

**MEMORIU GENERAL**

**„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA**

**MODIFICARII**

**REGLEMENTARILOR URBANISTICE**

**pentru LOTURILE CU CF 100976,101699,108844,106710,102797,102821,102826”**

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

BENEFECIAR: **MERAKI ESTATESRL**

DATA INTOCMIRII:AUGUST 2021

|  |
| --- |
| CAPITOLUL 1. INTRODUCERE: |

**1.1. Date generale:**

Denumirealucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICEpentruLOTURILE CU CF 100976,101699,108844,106710,102797,102821,102826”**

Amplasament: orasNavodari, Strada C1-C2,intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

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

Benefeciar: **MERAKI ESTATE SRL**

**1.2. Obiectullucrarii:**

Amplasamentul care genereazăstudiul PUZ esteproprietateprivată a societatii**MERAKI ESTATE SRL** .Amplasamentul are o suprafațătotală de 7206mp, avândcategoria de folosință “curticonstructii”.

* **Delimitareazonelorstudiatesigeneratoare:**

Zona studiatavizata in suprafata de **25514mp** estedelimitata de:

la Nord: IE 103156

la Sud:IE 105294,IE 100893

la Est: Proprietati private

la Vest: Strada C1

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. estereprezentata de loturilede terenincadrate in intravilanulorasuluiNavodari, cu **nr. cad. 100976 si 101699,**adresaorasNavodari, Strada C1 –C2, jud. Constanta, in suprafata de **7206mp.**

**Zona propusapentrumodificareareglementariloreste in suprafata de 16942mp cu nr.cad.100976,101699,108844,106710,102797,102821,102826.**

Zona reglementatavizataestedelimitata de:

la Nord: IE 103156

la Sud:IE 105294,IE 100893

la Est: IE 114691

la Vest: Strada C1

Delimitareazoneigeneratoarea avut la bazacadastrulloturilorsiextrasele de carte funciarapuse la dispozitiaproiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasulNavodari, zona generatoareestepozitionata in intravilanulorasuluiNavodari.

* **Solicitari ale temei-program:**

La cerereabeneficiarului se doresteintocmireaunui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de *„****Intocmire P.U.Z. in vedereamodificariireglementarilorurbanisticepentruloturile cu* CF 100976,101699,108844,106710,102797,102821,102826”**

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vorstabilireglementari cu privire la : regimul de construire, functiuneaamplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragereacladirilor fata de aliniamentsidistantele fata de limitelelateralesiposterioare ale parcelelor.

Prezentul P.U.Z. cuprindereglementariobligatoriipentruurmatoarele zone functionale (sisubzoneleacestora) cuprinse in zona generatoare:

**B3a –** Zona mixtacu regim de construirecontinuu/discontinuu curegimul de inaltime maxim S+P+8E, cu inaltimeamaxima de 32,00mcalculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarelefunctiuni: locuintecolectivesezonieresi/saupermanente, functiunituristice, servicii, birouri, receptie,spatiiplantate, aleipietonale, spatii de depozitarecomplementarelocuirii, spatiipentrualimentatie publica, skybar/terasa, piscine.

**1.3. Sursedocumentare/Cadrul legal:**

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarileulterioare.

- Legea 350/2001 privindamenajareateritoriuluisiurbanismului;

- Legea 289/2006 pentrumodificareasicompletareaLegii 350/2001 privindamenajareateritoriuluisiurbanismului;

- Ordonanta 27/2008 pentrumodificareasicompletareaLegii 350/2001 privindamenajareateritoriuluisiurbanismului;

- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentrumodificareasicompletareaLegii 350/2001 privindamenajareateritoriuluisiurbanismului;

- Regulamentul General de Urbanism aprobatprin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale careiprevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiilespecificezoneistudiate;

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasuluiNavodari , aprobatprin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;

- HCL Navodari42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;

- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurareanumarului minim de locuri de parcare;

- “GhidulprivindelaborareasiaprobareaRegulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;

- Normativuldepartamentuluipentruproiectareaparcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);

-Legea nr.50/1991, privindautorizareaexecutariilucrarilor de constructii, cu modificarileulterioare ;

- 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 şi private asupra mediului;

