în afara amplasamentelor.

Concluziile estimative de fundare preluate din Studiul geotehnic aferent prezentei documentații sunt:

- În zonele unde nu se întâlnește nivelul hidrostatic se recomandă fundarea directă la $D_f=1,30\text{m}$. În calculul dimensionării fundațiilor, presiunea convențională de calcul $p_{\text{conv}}=130\text{kPa}$ gruparea fundamentală.
- În zonele unde se întâlnește nivelul hidrostatic se recomandă fundarea prin intermediul unei perne de piatră a cărei dimensiuni vor fi stabilite în cadrul unui proiect de specialitate $p_{\text{conv}}=30\text{kPa}$
- Dacă construcțiile vor avea nivel mai mare de 3 etaje se recomandă fundarea lor prin intermediul unor perne din deșeu de carieră a căror dimensiune vor fi stabilite ulterior $P_{\text{conv}}=130\text{kPa}$ gruparea fundamentală.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Sistemul de canalizare trebuie să asigure, cu precădere, colectarea, transportul, epurarea și evacuarea într-un receptor natural a apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apă, precum și a apelor pluviale sau de suprafață colectate de pe teritoriul localităților. În prezent, în zona de studiu nu există un sistem de canalizare. Se va completa cu soluțiile prevăzute în studiul privind lucrările hidro-elitare prevăzute, după avizarea de către RAJA S.A.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

În localitatea 23 August, operatorul de salubritate, SC IRIDEX GROUP SALUBRIZARE SRL colectează deșeuri reziduale, reciclabile și verzi biodegradabile.

Deșeurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local.

Spațiile de stocare temporară a deșeurilor nu vor fi amenajate în exteriorul clădirilor și în niciun caz direct pe sol. Aceste spații trebuie prevăzute în incinte închise, corect ventilate și care să fie prevăzute cu acces facil către vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a acestora și care vor fi accesibile din circulații publice.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantări de zone verzi

Studiul geotehnic aferent PUZ nu a indicat prezența unor terenuri degradate. De asemenea, limita PUZ nu se află în proximitatea unor maluri.

Sistemul de zone verzi propuse cuprinde spațiile verzi publice, respectiv plantații de aliniament aferente tramei stradale și spații verzi private ce vor fi realizate pe fiecare parcelă din zonele de reglementare M2a și M3b. În zona M2a pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații verzi în procent de 40% din suprafață, iar în zona M3a pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații verzi în procent de 40% din suprafață. De asemenea, toate profilele stradale prevăzute pe traseele drumurilor de exploatare existente vor fi amenajate și cu plantații de aliniament.

3.7.6 Organizarea sistemului de spații verzi

În vederea constituirii sistemului de spații verzi, prin prezenta documentație se propun următoarele categorii de spații verzi:

- **Spații verzi publice de tip fâșie plantată/plantație de aliniament** = plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație. Acestea au beneficii ecologice - îmbunătățirea calității aerului, existența unor perdele de protecție împotriva

noxelor specifice gazului de eşapament, diminuarea efectelor negative ale poluării fonice, beneficii sociale - spațiu de promenadă pentru locuitori și beneficii economice - creșterea valorii spațiului de locuit.

- **Spații verzi pe parcelele proprietate privată asociate funcțiunilor urbane** propuse care pot fi de tip:

- scuar = spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații
- grădină = teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului
- spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu = spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică = plantații realizate în lungul căilor de circulație, în zona dintre aliniament și retragerea clădirilor față de aliniament, în vederea ameliorării calității mediului

Acestea au beneficii ecologice - Diminuarea eroziunii cauzate de spălarea în suprafață, spațiu suport pentru specii de plante, avifaună sau nevertebrate, beneficii sociale - spațiu pentru relaxare și socializare, îmbunătățirea estetică a peisajului urban și beneficii economice - creșterea valorii spațiului de locuit.

Se propune un sistem de spații verzi de tip mixt, constituit atât din sistemul în fâșii care se caracterizează prin aspectul de rețea continuă beneficiind și de o schemă de rețea stradală regulată (plantațiile de aliniament) dar și din sistemul în pete care se caracterizează prin răspândirea izolată la nivelul fiecărei parcele proprietate privată destinată edificării.

