



MEMORIU GENERAL

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE,IMOBILE D+P+4E , NR.CAD.113364, 102237 "

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFICIAR: **ZEIDO JAMAL**
DATA INTOCMIRII: **NOIEMBRIE 2023**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL, aferent "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE,IMOBILE D+P+4E , NR.CAD.113364, 102237 "**

Amplasament: oras Navodari, str. D19, nr. 8 si strada D 24(Parcela A158/5,lot 74), intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION SRL S.R.L. ,arh.Pavel Dan**

Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;

e-mail: coryproiectvision@yahoo.com ;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

Beneficiar: **ZEIDO JAMAL**

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui **ZEIDO JAMAL**. Amplasamentul are o suprafață totală de 1200mp, având categoria de folosință "curti constructii".

○ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **6200.00mp** .

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 113364 si 102237**, adresa oras Navodari, str. D19, nr. 8 si strada D 24(Parcela A158/5,lot 74), jud. Constanta, in suprafata de **1200mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D 19
- la Sud: IE 116777
- la Est: Strada D 24
- la Vest: Strada D 23

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

Din punct de vedere al incadrării in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

○ Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice IMOBILE D+P+4E , NR.CAD.113364, 102237** ””, prin care se doreste majorarea indicatorilor urbanistici obligatorii, respectand prevederile Legii 350 din 06.07.2001. Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, D19, nr. 8 si strada D 24(Parcela A158/5,lot 74), – intravilan, jud. Constanta .

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

✓ **T6a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiuni turistice, cazare, locuire, alimentatie publica.**

o **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) T6 – situata in zona de Est a trupului C al localitatii. Functiunea dominanta a trupului C – Mamaia Nord este turistica, dar sunt admisibile si functiuni complementare, cum ar fi dotari, servicii publice compatibile cu functiunea dominanta, amenajari pentru agrement, sport,parcari.

Regimul de inaltime stabilit initial era variabil de la P pana la P+2E, procentul de ocupare era P.O.T. initial = 35%, C.U.T. max.=1.05 conform PUD 137/2003.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare si sa prevada o majorare suplimentara a indicatorilor urbanistici.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- 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 27/2008 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;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord;
- "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 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 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

o **Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):**

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industrială. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) "Senca Reazen" cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariatii, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca "centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

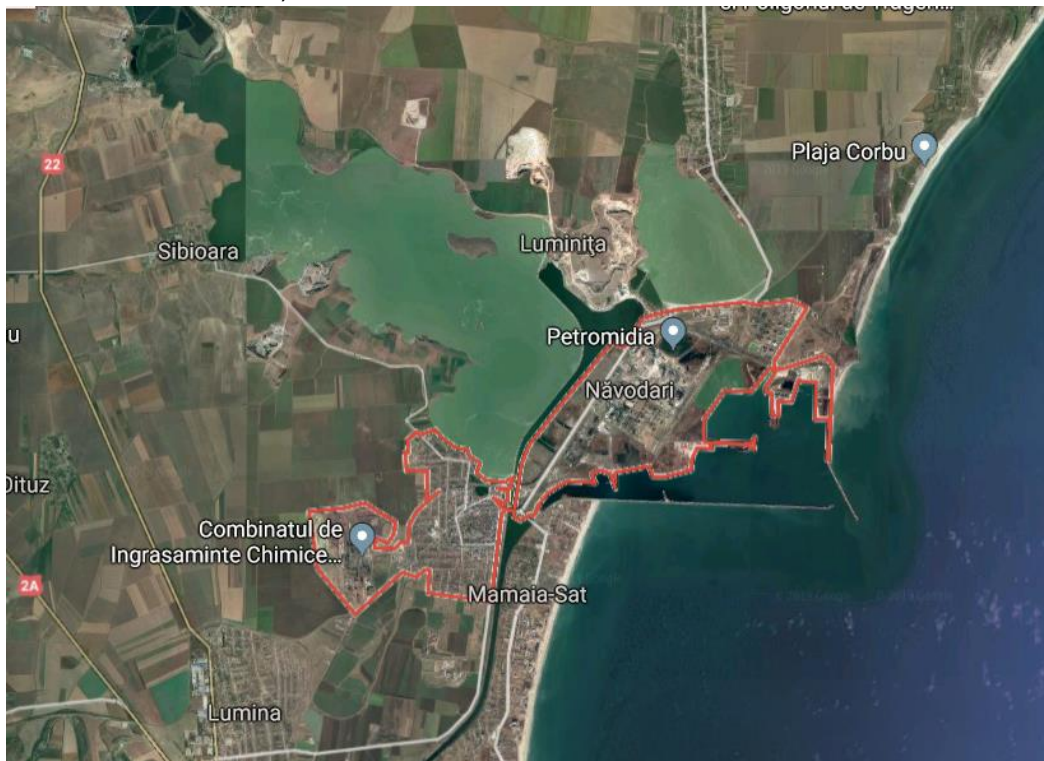
Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau: Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este