- Legea 7/96 – legeacadastruluisi a publicitatiiimobiliare;

- Legea 71/96 – legeaprivindaprobareaplanului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;

- Legea nr.18/1991 privindfondulfunciar, republicata in 1998;

- Legea nr.41/1995 privindprotejarepatrimoniului cultural national;

- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 siHotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privindstabilireasuprafetelorminime de spatiiverziaferenteconstructiilorrealizate pe teritoriuladministrativ al Judetului Constanta.

|  |
| --- |
| CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII |

**2.1. Evolutiazonei:**

* **Date privindevolutiazonei (sursa site –ul PrimarieiOrasuluiNavodari):**

Situat in apropiereaMariiNegre, a artereinavigabilePoarta Alba – MidiaNavodarisiintrelacurileTasaulsiSiutghiol, Navodari-ul a fostsiesteinfluentat in mare parte de mediulacvatic.

In 1927, in urmaschimbariidenumirilor de sate din Dobrogea veche, asezareaestedenumitaNavodari, datoritaspecificului local.

In 1930 isipastreazastatutuladministrativ de sat siapartinea de comuna Ferdinand I (aziMihailKogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erauterenarabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipovenin.n.) si 6 de altenationalitati. Inainte de recensamantulefectuat in decembrie, in septembrie se trecepentru prima data la denumirilecelor 6 straziexistente, denumiricevor fi folositecelmultpana in anii ’40 sianume: strada Carol II-lea, stradaDorobanti, stradaOltului, stradaPrincipesa Elena, stradaEuropei, stradaPrintul Mihai.

Fiindrecunoscutacomuna in 1932, localitateacunoaste o evolutierapidamai ales incepand cu anii ’50 (dupasistareaprimelorincercari de realizare a “canalului” incepute in 1949 sioprite in 1953) cand incepesa se profileze tot maimultperspectivasaindustriala. Astfel, in 1954 si 1975 incepconstructiile a douamariobiectiveindustriale care vorinfluentaevolutia sub toateaspectele a localitatii. Este vorbadespreCombinatul de IngrasaminteChimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfatisi Acid Sulfuric, denumitaapoiFertilchim) sirespectivCombinatulPetrochimicMidia. In 1957 se termina colectivizarea, in comunafunctionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) “SencaReazen” cu 177 familiiinregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, estestabilitaportiunea ca plajapentrucomuna, iar in octombrieacelasi an figura ca institutie “Tabara de pionierisiscolariNavodari”, denumita ulterior “Complexul de odihnapentrucopii”.

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 saajunga la 6400, la care se adaugaflotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpulverii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatiedocumentaraintocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venitpeste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –uluisiUzinei de Reparatii a crescutnumarul de salariati, astfel ca in Navodaripondereamuncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centrumuncitoresc”, “coloniemuncitoreasca”, “orasulnou” au fostfolositi (celputinpentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatialocala cat si in adreseinregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comunaNavodaridobandestestatutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968.

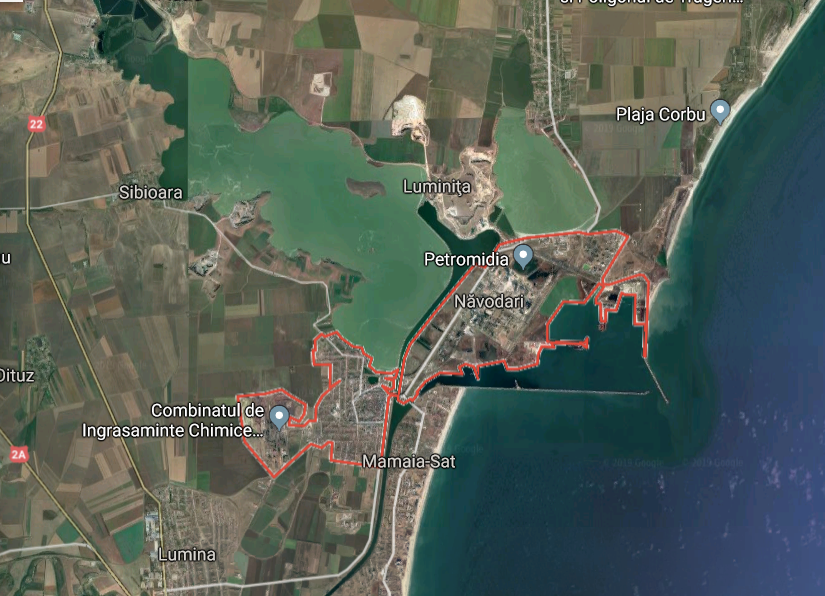
In perioada 1976 – 1990 se dezvoltacomplexul industrial siportulMidia, Baza de export animale vii, Santierul Naval MareaNeagra, C.E.T. Midia, TerminalulPetroliersi de Gaze, se realizeazaCanalulPoarta Alba – MidiaNavodari, EcluzaNavodari, Fabrica de Zaharsi in zona peninsulara, douafermeavicole cu o capacitate de peste 100.000 capetesiincubatoareproprii.

