

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –
–Intocmire P.U.Z- Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabric de produse alimentare bio ,situat in jud. Constanta, loc. 23 August,str. DS 284.

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT : Intocmire P.U.Z.-Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio
situat in jud. Constanta, loc. 23 August, str. DS 284

INITIATOR SI BENEFICIAR: MANEA ELENA

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 344/2023

DATA : octombrie 2023

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –
–Intocmire P.U.Z- Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabric de produse alimentare bio ,situat in jud. Constanta, loc. 23 August, str. DS 284.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 344/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL – Intocmire P.U.Z.-Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio, situat in jud. Constanta, loc. 23 August, str. DS 284

proprietar si initiator: **MANEA ELENA**

LISTA DE SEMNATURI



SEF DE PROIECT :

arh. Iulia Cutova

URBANISM :

arh. Iulia Cutova
urb. Burlan Sergiu Gabriel

VERIFICAT:

arh. Petrescu Nicușor Paul

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –
 –Intocmire P.U.Z- Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabric de produse alimentare bio ,situat in jud. Constanta, loc. 23 August,str. DS 284.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 344/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL – Intocmire P.U.Z.-Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio, situat in jud.

Constanta, loc. 23 August, str. DS 284

proprietar si initiator: **MANEA ELENA**

Foaie de Capat

01. Lista de semnaturi

02. Borderou

03. Memoriu Plan Urbanistic Zonal

04. Piese desenate PUZ:

P00 Incadrare in teritoriu ; P01. Situatia existenta ; P02. Reglementari urbanistice; P03. Reglementari edilitiare; P04. Regimul juridic al terenurilor ; P05. Varianta mobilare urbanistica

05. Cuprinsul memoriului PUZ:

1.Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1.Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7.Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

Intocmit:

arh. Iulia Cutova

urb. Burlan Sergiu Gabriel

arh. Iulia Cutova



Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor Paul



MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio, situat in jud. Constanta, loc. 23 August, str. DS 284

Initiator si proprietar: **MANEA ELENA**

Proiectantul general: Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :

proiectat: arh. Iulia Cutova,

urb. Burlan Sergiu Gabriel

verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul

- Data elaborării:

octombrie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuarea planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenurile amplasate in loc. 23 August, jud. Constanta, str. DS 284, intravilan , si CF nr. 112693 și nr. 112694 in suprafata de 1000 mp respectiv 1007 mp din acte, conform planului de incadrare in zona, in vederea reglementarilor urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUZ-ul se doreste reglementarea terenului pentru construire pensiune agroturistică și fabrică de produse alimentare bio, din loc. 23 August, situat in zona de nord a comunei, conform plan incadrare in zona. Prin prezentul PUZ se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.
- Terenul in cauza este teren liber de constructii si neimprejmuit aflat in intravilan, avand destinația de curți construcții.
- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de nord a comunei 23 August, intr-o zona predominant agricola, intalnindu-se locuinte individuale, servicii și zona de agrement – sport.
- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
Nu sunt disponibile datele.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- In vederea elaborarii memoriului pentru obtinerea prezentului aviz prealabil de oportunitate, s-au consultat urmatoarele documentatii:
- Plan Urbanistic General al comunei 23 August
- Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
- Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, <https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- OUG 57/2019 privind codul administrativ
- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

- OUG 195/2005, aprobată cu modificări de Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind protecția mediului
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate privind mediul de viață al populației
- P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor în localități urbane
- Documentele și avizele eliberate de Direcția de Urbanism a Primăriei com. 23 August.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

În zona studiată se dezvoltă în principal funcțiuni legate de servicii, locuire individuală și activități agricole în intravilan.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Odată cu evoluția comunei 23 August se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor aflate în interiorul localității. Terenurile învecinate sunt locuite individuale, servicii și agrement - sport .

- Potențial de dezvoltare

Terenul are potențial de dezvoltare în contextul utilizării eficiente a terenurilor, și anume rezervele de teren aflate în intravilanul U.A.T.-ului, pentru funcțiuni de producție nepoluantă, logistică și depozitare cât și pentru pensiune agroturistică, răspunzând astfel cerințelor actuale și viitoare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în **intravilanul** comunei 23 August, în partea de nord a acesteia, într-o zonă cu locuințe, servicii, agrement și sport.

Terenul care a generat PUZ-ul este delimitat:

- La Vest – proprietate privată IE 117786
- La Est – str. Emil Bota – IE 112699
- La Sud – proprietate privată IE 112695
- La Nord – proprietate privată IE 118099

- Relatarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Accesul auto la terenul în studiu se va realiza prin strada Emil Bota. În ceea ce privește echiparea edilitară, se vor asigura utilități: energie electrică, apă, canalizare, etc. Dacă este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face față noilor capacități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vara. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.

Legatura de comunicatie cu alte zone de tip pericentral o reprezinta strada Emil Bota care duce la drumul european E87.

