

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA
ACORDULUI DE MEDIU LA FAZA P.U.Z.
„INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE SALON DE
EVENIMENTE, SPATII DE CAZARE, PISCINA SI
IMPREJMUIRE TEREN”

PROIECTANT: **B.I.A. GHEORGHE CRUDU**
Arh. Crudu Gheorghe

BENEFECIAR: **PETCU IONITA-DRAGOS si**
PETCU NARCISA-DENISA

DATA INTOCMIRII: **MAI 2023**

CAPITOLUL I. DATE GENERALE:

1.1. DATE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTATIEI:

<u>Denumirea lucrarii:</u>	MEMORIU TEHNIC - INTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE, SPATII DE CAZARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN"
<u>Amplasament:</u>	comuna 23 August, Sola 45, Parcela A27/1, Lot 4, jud. Constanta
<u>Faza de proiectare:</u>	P.U.Z.
<u>Proiectant:</u>	B.I.A. GHEORGHE CRUDU Arh. Crudu Gheorghe
<u>Beneficiar:</u>	PETCU IONITA-DRAGOS SI PETCU NARCISA-DENISA

Cadrul legislativ privind protectia mediului:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului
- O.U.G. nr.152/2005 privind stabilitatea, prevenirea si controlul integrat al poluarii
- H.G. nr.918/22.08.2002 privind aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, modificate cu H.G. nr.1705/14.10.2004
- Ordinul MAPM nr.680/26.09.2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, modificat prin Ordinul MAPM nr.210/25.03.2004
- Ordinul MAPM nr.863/26.09.2002 privind aplicarea ghidurilor metodologice aplicabile procedurii – cadru de evaluare a impactului asupra mediului
- HG nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

1.2. **DELIMITAREA ZONEI STUDIATE SI A ZONEI GENERATOARE SI OBIECTUL LUCRARI:**

Zona studiata si generatoare in prezentul PUZ este situata in partea de sud a localitatii 23 August. In partea de nord amplasamentul se invecineaza cu DE 26, la sud se invecineaza cu IE 116942 (inscris in CF sporadic 103793), la est cu IE 116940 (inscris in CF sporadic 104416) strada proiectata, la vest cu De 1.

Zona studiata si generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul comunei 23 August, cu nr. cad. **116941 (inscris in CF sporadic 104415)**, avand adresa comuna 23 August, Sola 45, Parcela A27/1, lot 4, jud. Constanta, in suprafata de 4446mp.

Terenul vizat de proiect se invecineaza dupa cum urmeaza:

- la Nord: strada De 26;
- la Sud: lot teren IE 116942 (inscris in CF sporadic 103793);
- la Est: lot teren IE 1166940 (inscris in CF sporadic 104416);
- la Vest: strada De 1.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

La cererea beneficiarului, si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 175 din 20.12.2022**, eliberat de catre Primaria comunei 23 August, se intocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de **INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE, SPATII DE CAZARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN**", prin care se doreste schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona studiata PUZ, avand amplasamentul in comuna 23 August, incadrat intre trenurile cu CF nr.116940, 116942, str. De 26, str. De 1, jud. Constanta.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona studiata:

- **ZSE – Zona salon evenimente**, avand functiunile admise de ansamblu de servicii – salon evenimente si dotari aferente, zona spatii de cazare, zona piscina, fiind caracterizata de un regim de inaltime mediu. Include spatiile verzi si spatiile de parcare auto din interiorul parcelelor proprietate privata.
- **ZUP – Zona de Utilitate Publica**, reglementarile P.U.Z.-ului in vigoare pentru zona in cauza SE PASTREAZA.

- **ZCP – Zona circulatiilor auto si pietonale si a parcarilor auto publice**, este constituita din teren propus spre cedare conform P.U.Z. in vigoare si SE PASTREAZA.