Pe razaorasuluifunctioneazabazeturistice, celemaimarifiindPopasulTuristic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, ComplexulHanulPiratilor cu 2000 locuri, Complexul de OdihnapentruCopii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de treiscoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patrugradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentruculturaexistau:Casa de Cultura, ClubulPetromidia, ClubulFertilchim.

Conform recensamantuluiefectuat in 2011, populatiaorasuluiNavodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatealocuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusilipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenentaetnica nu estecunoscuta. Din punct de vedereconfesional, majoritatealocuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), darexistasiminoritati de musulmani (1,62%) siromano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu estecunoscutaapartenentaconfesionala*(informatiipreluate de pe site-ul PrimarieiOrasuluiNavodari).*

**

**2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiată se aflăînintravilanullocalitățiiNavodari, iarînraport cu restullocalitățiiterenulceurmează a fi parcelatestesituatînpartea de est a localității.

Zona studiatavizata in suprafata de **25514mp** estedelimitata de:

la Nord: IE 103156

la Sud:IE 105294,IE 100893

la Est: Proprietati private

la Vest: Strada C1

**Prevederi ale PUG:**

In temeiulreglementarilordocumentatiei de urbanism,faza PUGaprobatprin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 , amplasamentul generator sistudiatde P.U.Z. face parte din intravilanullocalitatiiNavodari, trup C, UTR B3siesteproprietateasocietatiiMERAKI ESTATE SRL, dobanditeprincontracte de vanzare-cumparare .

Folosintaterenuluiestecurti-constructii.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. estereprezentata de loturile de terenincadrate in intravilanulorasuluiNavodari, cu **nr. cad. 100976 si 101699,**adresaorasNavodari, Strada C1 –C2, jud. Constanta, in suprafata de **7206mp.**

**Zona propusapentrumodificareareglementariloreste in suprafata de 16942mp cu nr.cad.100976,101699,108844,106710,102797,102821,102826.**

Zona reglementatavizataestedelimitata de:

