

MEMORIU GENERAL

afherent

P.U.Z. – „Introducere teren in intravilan ca trup izolat pentru construire locuinte si dotari – parcela A277/127”



PROIECTANT:

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

BENEFICIAR:

MUSOAIE MARIA

DATA INTOCMIRII:

SEPTEMBRIE 2016

CONTINUTUL LUCRARI:

1. Capitolul 1: Introducere:	pg. 3
1.1. <i>Date de identificare a documentatiei.....</i>	pg. 3
1.2. <i>Delimitarea zonei studiate si a zonei generatoare.....</i>	pg. 3
1.3. <i>Baza legala a elaborarii.....</i>	pg. 4
2. Capitolul 2: Stadiul actual al dezvoltarii:	pg. 5
2.1. <i>Evolutia zonei.....</i>	pg. 5
2.2. <i>Potentialul de dezvoltare.....</i>	pg. 6
2.3. <i>Incadrarea in comuna.....</i>	pg. 7
2.4. <i>Elemente ale cadrului natural.....</i>	pg. 7
2.5. <i>Circulatia.....</i>	pg. 9
2.6. <i>Ocuparea terenurilor.....</i>	pg. 9
2.7. <i>Echiparea edilitara.....</i>	pg. 10
2.8. <i>Probleme de mediu.....</i>	pg. 10
2.9. <i>Optiuni ale populatiei.....</i>	pg. 14
3. Capitolul 3: Propuneri de dezvoltare urbanistica:	pg. 14
3.1. <i>Concluzii ale studiilor de fundamentare.....</i>	pg. 14
3.2. <i>Valorificarea cadrului natural.....</i>	pg. 14
3.3. <i>Modernizarea circulatiei.....</i>	pg. 15
3.4. <i>Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici.....</i>	pg. 16
3.5. <i>Dezvoltarea echiparii edilitare.....</i>	pg. 17
3.6. <i>Protectia mediului.....</i>	pg. 19
3.7. <i>Obiective de utilitate publica.....</i>	pg. 20
4. Capitolul 4: Concluzii si masuri in continuare	pg. 21

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de identificare a documentatiei:

<u>Denumirea lucrării:</u>	MEMORIU GENERAL, aferent P.U.Z. „Introducere teren in intravilan ca trup izolat pentru construire locuinte si dotari – parcela A277/127”
<u>Amplasament:</u>	oras Navodari, Zona Extravilan, Sola 43, Parcela A 277/127, jud. Constanta
<u>Faza de proiectare:</u>	P.U.Z.
<u>Proiectant general:</u>	S.C. CREO-MIXT S.R.L. Mun. Constanta, str. Dacia, nr. 31, jud. C-ta tel: 0241.65.75.45 e-mail: creomixt@yahoo.com CIF: J13 / 2927 / 1993 CUI: 4130135
<u>Nr. pr. / Data elaborării:</u>	105 / septembrie 2016
<u>Beneficiar:</u>	MUSOAI E MARIA

1.2. Delimitarea zonei studiate si a zonei generatoare si obiectul lucrării:

Zona studiată vizată reprezintă o suprafață de aprox. **26 800.00mp** și este delimitată de:

- la Nord: De 277/73;
- la Sud: De 256/1;
- la Est: A277/126 – most. Suliman Virgil;
- la Vest: A277/128 – most. Sidor Ion;

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în extravilanul orașului Navodari, cu introducerea terenului în intravilan ca trup izolat pentru construire locuinte și dotări, în suprafața totală de **10 803.53mp**.

Terenul generator este încadrat în partea de Sud de De 256/1, iar în partea de Nord de De 277/73, în partea din Est de A277/126 – most. Suliman Virgil și partea de Vest fiind reprezentată de A277/128 – most. Sidor Ion.

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

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în prezent în extravilanul orașului Navodari.

La cererea beneficiarului, se întocmeste un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Introducere teren în intravilan ca trup izolat pentru construire locuințe și dotări – parcela A277/127**”, prin care se dorește introducerea în intravilan, respectiv schimbarea și definirea noilor reglementări urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ, având amplasamentul în oraș Navodari, sola 43, Parcela A277/127, jud. Constanța.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementări obligatorii pentru următoarele zone funcționale (și subzonele acestora) cuprinse în zona generatoare:

- **ZI – Zona construcțiilor civile de tip locuințe având un regim maxim de înălțime admis P+3E, respectiv P+4E pentru case de vacanță. Această zonă funcțională include și spațiile destinate circulațiilor auto și pietonale, locurilor de parcare auto și zonele de spații verzi propuse.**

1.3. Baza legală a elaborării:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța de urgență 10/2009 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicată). Ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate;
- “Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 și GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto în localități urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protecția mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – cai de comunicație;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată în 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

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 industriala. 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 salariati, 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. Potentialul de dezvoltare:

In prezent, orasul Navodari cunoaste o dezvoltare accentuata atat din punct de vedere turistic, fiind pus in prim 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.