1.3. BAZA LEGALA A ELABORARII:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului modificata si completata de OUG 195/2005 prin Legea nr.265/2006 si de OUG 164/2008 prin Legea 226/2013;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL II. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI:

In prezent, comuna 23 August cunoaste o dezvoltare accentuate atat din punct de vedere turistic, fiind pus pe primul plan litoralul Marii Negre care a cunoscut investitii importante din punct de vedere al constructiilor si dotarilor specifice atragerii de turisti atat din tara cat si din strainatate, cat si din punct de vedere industrial, in vecinatatea zonei studiate fiind deja in propunere de executie diferite locuinte individuale, pensiuni si pensiuni, zona fiind propice din punctul dezvoltarii unui ansamblu de evenimente si spatii de cazare, prin prisma cailor de acces.

Planul Urbanistic Zonal este necesar a fi elaborat pentru realizarea obiectivului dorit in conformitatea cu cerinta Certificatului de Urbanism nr.175 din 20.12.2022 emis de Primaria Comunei 23August si in acelasi timp realizarea acestuia este oportuna potrivit Avizului de Oportunitate emis de Primaria Comunei 23August. Planul Urbanistic Zonal este oportun a se realiza pentru stabilirea conditiilor functionale.

Astfel se doreste continuarea dezvoltarii comunei 23 August prin realizarea unei zone de evenimente si spatii de cazare.

CAPITOLUL III. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE:

3.1. EVOLUTIA ZONEI:

Zona care face obiectul acestui PUZ este un teren intravilan arabil in suprafata de 4446mp.

In zona, exista dotari - apa, telefonizare si energie electrica, mai putin retea de canalizare pentru care s-a facut in P.U.Z-ul precedent documentatie pentru a se construi o statie de colectare si pompare a apelor uzate catre cea mai apropiata retea de preluare a apelor uzate.

3.2. INCADRAREA IN LOCALITATE:

Zona studiata si generatoare in prezentul PUZ este situata in partea de sud a localitatii 23 August. In partea de nord amplasamentul se invecineaza cu DE 26, la sud se invecineaza cu IE 116942 (inscris in CF sporadic 103793), la est cu IE 116940 (inscris in CF sporadic 104416) strada proiectata, la vest cu De 1.

Zona studiata si generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul comunei 23 August, cu **nr. cad. 116941 (inscris in CF sporadic**

104415), avand adresa comuna 23 August, Sola 45, Parcela A27/1, lot 4, jud. Constanta, in suprafata de 4446mp.

Terenul vizat de proiect se invecineaza dupa cum urmeaza:

- la Nord: strada De 26;
- la Sud: lot teren IE 116942 (inscris in CF sporadic 103793);
- la Est: lot teren IE 1166940 (inscris in CF sporadic 104416);
- la Vest: strada De 1.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Inventar de coordonate stereo al terenului propus pentru reglementare:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA REGLEMENTATA

Sistem de proiectie STEREO 1970

Comuna 23 August, Sola 45, Parcela A27/1, lot 4, judet Constanta

Nr. Pct.	INVENTAR DE COORDONATE	
	Y (m)	X(m)
	Sistem de proiectie STEREO 70	
	Sistem altimetric Marea Neagra 1975	
1	787205.14	271898.01
2	787214.50	271909.49
3	787216.85	271917.22
13	787268.47	271924.53
11	787280.22	271856.91
12	787213.78	271847.50
S măsurată = 4446mp		

Din punct de vedere al incadrarii in comuna 23 August, terenul vizat pentru reglementare este pozitionat in intravilanul comunei 23August.

CAPITOLUL IV. DISFUNCTIONALITATI:

4.1. CIRCULATIA:

Accesul la incinta studiata se face din drumurile de exploatare existente situate la nord si sud, adiacente drumului national DN 39. Lotul are o forma aproximativ dreptunghiulara.

In P.U.Z.-ul in vigoare au fost propuse spre modernizare DE26, DE30, DE12, DE1 si DE5 care vor facilita accesul la drumul principal DN39.

Conform P.U.Z. in vigoare s-a propus cedarea unei portiuni din teren de aproximativ 802.21mp pentru modernizarea si facilitarea accesului la drumul principal DN39.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, au in vedere **schimbarea destinatiei terenului din „teren pentru locuinte individuale, pensiuni si pensiuni agroturistice” in „teren pentru construire salon de evenimente, spatii de cazare, piscina”** in vederea construirii unui imobil cu functiunea de salon de evenimente, a unor spatii de cazare, unei piscine si schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice, astfel incat pe terenul studiat sa poata fi posibila executia unui imobil functional si placut din punct de vedere estetic.