la Nord: IE 103156

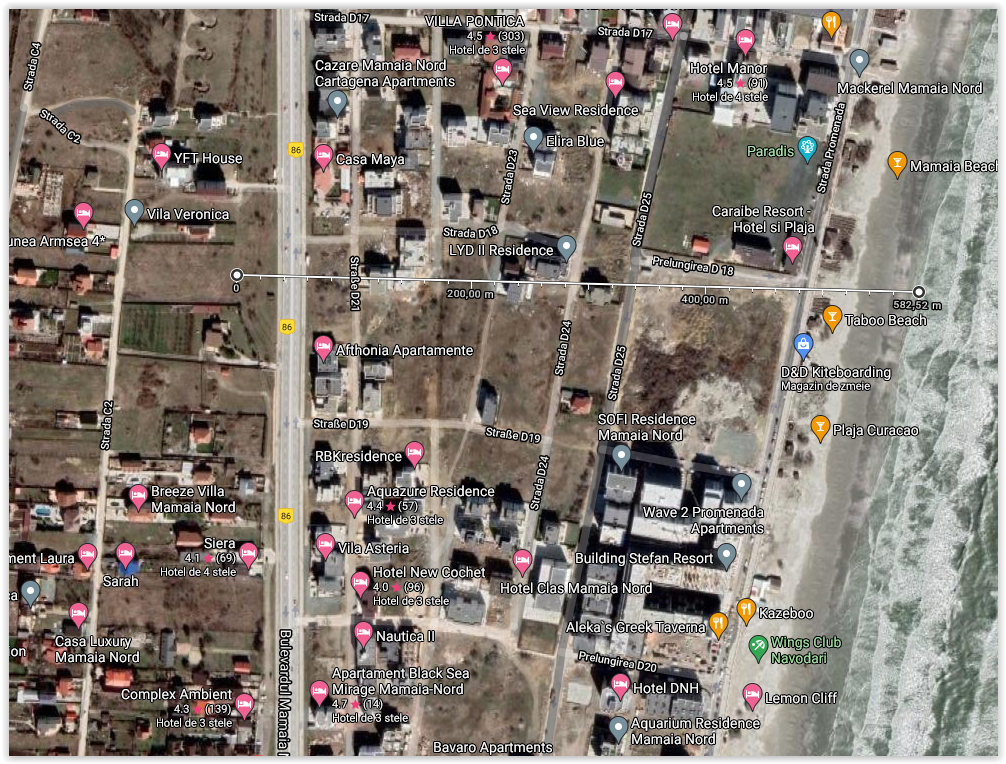
la Sud:IE 105294,IE 100893

la Est: IE 114691

la Vest: Strada C1

Delimitareazoneigeneratoare a avut la bazacadastrulloturilorsiextrasele de carte funciarapuse la dispozitiaproiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasulNavodari, zona generatoareestepozitionata in intravilanulorasuluiNavodari.



Din punct de vedere al incadrarii in orasulNavodari, zona generatoareestepozitionata in estullocalitatii, intreBd.Mamaia NordsiLitoralulMariiNegre, **fiindamplasata laaprox. 582.52m fata de MareaNeagra.**

**2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Zona se încadreazăînmicroclimatullitoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoaseiariernile au perioade de viscol, câtșiintervale dese de încălzire, faptcedăstratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperaturamedieanualăeste de 11,2oC iarprecipitațiilemediianuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulațiaaeruluiatmosferic are loc pe sensul vest-estînsemestrulcaldși pe direcțianord-est – sud-vest înambelesensuri, însemestrulrece.

**2.4. Circulatiaterenurilor:**

BulevardulMamaia Nord este recent sistematizat, iaraccesurileexistente se pastreaza.

Circulatia se varealiza conform solutiilorpropuseprin P.U.Z. sianume:

* Accesul in imobil - se pastreazaaccesurileexistente din VEST: strada C1si C2.
* In incintaterenurilorcirculatiile auto sipietonale se vorrealiza conform plansei de reglementaripropuse;
* Se varespecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurareanumarului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupunerealizarea de cairutieresuplimentare fata de situatiaexistenta. Se vorasiguradoaraccesele auto sipietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcarevor fi dispusesubteransisuprateran.

**2.5. Ocupareaterenurilor:**

In prezent, pe lotul in discutiese aflaconstructiile in curs de executieautorizate cu A.C. 249/08.06.2021,regim de inaltime P+4Esiconstructia in curs de executieautorizata cu A.C. 482/07.10.2021,regim de inaltime S+P+4E.

**2.6. Echipareaedilitara:**

Solutiile ce vor rezulta in urma mobilarii arhitecturale si functionale a terenuriior 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 obtinuturmatoareleavizefavorabilepentruutilitatiastfel:

* **Aviz Enel nr. 08667748/17.08.2021** care mentioneaza:

In zona studiata E-Distributie Dobrogea –Zona MT JT Constanta detine retele electrice de medie tensiune LES 20KV , LES 0.4KV si LEA 0.4KV.

* **Aviz Distrigaz Sud Retele nr.316.705.515 din 24.08.2021** 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.****2046/75670 din 12.10.2021**care mentioneaza:



**2.7. Probleme de mediu:**

**Surse de poluantisiinstalatiipentruretinerea, evacuareasidispersiapoluantilor inmediu:**

**a) Protecţiacalităţiiapelor:**

***- sursele de poluanţipentru ape, locul de evacuaresauemisarul:***

Din activitatea de constructiivorrezultadoar ape uzatemenajere. Pe perioadaderularii

lucrarilor, organizarea de santier se vadota cu o toaletaecologica, inchiriata de la un

operator economic autorizat, care vaasiguravidanjareaapeloruzatesiigienizareatoaletei.