Numărul de plante lemnoase de pe suprafața de spațiu verde reglementată la nivel de parcelă (30-40%, în funcție de zona de reglementare) este de 1 plantă lemnoasă/100mp de spațiu verde amenajat/asigurat. Plantele lemnoase pot fi arbori și arbuști. Arborii sunt plante lemnoase, care, de regulă, au o singură tulpină și talie mare, având la maturitate înălțimi peste 5 m. Arbuștii sunt plante lemnoase care, de regulă, au mai multe tulpini și talie mică, atingând la maturitate înălțimi sub 5 m.

Arborii și arbuștii pot fi plantați în toate spațiile urbane publice sau private, câtă vreme nu prezintă un pericol pentru sănătatea și siguranța utilizatorilor și pentru buna desfășurare a activităților, dacă: nu există riscul prăbușirii arborilor sau a crengilor în zonele circulațiilor pietonale și carosabile, a parcarilor, a construcțiilor și a elementelor de infrastructură tehnico-edilitară, nu există riscul ca rădăcinile arborilor să afecteze structura de rezistență a construcțiilor, elementele de infrastructură tehnico-edilitară sau de sistematizare a terenurilor, nu limitează vizibilitatea în zonele din apropierea intersecțiilor, la trecerile de pietoni sau la trecerile la nivel cu calea ferată. Arborii și arbuștii trebuie adaptați climatului local, adică să nu aibă nevoie de îngrijire deosebită și să consume puțină apă.

Plantarea arborilor și arbuștilor pentru reducerea temperaturii și asigurarea zonelor de umbră este reglementată în lungul circulațiilor publice și recomandată în lungul circulațiilor pietonale în zonele non-aedificandi, în parcurile private organizate la sol, în toate scuarurile, grădinile și spațiile verzi aferente funcțiunilor admise și în spațiile exterioare ale acestora.

Pentru valorificarea potențialului arborilor și arbuștilor se recomandă să se țină cont de următoarele aspecte:

- Arborii și arbuștii plantați pe laturile estice ale clădirilor împiedică încălzirea clădirilor de la soare, dimineața, pe timp de vară. Similar, cei plantați pe laturile vestice împiedică încălzirea clădirilor seara;
- Arborii și arbuștii, cu frunze căzătoare, plantați pe laturile estice ale clădirilor nu împiedică încălzirea clădirilor de la soare, dimineața, pe timp de iarnă. De asemenea, cei plantați pe laturile vestice nu împiedică încălzirea clădirilor seara;
- Arborii și arbuștii plantați pe latura nordică a clădirilor feresc clădirile de vânturile reci de iarnă și ajută la reducerea energiei consumate.

Deasemenea, pentru îmbunătățirea microclimatului, în amenajarea spațiilor exterioare de tip trotuare, alei pietonale, spații verzi, locuri de joacă, exterioare clădirilor este necesară utilizarea

suprafețelor de călcare permeabile care permit infiltrarea apei sau scurgerea naturală a apelor, iar în amenajarea spațiilor exterioare de tip parcare, dar și trotuare, alei pietonale, alei amenajate în spațiile verzi și în locurile de joacă este necesară utilizarea suprafețelor de călcare reci care au reflectanță solară ridicată și capacitatea de stoca și de a evapora apa.

Pentru clădirile noi se recomandă utilizarea acoperișurilor și a pereți verzi ca măsură pentru limitarea și combaterea schimbărilor climatice.