4.2. OCUPAREA TERENURILOR:

In prezent terenul este in intravilanul comunei 23 August si are functiunea de „teren pentru locuinte individuale, pensiuni si pensiuni agroturistice”.

Prin prezentul P.U.Z., la cererea beneficiarului, se doreste schimbarea de destinatie a terenului si schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare P.U.Z., avand amplasamentul in comuna 23 August, Sola 45, Parcela A27/1, Lot 4, jud. Constanta.

4.3. ECHIPARE EDILITARA:

Conform P.U.Z. in vigoare :

- Alimentarea cu apa si canalizare

Conform P.U.Z. in vigoare s-a propus cedarea unei portiuni din teren de aproximativ 462.00mp pentru reglementarea Zonei de Utilitate Publica.

Acest spatiu este destinat construirii unor statii de pompare si de alimentare cu apa sau a altor instalatii destinate ridicarii gradului de confort a locuitorilor din zona si de adapostire a instalatiilor electrice sensibile la umezire.

Colectarea apelor uzate se va face prin transportarea lor la o statie de pompare dimensionata in functie de dezvoltarea zonei.

Astfel s-a reglementat prin P.U.Z.-ul in vigoare o zona destinata statiei de pompare ape menajere care faciliteaza traseul la statiile de epurare a apelor menajere existente.

In prezent, pe DN39 exista:

- O conducta de aductiune apa din teava Dn500mm OL, amplasata in acostamentul neasfaltat.
- O conducta magistrala apa din teava Dn 600mm PREMO, amplasata in carosabilul asfaltat.
- O conducta de refulare ape uzate din teava Dn 315mm PEHD, realizata de catre RAJA SA prin programul POIM.

Presiunea apei in zona, conform avizului de principiu este de 1.2 atm.

DN39 este asfaltat, cu trotuar realizat din spatiu verde si zona asfaltata.

In prezent, zona studiata nu dispune de bransament de alimentare cu apa si nici racord de canalizare menajera.

- Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata nu exista retea electrica de distributie de joasa tensiune.

Realizarea investitiei propuse genereaza disfunctionalitati temporare valabile pe perioada de executie a lucrarilor. Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata realizarii constructiei se vor lua urmatoarele masuri:

- Organizarea de santier se va face in interiorul proprietatii
- Santierul se va proteja cu plase de protectie pentru diminuarea efectului sonor si a emisiilor de praf in atmosfera.

CAPITOLUL V. PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE FINALIZARE

In zona exista un proiect P.U.Z. in vigoare aprobat in anul 2019 "Introducere in intravilan a suprafetei de 5.9ha si lotizare in vederea construirii de locuinte individuale, locuinte de vacanta, pensiuni si pensiuni agroturistice" elaborat de societatea S.C. ELITE STRUCTURAL S.R.L.

Lucrarile in curs sunt Certificatul de urbanism cu nr. nr.175 din 20.12.2022 si Avizul de Oportunitate anexat nr. 14622 din 03.01.2023.

Lucrarile pentru protectia mediului se vor realiza dupa rigorile si exigentele impuse de legislatia existenta in acest domeniu.

5.1. LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI:

1. Protectia calitatii apelor:

Posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. De asemenea, in zona pot rezulta ape uzate in urma proceselor tehnologice, care se vor epura in prealabil inainte de preluarea lor in sistemele de canalizare / in fosele septice vidanjabile, eventual etanse.

2. Protectia aerului:

Posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralei termice de apartament: CO₂, NO₂, SO₂ estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87.

De asemenea, degajari de noxe in aer pot rezulta in urma proceselor tehnologice specifice, care se vor limita inasa prin montarea de filtre caracteristice utilajelor folosite, respectiv depozitarea materialelor de tipul pulberilor in locatii inchise ermetic, astfel incat acestea sa nu fie antrenate de circulatia aerului.

3. Protectia solului si subsolului:

Posibile surse de poluare a solului si subsolului pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatice prin scapari necontrolate. Fiecare investitor din zona va avea in dotare materiale absorbante pentru actiunea in cazul deversarilor accidentale de hidrocarburi.