Eventualescurgeriaccidentale de produsepetroliere de la mijloacele de transport materialesau de la utilajelefolosite pe amplasament, pot migra din sol in panzafreatica, si potreprezentaastfel o sursa de poluarepentru ape. Este indicatsa se achizitioneze materialabsorbantbidegradabilsisa se intervina prompt sieficient pe suprafeteleafectate.

Pe perioadaexploatariiimobiluluivorrezulta ape uzatemenajere care se vorevacua in

reteaua de canalizareurbana.

Conform avizului nr.**2046/75670 din 12.10.2021**, emis de RAJASA, zona studiata nu are in intretineresiexploatareretele de canalizaresiestecuprinsa in lucrari de extindere a retelei de canalizare .

**- *staţiileşiinstalaţiile de epuraresau de preepurare a apeloruzateprevăzute:***

Pe perioadalucrarilor de construire, se vautiliza o toaletaecologica, inchiriata de la un

operator autorizat, care vapreluasitransportaapeleuzate la o statie de epurare, cu

respectarea NTPA 002/2005.

Pe perioadaexploatariiimobilului, apeleuzatemenajere se vorevacua in reteaua de

canalizare, racordata la reteauaexploatata de RAJA SA, duparealizareaextinderiiretelelorhidroedilitare din zona, cu respectarearecomandarilor din avizul nr.**2046/75670 din 12.10.2021**, emis de RAJA SA.

*Mentionam ca in data de 02 martie 2021, s-a semnatContractul de lucrări CL 5 –* **Rețelede apășicanalizareNăvodarișiMamaia Sat, județulConstanța,** *ce are o valoaretotalăde* ***35.900.314,04 lei cu TVA*** *și se vaderula pe o perioadă de 18 luni. Investițiaîșipropunesăîmbunătăţeascășisădezvolteinfrastructura de apăşiapăuzatăastfelîncâtsăacoperenecesitățilecrescândeînaceste zone aflateîntr-o continuăexpansiunedemografică.*

**b) Protecţiaaerului:**

- ***surselede poluanţipentruaer, poluanţi, inclusivsurse de mirosuri:***

Principalelesurse de poluare a aerului sunt reprezentate de functionareautilajelelorpentru

lucrariledesfasurate pe santiersi de pulberilerezultate in urmamanipulăriisipunerii in

opera a materialelor de construcții.

Unitatile locative vor fi dotate cu centrale termice cu tirajfortat, cu puteretermicanominala

de 24 kW, in condensatie, alimentate cu gaze naturale.

**- *instalaţiilepentrureţinereaşidispersiapoluanţilorînatmosferă:***

Pe perioadarealizariilucrarilor de construire se vorutilizaechipamentesiutilajeverificate

din punct de vederetehnic.

In vedereaeliminăriiposibilitătiidispersieipulberilor care provin din lucrările de compactare

siexcavare se vorluamasuri de umectare a suprafețeloratunci cand estecazul.

De asemenea, se recomandautilizareaplaselor de protectiepentruprevenireaantrenarii

pulberilor in atmosfera.

Se vormonta centrale termice de apartament, cu putere mica, certificate siverificatetehnic la

momentulconexiunii la reteaua 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 şi fractiunea PM10.

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea datorata vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

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

Dispunerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitătile strict necesare şi în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincarcarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local şi de nivel redus. Pe perioada de exploatare a constructiei sursa de poluare a aerului poate fi reprezentata de centralele termice proprii.

**c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

**-** sursele de zgomotși de vibrații:

Pentrunivelul de zgomot / vibratii - se vor respecta conditiileimpuseprin HG nr.321/2005 privindevaluarea si gestionareazgomotuluiambiental, OrdinulMinisteruluiSanatatii nr.119/2014(nivelacustic Ia limita incintei), cumodificarileulterioare, STAS nr. 10009/2017 .

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protectia impotriva zgomotului in construciile civile si social-culturale - limite admisibile, alti parametri de izolare acustica.

Principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe si de la utilajele de transport care tranziteaza incinta.

Zgomotele si vibratiile se produc în situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de organizare de santier, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului.