Circulatie feroviara, navala, aeriana in cadrul zonei:

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectii cu probleme, prioritati, etc.

Circulatiile existenta (strada Emil Bota) prezinta carosabil de 4m.

OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata se afla in intravilan, iar functiunile ce ocupa zona extinsa sunt: agrement-sport, locuinte individuale și servicii.

Relationari intre functiuni

Functiunile propuse pentru terenul studiat sunt: spatii industriale- productie nepoluanta, logistica si depozitare și pensiune agroturistică.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZ este liber de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este aflat in stare medie si buna, intalnindu-se locuinte individuale si servicii.

- Asigurarea cu spatii verzi

Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate si arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu in vigoare.

-Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie conform prescriptiilor specifice de zona sau subzona functionala.

-Se vor asigura spatiile verzi in proportie de 29% (suprafata de 581) ,acordandu-se o atentie deosebita amenajarii peisagistice.

- Spatiile libere necirculate vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

a. Imprejmuiri

-Imprejmuirea spre strada poate avea inaltimea de max 2.20 si min 1.80, din care soclu opac de 0,60 cm si o parte transparenta din metal sau lemn. Acesta poate fi dublat de gard viu.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine pot avea maxim 2.20 m inaltime si pot fi opace.

- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

-pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace;

Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amplasate la sol, in interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor.

Parcelele vor avea locuri de parcare in interiorul acesteia. În varianta de mobilare urbanistică sunt propuse câte 4 locuri de parcare pentru fiecare lot (zonă funcțională propusă).

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Nu este cazul.

2.5. ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare caldura, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz)

Zona dispune de rețea energie electrică și comunicații prezentând posibilități de racordare. De asemenea pentru asigurarea cu apă se va forma un put, iar pentru evacuarea apelor uzate se va asigura prin intermediul unui bazin vidanjabil, până la extinderea rețelei publice de canalizare în zona.

- Principalele disfuncționalități
Nu e cazul

2.6. PROBLEME DE MEDIU

- -nu e cazul
- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.
- Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.
- În marea ei majoritate populația dorește activizarea și dinamizarea zonei.
- Administrația împartășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia că între propunerea funcțiunii de locuire pe parcelă și întreaga zonă în care se regăsește terenul studiat (este o zonă situată în extravilan) nu există disfuncționalități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de initiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

Se propune realizarea a două zone funcționale – ZST – zonă industrie nepoluată și zonă pensiune agroturistică.

- POT max = 70%
- CUT max = 3
- Regimul de înălțime maxim P+2E
- Retragere frontală: min.6,0 m
- Retragere posterioară: min. 6,0 m
- Retragere laterală: min.3,0m pe o parte și 2,0 m pe cealaltă.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din strazile existente
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Nu există date disponibile.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Comuna 23 August este amplasată în județul Constanța formată din satele 23 August, Dulcești și Moșeni. Comuna se află în zona central-estică a județului, pe malul Mării Negre și pe malul lacului Tatlageac. Este traversată de șoseaua națională DN39, care leagă Constanța de Mangalia și de Balcic.

Prin estul comunei trece și calea ferată Constanța-Mangalia, pe care este deservită de halta Pescăruș. Amplasamentul nu prezintă accidente de teren și nici riscuri naturale.

În amenajarea peisajera se va ține cont de tipurile de arbori, arbuști, pomi fructiferi propuse pentru amenajarea spațiilor verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are deschiderea către drumul str. Emio Bota.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul existent.

Proiectarea profilelor stradale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor

Se vor avea în vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;

- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor din localitățile urbane;

Se va ceda suprafața de 138,5 m pentru realizarea unei străzi în partea de est, cu lățimea de 12m (carosabil 10m și trotuar de 1m pe o parte și alta a trotuarului).

De asemenea se va ceda încă 157,18 mp pentru modernizarea DCL 209 la 12m.

- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraetere și subterane.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Organizarea arhitecturală – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitecturală – urbanistică:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu arterele de circulație
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

Funcțiuni admise:

- pensiuni, agropensiuni, case de vacanță;
- spații plantate-scurturi;
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică în locuințe tradiționale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc..
- producție nepoluantă;
- depozitare;
- construcții administrative și birouri;
- servicii adiacente acestor activități;
- dotări pentru bună funcționare a zonei industriale (servicii-uri auto, benzinării, parcuri auto), rețele și construcții edilitare.

Utilizări interzise:

- amplasarea unităților care desfasoară activități poluante sau care prezintă risc tehnologic;

- locuri de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe aprcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- functiuni perturbatoate,producatoare de zgomot,alte noxe.