Nu se produce poluarea solului si subsolului.

4. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:

Zgomote in faza de santier:

Pentru faza de santier, avind in vedere numarul de utilaje folosit se estimeaza niveluri echivalente de zgomot inferioare valorii de 65 dB (valoarea limita admisibila conform STAS 10009 la exterior si 35 dB in interiorul cladirilor de locuit conform STAS 6156 / 1986).

Se vor evita in timpul noptii activitatile cu emisii acustice ridicate.

Zgomote in faza de exploatare:

In timpul exploatarei nu se produc activitati generatoare de zgomot si vibratii.
Amenajari si dotari pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: *nu e cazul.*

5. Protectia impotriva radiatiilor:

Pe durata executarii lucrarilor de constructie, precum si dupa punerea in functiune a obiectivelor nu se folosesc procese tehnologice care folosesc substante radioactive.

- surse de radiatii: *nu este cazul.*
- amenajari si dotari pentru protectia impotriva radiatiilor: *nu este cazul.*

6. Substante toxice si periculoase:

Nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivul propus se va proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului si sanatatea, igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

7. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Constructia obiectivului cat si utilizarea lui nu afecteaza mediul inconjurator, nu se produc poluanti ce deterioreaza sistemele acvatice si terestre.

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect: *nu exista.*
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate: *nu e cazul.*

8. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Lucrarile de executie se executa in zona parcelata aprobata conform PUG si nu se pune problema schimbarii traseului unor strazi sau a cadrului natural. PUG-ul este in curs de actualizare.

Nu exista zone cu regim de restrictie .

- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si obiectivelor protejate si de interes public: *nu e cazul.*

9. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Realizarea proiectului va implica derularea unor activitati ce vor genera inevitabil o serie de categorii de deseuri. Acestea constau in: moloz, corpuri metalice, deseuri lemn. Toate vor fi transportate la groapa de gunoi indicata de Primaria Navodari. Deseurile menajere din faza de exploatare vor fi depozitate in pubele ecologice si vor fi ridicate de catre o firma specializata cu care beneficiarul va incheia contract..

CAPITOLUL VI. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM:

Prin planul urbanistic zonal urmeaza sa se analizeze:

6.1. MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Conform P.U.Z. in vigoare s-a reglementat amenajarea accesului in interiorul incintei prin strazi proiectate cu latime de 12m, care se vor racorda la cota actuala a carosabilului existent.

Stationarea autovehiculelor se va face in incinta proprietatii propriu-zise si se v-a amenaja in functie de capacitatea constructiei respectand indicatiile normativelor in vigoare.

Prezentul P.U.Z. include un sigur lot de teren, a carui circulatie este amenajata si reglementata conform P.U.Z. in vigoare prin cedarea unei portiuni din teren de aproximativ 802.21mp pentru modernizarea si facilitarea accesului la drumul principal DN39.

6.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Necesitatea intocmirii prezentului P.U.Z. decurge din dorinta beneficiarului de a modifica destinatia terenului din schimbarea destinatiei terenului din „teren pentru locuinte individuale, pensiuni si pensiuni agroturistice” in „teren pentru construire salon de evenimente, spatiu de cazare, piscina”, in vederea construirii unui imobil cu functiunea de salon de evenimente, spatii de cazare, piscina si schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice, astfel incat pe terenul studiat sa poata fi posibila executia unui imobil functional si placut din punct de vedere estetic.

In urma reglementarilor propuse in P.U.Z-ul in vigoare si propunerilor spre cedare a unor portiuni din teren pentru modernizarea si facilitarea zonei si ridicarea gradului de confort a locuitorilor din zona, suprafata destinata zonei pentru constructia salonului de evenimente este de aproximativ 3182mp.