In timpul executarii lucrarilor de organizare de santier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele in functiune, ce deservesc lucrarile.

Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele admisibile.

Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program agreat de administratia locala, astfel incat sa se asigure orele de odihna ale locatarilor si turistilor din zonele cele mai apropiate. In timpul operarii, avand in 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 freatice și de adâncime;

**-** lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Surselepotenţiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

* Depozitareamaterialelor de construcţiişi a deşeurilorrezultateînurmalucrărilor, precum şi a deşeurilormenajererezultate de la personalulimplicatînexecuţialucrărilor;
* Scurgeriaccidentale de carburanţi, lubrifianţişialtesubstanţechimice de la autovehiculeleşiutilajele implicate înrealizarealucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructiavadispune de :

- containere (europubele) pentrucolectareatemporara a deseurilormenajeresiasimilabile, in vedereaeliminarii lor finale la groapa de gunoi

**f) protecțiaecosistemelorterestreșiacvatice**:

**-** identificareaarealelorsensibilece pot fi afectate de proiect;

**-** lucrările, dotărileșimăsurilepentruprotecțiabiodiversității, monumentelornaturiișiariilorprotejate;

Impactulasupravegetatieipoate fi resimtit in perioadaexecutariilucrarilor , datoritacresteriicantitatilor de pulberisedimentalece pot aveausoareimplicatiiasupravegetatiei din vecinatateaamplasamentului.

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;

Distanta 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 producere 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 cuprizand 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 salubrizare 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.

**Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica/alimentatie publica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.**

**CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

**3.1. Concluzii:**

Sunt propusefunctiunimixte: locuintecolectivesezonieresi/saupermanente, functiunituristice, servicii, birouri, receptie ,spatiiplantate, aleipietonale, spatii de depozitarecomplementarelocuirii, spatiipentrualimentatie publica, skybar/terasa, piscine,curegim de inaltime maxim S+P+8E,POT max =45% si CUT max =4**.**

**3.2. Valorificareacadrului natural:**

Valorificareacadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu MareaNeagrasiplajaaferentaacesteia, respectivincadrareaarmonioasa a investitieiintr-un cartier rezidential in plinadezvoltare, faptce face zona propicepentruconstruirea de imobilerezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitecturadeosebita.

**3.3. Modernizareacirculatiei:**

a) Reguli cu privire la asigurareacirculatiilor auto sipietonale:

Prinaccescarosabil se intelegeaccesul cu gabarit de trecere a vehiculelordintr-o calerutieradeschisacirculatieirutiere (in cazurispecialepoate fi si o alee ocazionalcarosabila).

Prinaccesepietonale se intelegcaile de accespentrupietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazipietonale, pietepietonale, precum sioricecale de acces public pe terenuriproprietate publica sau, dupacaz, pe terenuriproprietateprivatagrevate de servitutea de trecere publica potrivitlegii, actelorintre vii si/sauobiceiuluilocului.

Prin „servitute de trecere” se intelegedreptul de trecerereglementatpotrivitlegii civile prinacteintre vii si care esteinstituit in beneficiulunei/unoralteproprietati.

Pentru ca o parcelasa fie construibilaesteobligatoriu ca accesulsa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

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

- Reglementat urbanistic = care respectaregulileurbanisticevalabilepentruamplasamentulrespectiv – reguli inscriseintr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatiaaplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iaraceastasarcina/servituteeste normal sa se asigure din suprafataterenului din care aceastaproprietate a fostdezmembrata, pringrijaautoruluidezmembrarii. Oriceservitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilorprezentului PUZ saureglementareajuridicaprinservitute se va face in conformitate cu reglementarileurbanisticeaprobate.

b) Reguli cu privire la asigurareaparcarilorpublicesi private:

Autorizareaexecutariiconstructiilorestepermisanumaidacaexistaposibilitati de accescarosabil la drumurilepublice, direct sauprinservitutereglementata urbanistic, conform destinatieiconstructiei. Toateacceselepietonalevor fi conformateastfelincâtsapermitacirculatiapersoanelor cu handicap si care folosescmijloacespecifice de deplasare.

Caracteristicileacceselor la drumurilepublicetrebuiesapermitaaccesulmijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urmacarorasarezulteloturi de terenfaraacces la o cale de circulatie publica.