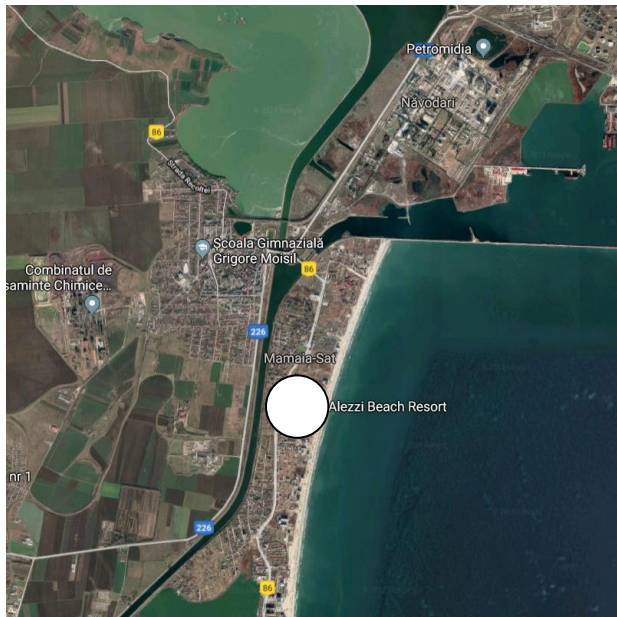
cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari).



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiată se află în intravilanul localității Navodari, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de est a localității.

Zona studiată vizată în suprafața de **6200.00mp**.



Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 113364 si 102237**, adresa oras Navodari, str. D19, nr. 8 si strada D 24(Parcela A158/5,lot 74), jud. Constanta, in suprafata de **1200mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D 19
- la Sud: IE 116777
- la Est: Strada D 24
- la Vest: Strada D 23

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, intre str. D24 si Litoralul Marii Negre, **fiind amplasata la aprox. 292.93m fata de Marea Neagra**.

Avand acces direct la str. D24,D19 si D23, zona generatoare are acces la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, racordarea fiecarui lot in parte urmand a se realiza pe cheltuiala beneficiarului.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

2.4. Circulatia terenurilor:

In prezent, zona generatoare este accesibila atat pietonal cat si cu autovehicule, pe strazile D24 ,D 23 si D 19, strazi pozitionate paralel pe litoralul Marii Negre.

Strazile existente D24 si D19 au latime aproximativa de 10.00m, iar D23 are latime variabila si sunt in prezent neamenajate / amenajate sporadic cu piatra sparta compactata.

La nivel finit, acestea vor asigura doua sensuri de circulatie cu cate o banda pe sens si trotuare pietonale de mici dimensiuni.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta. Se vor asigura doar accesele auto si pietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

La eliberarea Certificatului de Urbanism se va specifica ca numarul maxim de unitati locative permise a se realiza este conditionat de numarul maxim de locuri de parcare ce se pot realiza in amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe loturile in discutie sunt libere de constructii.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se doreste majorarea indicatorilor urbanistici obligatorii.