TERENUL STUDIAT VA FI DIVIZAT/REGLEMENTAT IN 3 ZONE:

Zona salon evenimente (ZSE):

Regimul de inaltime propus este:	P+2E;
P.O.T.max propus:	50.00%;
C.U.T. max propus:	2.000;
Funcțiuni admise:	ansamblu de servicii - salon evenimente si dotari aferente; zona spatii cazare; zona piscina;
Retrageri fata de latura principala a terenului:	min. 6.00m;
Retrageri fata de limitele posteroare si laterale ale terenului:	Conform Cod Civil;

Zona de Utilitate Publica (ZUP): reglementarile P.U.Z-ului in vigoare pentru zona in cauza **SE PASTREAZA.**

P.O.T.reglementat: 30.00%;

C.U.T. reglementat: 0.300;

Zona circulatiilor auto si pietonale si a parcarilor publice (ZCP):

- Teren propus spre cedare conform P.U.Z. in vigoare si **SE PASTREAZA.**

<u>BILANT TERITORIAL:</u>	SITUATIE PROPUSA	
	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	4446.00mp	100.00%
Suprafata generatoare PUZ, din care:	4446.00mp	100.00%
Suprafata zona destinata construirii salonului de evenimente, spatii de cazare, piscina (P+2E). Include si spatiile verzi si spatiile de parcare auto in interiorul parcelei.	3182.45mp	71.58%
Suprafata propusa pentru intrare in domeniul public – zona reglementata pentru lucrari edilitare.	461.34mp	10.37%
Suprafata zonei pentru intrare in domeniul public cai de comunicatie (strazi, trotuare, spatii verzi).	1263.55mp	28.42%
<u>TOTAL:</u>	4446.00mp	100.00%

<u>BILANT SUPRAFETE:</u>	SITUATIE PROPUSA	
	Suprafata	Procent
Suprafata zona destinata construirii salonului de evenimente, spatii de cazare, piscina (P+2E). Include si spatiile verzi si spatiile de parcare auto in interiorul parcelei, din care:	3182.45mp	100%
Suprafata zona destinata construirii salonului de evenimente, spatii de cazare, piscina (P+2E), spatii parcare	1591.22	50%
Suprafata spatii verzi	1591.23	50%
<u>TOTAL:</u>	3182.45mp	100.00%

Se recomanda ca spatiile neutilizate pentru constructia de imobile, platforme betonate sau cai de comunicatie rutiera (ramase libere in urma lucrarilor de constructie) se fie amenajate ca spatii verzi, pentru imbunatatirea calitatii aerului in zona.

Recomandări cadru pentru extinderea spațiilor verzi:

- Prin legea 24/2007 se impune ca documentațiile de urbanism să prevadă un minim de 5% spații verzi publice.
- Toate spațiile ne-betonate se vor amenaja ca spații verzi sau spații plantate, inclusiv cu arbori. Se recomandă plantarea unui arbore la min. 10 locuri de parcare proiectate.
- Prin Hotărârea de Consiliu Județean nr. 152 / 22.05.2013, pentru construcțiile de tip comercial vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, care să ocupe o suprafață de **min. 50%** din suprafața terenului, iar pentru imobilele cu funcțiuni de turism și alimentație publică o suprafață de **min. 50%** din suprafața terenurilor, cu posibilitatea amenajării acestora și pe fațade și / sau terasele imobilelor.

Suprafața afectată spațiilor verzi în prezenta documentație **va însuma la sol aprox. 50% din cadrul suprafeței studiate prin respectarea prevederilor RLU.**

Modul de amenajare a spațiilor verzi este de tipul gard viu, mai ales între limitele loturilor prin dublarea împrejmuirii proiectate, respectiv spațiu verde / gradina mai ales în zonele non-aedificandi din interiorul loturilor, în zonele retragerilor obligatorii de la aliniamentul proiectat.

Plantele propuse spre plantare vor respecta prevederile HCJ 152 / 22.05.2013, fiind recomandate următoarele tipuri de plante: *Fagus sylvatica rubra*, *Robinia pseudaccacia*, *Salix integra*, *Pinus banksiana*, *Juniperus hibernica*, *Lavandula*, *Viola Tricolor*, *Primula sp*, etc.

Locurile de parcare vor fi dispuse în interiorul retragerilor impuse de aliniamentele proiectate ale parcelei.