Prinprezentul PUZ nu se prevadcrearea de cai de circulatiesuplimentare fata de situatiaexistenta.

Circulatia se varealiza conform solutiilorpropuseprin P.U.Z. sianume:

* Accesul in imobil - se pastreazaaccesurileexistente din stradaC1 si C2
* In incintaterenurilorcirculatiile auto sipietonale se vorrealiza conform plansei de reglementaripropuse;
* Se varespecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurareanumarului minim de locuri de parcare;
* Parcajelenecesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 siNormativuluipentruproiectareaparcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
  + Pentrulocuinte: 60% din numar total de unitati locative;
  + Pentruspatiicomerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafatautila
  + Pentrubirourisialimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
  + Pentrupensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
  + Parcareaautovehicolelor se varealiza in cadrulproprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonulestivalesteinterzisastationareaacestora pe carosabilsautrotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupunerealizarea de cairutieresuplimentare fata de situatiaexistenta. Se vorasiguradoaraccesele auto sipietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcarevor fi dispuseatatsuprateran cat si in subteran, la demisolulimobilelorproiectate.

**3.4. Zonificareafunctionala – reglementari, bilantteritorial, indiciurbanistici:**

Zona functionala**B3a**reprezintapracticintreagasuprafatageneratoaresi zona reglementata PUZ si include atatsuprafeteleedificabilepentruimobilele cu functiunileaprobateprin PUZ, cat sizonele de circulatii auto sipietonala, spatiile de parcare auto, spatiiverzisiplantatesizonele de imprejmuire.

**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** – raportuldintresuprafataconstruita (amprenta la sol a cladiriisauproiectia pe sol a perimetruluietajelorsuperioare, cu exceptiabalcoanelordeschise) sisuprafataparcelei. Suprafataconstruitaestesuprafataconstruita la nivelulsolului, cu exceptiateraselordescoperite ale parterului care depasescplanulfatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a carorcota de niveleste sub 3.00m de la nivelulterenuluiamenajatsi a logiilorinchise ale etajelor, se include in suprafataconstruita.

**Procentul de ocupare al terenului se aplicafiecarui lot / parcela din cadrulunei zonefunctionale a prezentului PUZ.**

**Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportuldintresuprafataconstruitadesfasurata (suprafatadesfasurata a tuturorplanseelor) sisuprafataparceleiinclusa in unitateateritoriala de referinta.Nu se iau in calcululsuprafeteiconstruitedesfasurate: suprafatasubsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafatasubsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentrugarareaautovehiculelor, spatiiletehnicesauspatiile destinate protectiei civile, suprafatabalcoanelor, logiilor, teraselordeschisesineacoperite, teraselorsicopertinelornecirculabile, precum si a podurilorneamenajabile, aleile de accespietonal/carosabil din incinta, scarileexterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplicafiecarui lot / parcela din cadrulunei zone functionale a prezentului PUZ.**

 **B3a –** zona mixta cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism ,si functiuni conexe domeniului turistic,comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi,spa,piscine

- regim maxim de inaltime**S+P+8E;**

- suprafataconstruibila**maxima aferentazoneistudiate**= **7623.90mp;**

- suprafataconstruibiladesfasurata**maxima aferentazoneistudiate(reglementate)= 67768mp;**

- P.O.T. maxim propus = **45%;**

- C.U.T. maxim propus = **4;**

- H. maxim al imobilelorproiectate (masurate la coama / cotasuperioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **32.00m.** La aceastainaltime maxima nu se consideraspatiiletehnicece se pot executapesteultimulnivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerentetehnicejustificate (adancimearedusa a panzeifreatice, conditiigeotehnice restrictive, amenajarealocurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolultrebuieexecutat la o cota de nivelmaiinalta / cu o inaltime de nivelmai mare, se admitedepasirea**H.max a imobilelorproiectate cu max. 2.00m, faramajorareanumarului de niveluriaprobate.**

- Imprejmuireaterenului se poaterealiza = **cu gard din materialeopace pe laturilelateralesiposterioare ale parcelei, respectivmateriale constructive opacesau care sapermitavederea in interiorulparcelelor (portisigarduri din fierforjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 2.00m pe toatelaturile.** Parcelele se pot lasasineimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientiiurbanistici se vorrespectasi in cazultuturordezmembrailorulterioare ale loturilorincluse in suprafatageneratoare, respectandu-se prevederile RLU privindconditiileminime ale loturiloredificabile.