Zona studiata fiind adiacenta localitatii Navodari, aflata in imediata vecinatate a intravilanului, la limita de sud a orasului, prezinta interes in acest domeniu, terenurile fiind cumparate de proprietar pentru construire de case de locuit individuale. In zona respectiva mai multe loturi de teren ce au fost destinate anterior folosintei agricole sunt deja destinate construirii de locuinte, dezvoltarea intravilanului localitatii luand o amploare spectaculoasa in ultimii ani.

Accesul este asigurat de amenajarea aleii proiectate, din cadrul parcelei A277/127 prin exproprierea loturilor, fiind propusa spre cedare publica catre Primaria Orasului Navodari. Aleea proiectata va face legatura cu De 277/73 in partea de nord a zonei studiate si De 256/1 in partea de sud a zonei analizate, drum ce asigura legatura intre toate terenurile din acea zona.

Din aceasta cauza beneficiarul solicita introducerea terenului in intravilan ca zona de locuit si reparcelare in scopul amplasarii caselor de locuit individuale.

Terenurile agricole studiate urmeaza sa fie utilizate in viitor ca loturi pentru constructii de locuit cu anexele acestora.

De asemenea, in anul 2016 sunt preconizate finalizarea unor investitii de infrastructura care inlesneasca accesul catre orasul Navodari: largirea bulevardului Mamaia Nord si largirea soselei care face legatura intre Navodari si Lumina – Ovidiu (DN 266).

În plus, se dorește continuarea dezvoltării orașului Navodari prin realizarea de drumuri de acces, respectiv reamenajarea acceselor existente care urmează să asigure accesul la parcelele propuse și urmând să se racordeze la viitoarele drumuri, respectiv la drumurile existente.

2.3. Incadrarea în localitate:

Zona studiată vizată reprezintă o suprafață de aprox. **26 800.00mp** și este delimitată de:

- la Nord: De 277/73;
- la Sud: De 256/1;
- la Est: Parcela A277/126 – most. Suliman Virgil;
- la Vest: Parcela A277/128 – most. Sidor Ion;

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în extravilanul orașului Navodari, cu introducerea terenului în intravilan ca trup izolat pentru construire locuințe și dotări, în suprafața totală de 10 803.53mp.

Terenul generator este încadrat în partea de Sud de De 256/1, iar în partea de Nord de De 277/73, în partea din Est de A277/126 – most. Suliman Virgil și partea de Vest fiind reprezentată de A277/128 – most. Sidor Ion.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în partea de Sud a orașului, accesul fiind asigurat prin amenajarea De277/73 situat în partea de nord a zonei studiate și de De256/1 în partea de sud a suprafeței generatoare.

2.4. Elemente ale cadrului natural:

a) Clima zonei:

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.

b) Soluri:

Solul întâlnit pe suprafața analizată face parte din clasa Cernisoluri, tipul cernoziom rendzinic dezvoltat pe depozite calcaroase.

Textura este mijlocie, respectiv luto-nisipoasă, nivel de structurare redus, la suprafața solul este afanat iar în adâncime devine moderat compact, volumul edafic util este mijlociu.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 3.00m – 5.00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul cercetat face parte din unitatea de podis a Dobrogei Centrale – latura maritima la circa 10-15km de orasul constanta.

Geostructural relieful este foarte vechi si apartine marii unitati de pediplena dobrogeana. Relieful in ansambul sau este „tributar” prin origine si evolutie cuvetei lacustre Tasaul, in functie de care s-au dezvoltat pe parcurs toate celelalte forme majore sau minore ale acestuia.

Din punct de vedere geologic , zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor sedimentare reprezentate prin stratul de loessuri si depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida).

Forma tipica de relief este de podis tabular, cu deschidere spre falezile Marii Negre.