6.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

În prezent în zona se cunoaște situația rețelelor edilitare existente și poziționarea acestora, conform avizelor de principiu de la operatorii de rețele edilitare din zona studiată, după cum urmează:

- ✓ **Conform avizului de amplasament Enel Distribuție, nr. 16172109 din 15.03.2023, în zona amplasamentului studiat, nu există rețea de distribuție publică de joasă tensiune 0.4 KV, amplasată la o distanță de cel mult sau egală cu 100 ml față de limita zonei generatoare.**
- ✓ **Conform avizului de amplasament SC RAJA SA nr. 103/1059 din 21.02.2023, pe zona generatoare nu există conducte de apă și canalizare în întreținerea și exploatarea SC RAJA SA Constanta. Pe DN39 există conducta magistrală de apă Dn.500mm OL. Presiunea apei este de 1.2 atm.**

Bransarea la rețelele de apă, canalizare și curent electric existente se va face pe cheltuielile beneficiarului până la cel mai apropiat punct, după cum urmează:

6.3.1. Apa potabila:

Alimentarea cu apa a imobilului studiat in prezentul PUZ, se va face prin extinderea unei retele de distributie apa Dn 110mm PEHD.

Pentru imobilul propus este necesar debitul de 0.93l/s pentru consumul menajer. Avand in vedere destinatia destinatia propusa a imobilelor viitoare, si anume Sali aglomerate si spatii de cazare conform normativ P118/2-2013, imobilul propus este necesar a se dota cu hidrant de incendiu exterior Dn 80mm. Pentru alimentarea hidrantului necesar in zona s-a prevazut montarea unei conducte Dn 110 mm PEHD, ce va asigura si debitul de 5l/s necesar acestuia.

Bransamentul de apa propriu-zis se va realiza la faza de PT, dupa aprobarea prezentului PUZ.

Conducta de apa se va alimenta din conducta magistrala existenta pe DN39, avand Dn 600mm PREMO.

Extinderea retelei de apa se va realiza prin foraj orizontal, in teava de protectie Dn 180mm OL, de la caminul de subtraversare proiectat in trotuar pana la nodul 1. Forajul se va realiza pe o distanta de 32.70m fara afectarea suprafetei asfaltate. In nodul 1 se va executa o groapa cu dimensiunile de 1.00 x 1.00m pentru recuperarea capului de foraj.

Executia prin foraj s-a ales pentru a nu afecta suprafata carosabilului asfaltat. Forajul se va realiza dirijat pe toata lungimea de executie fara a afecta alte lucrari subterane existente.

6.3.2. Canalizare:

Evacuarea apelor uzate se poate face doar prin pompare, iar conducta de refulare extinsa va avea caracter de retea publica de refulare.

Racordarea se va face din DN39. Deoarece in zona nu se identifica nici o retea de canalizare menajera, se propune descarcarea apelor uzate provenite de la imobil, prin pompare in conducta de refulare existenta Dn315 PEHD, realizata de RAJA SA prin programul POIM.

Statia de pompare se propune a fi o constructie subterana , cu capac carosabil, scara acces, sistem de ventilare.

Apele uzate preluate de statia de pompare vor fi descarcate prin intermediul unei conducte de refulare Dn110mm PEHD-RC, pe o lungime de 42.8m. Conducta de refulare se va monta prin sapatura deschisa in zona de trotuar asfaltat si prin foraj orizontal, in teava de protectie Dn 180mm OL.

Executia prin foraj s-a ales pentru a nu afecta suprafata carosabilului asfaltat. Forajul se va realiza dirijat pe toata lungimea de executie fara a afecta alte lucrari subterane existente.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza catre spatiul verde de pe teren si catre trama stradala. Este interzisa descarcarea apelor pluviale in retea de canalizare menajera.

6.3.3. Alimentare cu energie electrica:

Deoarece in zona generatoare nu exista retea de distributie publica de joasa tensiune 0.4 KV, amplasata la o distanta de cel mult sau egala cu 100 ml fata de limita de proprietate a terenului, beneficiarul PUZ-ului va asigura extinderea retelei existente pana la punctele de bransare a fiecarui lor in parte, pe cheltuiala proprie, sau alternativ imobilele vor avea asigurata bransarea la surse alternative de productie a energiei electrice prin panouri solare si generatoare diesel/electrice.