- **destinatiilesifunctiunilepermisepentruimobilelesisuprafetele de teren din interiorulloturilor sunt:**

**zona mixta cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi,spa,piscine.**

**BILANT TERITORIALsuprafatageneratoare PUZ:**

**SITUATIE EXISTENTA terennr cadastral 100976 ,suprafata2206mp**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Suprafata** | | | **Procent** |
|  | |  | | **Existent** |
| **Suprafatageneratoare PUZ:** | | 2206mp |  | |
| Zona destinataconstructiilor cu functiune de locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic,comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine | | 2206mp |  | |
| **Suprafataedificabila / construibila maxima** | | 772.10 | 35% | |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto subterane | | 772.10 | 35% | |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%)din suprafata generatoare) | | 661.80 | 30% | |
| **TOTAL:** | | **2206mp** | 100% | |

**SITUATIE PROPUSA terennr cadastral 100976 ,suprafata 2206mp**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Suprafata** | | | **Procent** |
|  | |  | | **Propus** |
| **Suprafatageneratoare PUZ:** | | 2206mp |  | |
| Zona destinataconstructiilor cu functiunede locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine | | 2206mp | 100% | |
| **Suprafataedificabila / construibila maxima** | | **992.70mp** | 45% | |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto subterane | | 551.50mp | 25% | |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare) | | 661.80mp | 30% pentrufunctiunea de locuintecolective de vacanta | |
| **TOTAL:** | | **2206mp** | 100% | |

**SITUATIE EXISTENTA terennr cadastral 101699 ,suprafata5000mp**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Suprafata** | | | **Procent** |
|  | |  | | **Existent** |
| **Suprafatageneratoare PUZ:** | | 5000mp |  | |
| Zona destinataconstructiilor cu functiune de locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic,comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine | | 5000mp |  | |
| **Suprafataedificabila / construibila maxima** | | 1750 | 35% | |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto subterane | | 1750 | 35% | |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%)din suprafata generatoare) | | 1500 | 30% | |
| **TOTAL:** | | **5000mp** | 100% | |

**SITUATIE PROPUSA terennr cadastral 101699 ,suprafata5000mp**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Suprafata** | | | **Procent** |
|  | |  | | **Propus** |
| **Suprafatageneratoare PUZ:** | | 5000mp |  | |
| Zona destinataconstructiilor cu functiunede locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine | | 5000mp | 100% | |
| **Suprafataedificabila / construibila maxima** | | **2250mp** | 45% | |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto subterane | | 1250mp | 25% | |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare) | | 1500mp | 30% pentrufunctiunea de locuintecolective de vacanta | |
| **TOTAL:** | | **5000mp** | 100% | |

**Spațiileplantate**vorrespectaprevederile HCJC 152/25.05.2013 privindstabilireasuprafețelorminime de spațiiverziși a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative șifloriaferenteconstrucțiilorrealizate.

Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 procenteleminimalementionatereprezintaraportuldintresuprafataaferentaspatiilorverzisisuprafataterenuluidetinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarulpoaterepartizasuprafata de spatiuverde pe:

- suprafata de terenramasa libera duparealizareaconstructiilorsiparcarilor;

- suprafatafaţadelorconstructiilor;

- suprafatateraseloracoperisului/ balcoane.

Conform HCJC 152/2013, pentru locuinte colective vor fi prevazute spati 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:

* **Terennr .cadastral 100976 , suprafata 2206mp( functiunelocuintecolective de vacanta)** :
* Pe terasa peste ultimul nivel = 200mp
* Suprateran = 461.80mp

Total = 461.80 mp ( reprezentand 30% din suprafata terenului )

* **Terennr. cadastral 101699 ,suprafata 5000mp ( functiunelocuintecolective de vacanta)**
* Pe terasa peste ultimul nivel = 1023.03mp
* Suprateran = 476.97mp

Total = 1500 mp ( reprezentand 30% din suprafata terenului )

Intocmit

arh.Crudu Gheorghe