Acoperișurile verzi sunt acoperișuri echipate cu sisteme constructive care susțin plantarea și creșterea vegetației și sunt recomandate pentru clădirile noi cu suprafață desfășurată peste 2000 m² și locuințe colective. Acoperișurile verzi de tip extensiv nu sunt circulabile, au adâncimea substratului vegetal redusă, nu sunt echipate cu sisteme de irigare, susțin o diversitate redusă a plantelor, au costuri de construcție mici, necesită lucrări minime de întreținere a plantelor. Oferă beneficii limitate: oferă servicii climatice și ecosistemice cu costuri limitate. Acoperișurile verzi de tip intensiv sunt circulabile, au adâncimea substratului vegetal mare, sunt echipate cu sisteme de irigare, susțin o diversitate crescută a plantelor, au costuri de construcție mari, necesită lucrări constante de întreținere. Oferă beneficii variate: oferă servicii climatice și ecosistemice, au proprietăți izolante ridicate; captează, rețin și recirculă apa de ploaie; susțin biodiversitatea; pot fi folosite ca spații pentru recreere.

Pereții verzi sunt sisteme care permit plantelor să crească pe o suprafață verticală, precum fațada unei clădiri sau un gard, într-un mod controlat și cu întreținere regulată și sunt recomandați pentru parcările supraterrane etajate, în cazul zidurilor opace.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În limita PUZ și în imediata vecinătate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesită protecție.

Se va completa cu informațiile din avizului DJCC, după caz.

3.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În prezent, peisajul zonei de studiu este unul de tip agricol, zona nefiind urbanizată. Prin PUZ „Partea de nord și de sud a lacului Tatlageac”, aprobat prin H.C.L. nr.52/20.12.2010, au fost reglementate zonificarea funcțională a terenurilor, organizarea rețelei stradale, dezvoltarea infrastructurii edilitare, circulația terenurilor, condițiile de construire și protecția mediului. În proximitatea zonei de studiu, documentația de urbanism aprobată a produs efecte doar prin edificarea Complexului rezidențial Blaxy. Astfel, pentru zona PUZ nu este cazul de operațiuni de refacere peisagistică și reabilitare urbană întrucât această zonă situată în teritoriul intravilan nu a fost urbanizată. În vederea respectării conceptului inițial de dezvoltare a acestei zone, prezenta documentație preia zonele de reglementare, organizarea tramei stradale majore cu reconfigurarea acestora pe baza noului plan cadastral al zonei, regulile de amplasare față de noile aliniamente și procentul de spații verzi reglementate.

În vederea organizării unui sistem de spații verzi cu valoare peisagistică se vor aplica prevederile cap.3.7.6.

3.7.9 Eliminarea disfuncțiilor din sistemul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

În vederea eliminării disfuncțiilor din sistemul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare, se mențin măsurile aprobate privind dezvoltarea și implementarea rețelei stradale și edilitare cu modificările prevăzute prin prezenta documentație de urbanism (a se vedea capitolele 3.4 și 3.6).

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În limita zonei PUZ se află 9 parcele, din care 5 sunt parcele generatoare ale documentației PUZ, respectiv:

1. Parcela IE 116065, suprafață 49200mp
2. Parcela IE 116066, suprafață= 17300
3. Parcela IE 116067, suprafață= 7000mp
4. Parcela IE 118136, suprafață= 7178mp
5. Parcela IE 116071, suprafață= 13822mp

Celelalte 4 parcele sunt formate din alte 3 parcele aflate în proprietate privată și o parcelă – drum aflată în domeniul public de interes local.

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ		
TIPUL DE PROPRIETATE	Suprafață (mp)	% din total
TEREN PROP. PRIVATA PERS. FIZICE/JURIDICE:	107200	99,72%
IE 116065	49200	
IE 116066	17300	
IE 116067	7000	
IE 116071	13822	
IE 118136	7178	
IE 116068	9700	
IE 118184	1500	
IE 118185	1500	
TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC IE 116069 (De)	300	0,28%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	107500	100,00%

În vederea realizării operațiunilor de modernizare a circulației prevăzute prin PUZ aprobat cu HCL nr. 52/2010 care se mențin și prin prezenta documentație referitoare la lărgirea și schimbarea caracterului drumurilor de utilitate agricolă (drumuri de exploatare) pentru realizarea unei trame stradale coerente racordate la trama stradală a comunei, se stabilesc suprafețele de teren rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute și se propune schimbarea regimului juridic. În total se propune o suprafață de 8055,4mp (7,51% din total suprafață proprietate privată) pentru transfer în domeniul public al UAT 23 August.