6.3.4. Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor precum si prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii, racordate la sistemele de alimentare electrica, sau cu centrale pe lemne sau peleti.

CAPITOLUL VII. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME:

Dezvoltarea propusa se inscrie in tendinta generala de innoire a fundalului constructiei si a indicatorilor urbanistici indicate prin Planul Urbanistic General si in rezonanta cu strategiile de dezvoltare ale Primariei 23August.

Obiective la nivel local:

In concordanta cu cadrul metodologic stabilit prin ordinul nr. 91 din 25.10.1991 de catre M.L.P.A.T. si utilizand „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic general” aprobat de M.L.A.P.T. cu ordiul nr. 31N din 10.03.1999, precum si prin corelarea cu P.U.G al comunei 23AUGUST actualizat la momentul intocmirii documentatiei, se intocmeste memoriul general si regulamentul aferent „INTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE SALON DE EVENIMENTE, SPATII DE CAZARE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN” Astfel prin prezentul document se urmareste atingerea urmatoarelor obiective:

- Evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a zonei;
- Precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate;
- Organizarea si dezvoltarea cailor de comunicatii in relatie cu cele existente si / sau propuse prin alte acte;

- Imbunatatirea aspectului estetic al zonei printr-o mai buna reglementare a conditiilor de executie a constructiilor si amenajarilor, precum si gruparea acestora in categorii de utilizare si regim de inaltime.

CAPITOLUL VIII. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU:

In cadrul prezentei documentatii sunt respectate prevederile legislatiei de mediu amintite in cap.1, de asemenea, prezenta documentatie se supune reglementarilor HG 1076/08.07.2004 privind procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

Obiectul prezentei lucrari este schimbarea destinatiei terenului din „teren pentru locuinte individuale, pensiuni si pensiuni agroturistice” in „teren pentru construire salon de evenimente, spatiu de cazare, piscina”, in vederea construirii unui imobil cu functiunea de salon de evenimente, spatii de cazare, piscina si schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice, astfel incat pe terenul studiat sa poata fi posibila executia unui imobil functional si placut din punct de vedere estetic.

Legea 50/1991 si ordinul MLPAT nr. 91/1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritorului, in baza carora se poate analiza constructia propusa.

Ca urmare, prezenta documentatie are ca obiect elaborarea P.U.Z. pentru zona aflata in intravilanul comunei 23August, mentionata anterior, denumita zona generatoare PUZ si are ca scop *evidentierea posibilitatilor de dezvoltare, stabilirea modului de utilizare a terenului, schimbarea categoriei de folosinta, organizarea si dezvoltarea cailor de comunicatie in relatie cu cele existente, imbunatatirea aspectului al zonei prin reglementarea conditiilor de executie a lucrarilor de constructii si amenajari.*

1. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Specificul obiectivului nu fac necesare dotari si masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu, supravegherea factorilor de mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului.

2. Justificarea incadrarii proiectului in prevederile altor acte normative

- nu e cazul.

3. Lucrari necesare organizarii de santier

Se vor realiza dotari provizorii specifice organizarii de santier: baraci, magazii, WC care vor fi dezafectate dupa terminarea lucrarilor de construire.

Lucrarile aferente organizarii de santier nu produc poluanti, nu au un impact negativ major asupra mediului.

- surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier : nu e cazul.

- dotari si masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu : nu e cazul.

4. Lucrari de refacere a amplasamentului

Dupa terminarea lucrarilor, terenul ocupat de lucrarile provizorii va fi amenajat ca platforma betonata si spatiu verde.

Spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU; Se impune ca lotul propus sa aiba o suprafata minima de spatiu verde de 50% din suprafata totala a parcelei / lotului.

Pentru majorarea spatiului verde disponibil se recomanda ca spatiile de parcare auto sa fie realizate din pavele rutiere inierbate. Spatiile de parcare realizate cu pavele inierbate nu vor intra in calculul suprafetei minime de spatiu verde.

Aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluari accidentale : nu e cazul.

Aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea instalatiei : nu e cazul.

Intocmit,

Arh. Crudu Gheorghe