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrari in curs de executie se vor putea emite, ulterior avizarii prezentului PUZ, eliberarea de certificate de urbanism care sa contina noile prevederi urbanistice si noul regim de inaltime.

Zona nu prezinta riscuri naturale sau disfunctionalitati. Prin proiectele de executie se vor prevedea masuri de realizare a unui sistem de infrastructura uniform pentru intreaga zona generatoare.

2.6. Echiparea edilitara:

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Solutiile ce vor rezulta in urma mobilarii arhitecturale si functionale a terenurilor ce au generat documentatia, pot dispune, pentru constructiile ce se vor propune, de urmatoarele echipamente tehnico-edilitare:ALIMENTARE CU APA /CANALIZARE /ENERGIE ELECTRICA /GAZE.

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- Aviz Enel nr. 10332712/20.06.2022 care mentioneaza:
In zona studiata E-Distributie Dobrogea –Zona MT JT Constanta detine retele electrice de joasa tensiune LES 0.4KV .
- Aviz Distrigaz Sud Retele nr.35370/318.971.706 din 18.08.2023 care mentioneaza:
Distrigaz Sud Retele are un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale ,drept pentru care ,constructiile subterane

propuse se vor amplasa la distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.

• Aviz Raja nr.1438/2023 care mentioneaza:in zona Raja SA nu are in intretinere si exploatare retele de alimentare cu apa si canalizare .

2.7. Probleme de mediu:

Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

a) Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Din activitatea de constructii vor rezulta doar ape uzate menajere. Pe perioada derularii lucrarilor, organizarea de santier se va dota cu o toaleta ecologica, inchiriata de la un operator economic autorizat, care va asigura vidanjarea apelor uzate si igienizarea toaletei.

Eventuale scurgeri accidentale de produse petroliere de la mijloacele de transport materiale sau de la utilajele folosite pe amplasament, pot migra din sol in panza freatica, si pot reprezenta astfel o sursa de poluare pentru ape. Este indicat sa se achizitioneze material absorbant bidegradabil si sa se intervina prompt si eficient pe suprafetele afectate.

Pe perioada exploatarii imobilului vor rezulta ape uzate menajere care se vor evacua in retea de canalizare urbana.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Pe perioada lucrarilor de construire, se va utiliza o toaleta ecologica, inchiriata de la un operator autorizat, care va prelua si transporta apele uzate la o statie de epurare, cu respectarea NTPA 002/2005.

Pe perioada exploatarii imobilului, apele uzate menajere se vor evacua in retea de canalizare, racordata la retea de exploatare de RAJA SA.

Retea de apa si canalizare din zona este detinuta de SC FLUID SERV SRL.

b) Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:

Principalele surse de poluare a aerului sunt reprezentate de functionarea utilajelor pentru lucrarile desfasurate pe santier si de pulberile rezultate in urma manipulării si punerii in opera a materialelor de construcții.

Unitatile locative vor fi dotate cu centrale termice cu tiraj forțat, cu putere termica nominala de 24 kW, in condensatie, alimentate cu gaze naturale.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:

Pe perioada realizarii lucrarilor de construire se vor utiliza echipamente si utilaje verificate din punct de vedere tehnic.

In vederea eliminării posibilității dispersiei pulberilor care provin din lucrările de compactare si excavare se vor lua masuri de umectare a suprafetelor atunci cand este cazul.

De asemenea, se recomanda utilizarea plaselor de protectie pentru prevenirea antrenarii pulberilor in atmosfera.

Se vor monta centrale termice de apartament, cu putere mica, certificate si verificate tehnic la momentul conexiunii la rețeaua de gaze naturale.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fracțiunea PM10.