PROPUNERI PRIVIND CIRCULAȚIA TERENURILOR ÎN ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ		
	Suprafață (mp)	% din proprietatea privată
SUPRAFAȚĂ TERENURI PROP. PRIVATĂ PROPUSE PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC	6529,5	6,09%
DIN IE 116065	2599	5,28%
DIN IE 116066	1666,7	9,63%
DIN IE 118136	591	8,23%
DIN IE 116071	1295,5	9,37%
DIN IE 118184	93,3	6,22%
DIN IE 116068	284	2,93%

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
DOMENIU	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	Suprafața de teren necesară (mp)	Lungimea (ml)
CĂI DE COMUNICAȚIE					
De 315 - STRADA RĂȘĂRITUL SOARELUI	-	-	x	604	340
De 321 – STRADĂ PROPUȘĂ	-	-	x	1205	317
De 326 – STRADĂ PROPUȘĂ	-	-	x	4494	668
IE 116073 – STRADĂ PROPUȘĂ	-	-	x	227	88

CAPITOLUL 4: CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Planul urbanistic zonal este un instrument de planificare urbană de reglementare specifică fiind generat de necesitatea corelării structurii urbane aprobate prin Planul urbanistic zonal „Partea de nord și de sud a lacului Tatlageac” _ HCL nr. 52/2010 cu planul cadastral actualizat al zonei. Prin prezenta documentație se propune modificarea parțială a PUZ_H.C.L. nr. 52/2010, doar în limitele zonei stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 8337/28.09.2023, în sensul reconfigurării tramei stradale care nu mai corespunde cu limitelele actuale ale parcelarului, diversificării utilizărilor funcționale admise în zonă și creșterii CUT/RH cu maximum 20% față de cele aprobate inițial.

Prin aprobarea PUZ si RLU aferent administratia locala va dispune de mijlocul de analiză și decizie pentru zona reglementată, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege. Ulterior aprobarii PUZ, investitorii pot solicita emiterea Certificatelor de urbanism de construire și demararea proiectelor de autorizare a viitoarelor investiții în vederea implementării proiectelor.

Din punct de vedere economic, prin noile inserții de clădiri și ansambluri turistice sau rezidențiale se estimează o creștere a veniturilor către bugetul local prin taxele și impozitele aferente noilor utilizări având în vedere faptul ca în prezent amplasamentul nu este utilizat din punct de vedere urbanistic dar și o creștere a valorii proprietăților adiacente ulterior dezvoltării echipării tehnico-edilitare a zonei.

Din punct de vedere social, se estimează o creștere a atractivității zonei pentru toate categoriile de utilizatori (investitori, turiști, rezidenți, localnici) dar și a sentimentului de securitate al acestora prin noile operațiuni de urbanizare și crearea a unor spații publice. Dezvoltarea zonei implică edificarea parcelelor cu clădiri cu utilizări admise prin RLU, amenajarea tramei stradale publice și a suprafețelor neconstruite aferente investițiilor cu spații verzi și alei pietonale, precum și întreținerea lor ulterioară.

Prin soluții de arhitectură care să asigure o imagine unitară la nivelul circulațiilor publice și prin utilizarea de materiale durabile și de calitate noile inserții pot crește prestigiul zonei și pot determina dezvoltarea ulterioară a teritoriului reglementat anterior.

Toate costurile investițiilor aferente dezvoltărilor pe parcelele proprietate privată vor fi suportate exclusiv de către investitorii privați. Categoriile de costuri ce vor fi suportate exclusiv de investitorii privați după aprobarea PUZ, sunt cele legate de autorizarea și ulterior realizarea fondului construit, a infrastructurii necesare (extinderi de rețele după caz, bransamentele rețele edilitare, circulații interioare, parcaje) precum și de amenajarea spațiilor verzi aferente.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de administrația publică implică operațiunile de expropriere pentru realizarea tramei stradale publice și investiții conform priorităților de intervenție stabilite prin PUZ – HCL nr. 52/2010. În acest caz actorii implicați pot fi și investitorii privați prin parteneriate public-private.

ÎNTOCMIT,
Urb. SIMONA ȘOCARICI