CAP IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei suprafete ce indeplineste conditii generale de constructibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Bilant teritorial general:

TEREN proprietar **MANEA ELENA.** :

BILANT EXISTENT PE PARCELĂ		
NR. FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1. ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	2007 MP	100%
TOTAL	2007 MP	100%

BILANT PROPUȘ PE PARCELĂ		
NR. FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1. ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ	1000 MP	50%
2. ZONĂ PENSIUNE AGROTURISTICĂ	1007 MP	50%
TOTAL	2007 MP	100%

BILANT PROPUȘ ZONĂ STUDIATĂ		
NR. FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ MP	%
1 ZONĂ FABRICĂ ALIMENTARĂ BIO	1000 MP	33%
2 ZONĂ PENSIUNE AGROTURISTICĂ	1007 MP	34%
3 ZONĂ PRODUCȚIE	686 MP	23%
4 CIRCULAȚII CAROSABILE	311 MP	10%
TOTAL	3004 MP	100%

BILANT PROPUȘ ÎN VARIANTA DE MOBILARE		
NR. FUNCȚIUNE	SUPRAFATA MP	%
1 S.C. PENSIUNE AGROTURISTICĂ	563,00 MP	28%
2 S.C. INDISTRIE NEPOLUANTĂ	534,00 MP	27%
3 ZONĂ SPATII VERZI	581,00 MP	29%
4 ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE	108,32 MP	5%
5 ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE	220,68 MP	11%
TOTAL	2007,00 MP	100%

Suprafata zonei studiate este de 3004 mp.

3.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus P+2E. Inaltimele maxime propuse sunt:

- La atic - Hmax = 20,00m – de la CTA

Constructiile pot avea acoperis plat – de tip terasa .

3.5.4. Regimul de aliniere

Retragere frontala: min.6 m

- **Amplasarea fata de constructiile invecinate existente:**

Retragere posterioara: min. 6m

Retrageri laterale: min. 3 m pe o parte si 2 m pe cealalta

3.5.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilanțul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
POT	0%	Maxim 70%
CUT	0	Maxim 3

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțeleLE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Alimentarea cu apa se va realiza din puț forat. Instalatia va fi dotata cu echipamente adecvate. Evacuarea apelor uzate se va asigura prin intermediul unui bazin vidanjabil, pana la extinderea rețelei publice de canalizare in zona.

Este posibila alcatuirea unui sistem de irigații simplu pentru intretinere spatii verzi.

3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o rețea de gaz in zona iar functiunea nu necesita alimentare cu gaz.

3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua publica.

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica si iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP 17-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REțEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atat de catre Telekom, cat si de catre firmele private de cablu care ofera servicii integrate de telefonie fixa, cablu TV si conexiune Internet. Se vor lua masuri ca aceste firme sa faca investitiile necesare astfel incat racordurile la rețeaua de cablu si telefonie sa se execute ingropat si nu aparent.

In general, se interzice amplasarea firidelor de branasament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor.

Urmeaza ca la fazele urmatoare de proiectare sa fie solicitate avizele in vederea racordarii la rețelele publice, sa fie respectate aceste avize precum si distantele conform STAS.

3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containerne inchise, amplasate in incinta proprietatii pe o platforma betonata si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comuna.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

- Se vor putea folosi surse alternative de energie.

- SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanti pentru ape, functiunea locuinte individuale nereprezentand o amenintare a mentinerii calitatii apelor. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre rețelele publice.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanti pentru aer.

- Se vor folosi in cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot si vibratii in interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat invecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiatii in imobilul propus sau in apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele stradale.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin insertia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Constructiile propuse vor fi situate comuna 23 August , jud. Constanta, str. DS 284. Nu vor fi afectate obiective de interes public.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunala.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

● LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor incadra in normele si normative in vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale si spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de construire se vor efectua de catre un constructor autorizat, respectandu-se legislatia in vigoare in domeniul constructiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu vor exista emisii de poluanti in mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

CONCLUZII

- Proiectul va respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

- In legatura cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursa de poluare, nu se vor desfasura activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator, iar mediul inconjurator nu va fi afectat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

● LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare. Realizarea de trotuare noi si strazi noi la est si la vest.

● TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata

● CIRCULATIA TERENURILOR

-NU E CAZUL

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii si prefigurarii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

● Analiza situatiei existente, si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:

- Posibilitatile de modificare a coeficientilor urbanistici din zona
- Analiza echiparii tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
- Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
- Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei

● Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:

- Restrictie de construire a pana la avizarea PUZ-ului.

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –
–Intocmire P.U.Z- Stabilire reglementări urbanistice pentru construire pensiune agroturistică și fabric de produse alimentare bio ,situat in jud. Constanta, loc. 23 August, str. DS 284.

- Obținerea Autorizației de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de primăria comunei 23 August, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,
arh. Iulia Cutova
urb.Burlan Sergiu Gabriel

Verificat,

Petrescu Nicușor Paul


SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