O proporție însemnată a lucrărilor include operații care se constituie în surse de emisie a prafului. Este vorba despre operațiile aferente manevrării pământului, materialelor balastoase și a cimentului/asfaltului și a celorlalte materiale, precum săpături (excavări), umpluturi (descărcare material, împrăștiere, compactare), lucrări de infrastructură.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea datorată vântului, fenomen care însoțește lucrările de construcție, datorită existenței pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren neacoperite expuse acțiunii vântului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se încadrează, în marea lor majoritate, în categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografică, administrativă, topografică, precum și direcția dominantă a vânturilor au o contribuție favorabilă la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitându-se astfel depozitarea prea îndelungată a stocurilor de materiale pe șantier și supraîncărcarea șantierului cu materiale.

Se estimează că impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a construcției sursa de poluare a aerului poate fi reprezentată de centralele termice proprii.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

Pentru nivelul de zgomot / vibrații - se vor respecta condițiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014(nivel acustic la limita incintei), cu modificările ulterioare, STAS nr. 10009/2017 .

Acustica urbană- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protecția împotriva zgomotului în construcțiile civile și social-culturale - limite admisibile, alți parametri de izolare acustică.

Principalele surse de zgomot și vibrații rezultă din exploatarea utilajelor anexe și de la utilajele de transport care tranzitează incinta.

Zgomotele și vibrațiile se produc în situații normale de exploatare a utilajelor și instalațiilor folosite în procesul de organizare de șantier, au caracter temporar și nu au efecte negative asupra mediului.

În timpul executării lucrărilor de organizare de șantier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele în funcțiune, ce deservește lucrările.

Având în vedere că utilajele folosite sunt acționate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile.

Lucrările de construcție se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor și turistilor din zonele cele mai apropiate. În timpul operării, având în vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
 - amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;
- Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Sursele potențiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum și a deșeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructia va dispune de :

- containere (europubele) pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale la groapa de gunoi

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetatiei poate fi resimtit in perioada executarii lucrarilor , datorita cresterii cantitatilor de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicatii asupra vegetatiei din vecinatatea amplasamentului.

In momentul amenajarii de spatii verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avuta in vedere depozitarea separata a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat fata de restul solului excavat.

In timpul functionarii, natura activitatii si amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectarii in vreun mod a faunei si a florei terestre.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanța fata de obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, zone de interes traditional este suficient de mare pentru ca acestea sa nu fie afectate.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor, se vor depozita in container si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separate in recipient adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ceemite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie).

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectivă si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Navodari.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

Conform HCJC 152/2013, pentru locuinte vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 30% iar pentru spatii comerciale ,alimentative publica si turism minim 50%.

Pentru terenurile din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

- **Teren nr . cadastral 113364 , suprafata 600mp(functiune locuinte colective de vacanta) :**
 - Suprateran = 180mp (reprezentand 30% din suprafata terenului)**
- **Teren nr. cadastral 102237 ,suprafata 600mp (functiune locuinte colective de vacanta)**
 - Suprateran = 180mp (reprezentand 30% din suprafata terenului)**

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii :

Sunt propuse functiuni predominante de locuire,cazare(hoteluri,vile,pensiuni) si alimentatie publica,cu regim de inaltime maxim D+P+4E,POT max =40% si CUT max =2.40.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);

- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ. Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

➤ Pentru zona functionala T6a: - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei. Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare. **Numarul total de locuri de parcare trebuie sa fie 100% din numarul total de unitati locative pe fiecare lot in parte.** Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona functionala **T6a** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatie auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **T6a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiuni turistice, cazare, locuire, alimentatie publica:**

- regim maxim de inaltime **D+P+4E**;

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 480mp**;

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 2880mp**;

- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;

- C.U.T. maxim propus = **2.40**;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **18.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatii tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

- funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) – mixta;
- hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- case de vacanta cu locuire nepermanenta.

BILANT TERITORIAL: SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	6200.00mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1200.00mp	100.00%
T6a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare, din care:	1200.00mp	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	480.00mp	40.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterrane	360.00mp	30.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	360.00mp	30.00%
TOTAL:	1200mp	100.00%

Intocmit
arh.Pavel Dan