Solul este de tipul cernoziom rendzinic dezvoltat pe depozite calcaroase și are o adâncime maximă de îngheț de 0.80m. Aceste aspecte au influente importante asupra solutiilor de fundare alese pentru noile structuri, care se caracterizeaza in principal prin masuri suplimentare de imbunatatire si consolidare a terenurilor de fundare: perne din piatra sparta, perne din loess, piloti, etc.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru seisme având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioadă de control (de colț) $T_c=0,7$ sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7₁” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

c) Ape:

In vecinatatea amplasamentului cercetat intalnim atat ape de suprafata cat si ape subterane.

Apele subterane: Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală.

In zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 3,00m – 5,00m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

d) Aerul atmosferic:

Aerul atmosferic este cel mai larg vector de propagare a poluanților. La nivelul zonei studiate, în perioada de exploatare, pot exista unele procese care să influențeze calitatea aerului, dar în zona sunt permise doar operațiuni de producție ușoară, accentul fiind pus pe activități de depozitare a materialelor și caracter tip Logistic Park. Contaminări ușoare ale aerului atmosferic pot rezulta în urma manipulării materialelor, în cadrul operațiunilor de încărcare și descărcare a acestora. La aprox. 3500m spre nord-est se află obiective industriale care pot influența semnificativ calitatea aerului din zonă.

e) Biodiversitatea:

Flora este reprezentată de plante ruderale și vegetație spontană. Vegetația lemnoasă este reprezentată, în principal, de exemplare arbustive de salcie. Nu au fost observate specii floristice de importanță ecologică sau conservativă.

Pe amplasamentul aferent planului, cât și în vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate habitate de interes comunitar.

Fauna din zona studiată este reprezentată în mare parte de păsări, a căror habitat nu este însă influențat, datorită distanței amplasamentului față de litoralul Mării Negre

2.5. Circulația:

În prezent, în zona generatoare, accesul auto nu se poate realiza prin drumurile actuale întrucât acestea sunt drumuri de exploatare.

Pe latura de Nord a zonei generatoare, este prezent drumul de exploatare existent De 277/73, iar pe latura de Sud este prezent drumul de exploatare existent De 256/1, drumuri care fac legătura între terenurile agricole din zonă.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, vor asigura o dezvoltare armonioasă a zonei, asigurând suprafețe rutiere corespunzătoare. Astfel, este interzis ca staționarea autovehiculelor care deservește zona să se facă pe suprafețele rutiere existente ale căilor de comunicație. Toate locurile de parcare auto și zonele de staționare a autovehiculelor de transport se vor dispune în interiorul loturilor proprietate privată, loturi care vor fi îngrădite și dotate cu porți de acces auto și pietonal.

Toate suprafețele de circulație rutieră din interiorul zonei generatoare vor fi asfaltate / betonate și se vor asigura lățimi suficiente ale acestora pentru accesul utilajelor de intervenție în caz de urgență pe toate laturile construcțiilor proiectate.

2.6. Ocuparea terenurilor:

În prezent, întreaga zonă generatoare are funcțiunea de „Teren Agricol - extravilan”, fiind ocupată în prezent de vegetație spontană.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se dorește modificarea reglementărilor urbanistice ale zonei generatoare, prin modificarea funcțiilor și utilizărilor permise ale terenului, stabilirea regimului maxim de înălțime permis, a Procentului Maxim de Ocupare al Terenului și a Coeficientului Maxim de Utilizare al Terenului, dar și stabilirea unei zone edificabile propice pentru întreaga zonă studiată, respectiv introducerea terenului din extravilan în intravilan industrial, aferent localității Navodari.

Zona nu prezintă riscuri naturale sau disfuncționalități. Prin proiectele de execuție se vor prevedea măsuri de realizare a unui sistem de infrastructură uniform pentru întreaga zonă generatoare.

2.7. Echiparea edilitară:

Conform avizului de amplasament Enel Distribuție, nr. 164739611 din 17.08.2016, 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 m față de limita zonei generatoare fără un proiect/studiu de coexistență elaborat de către SC ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA.

Conform avizului de amplasament SC RAJA SA nr. 249/7040 din 16.08.2016, pe zona generatoare nu există conducte de apă și canalizare în întreținerea și exploatarea SC RAJA SA Constanța.

2.8. Probleme de mediu:

În continuare sunt tratate atât problemele de mediu ce pot apărea pe perioadă și în urma dezvoltării obiectivului de investiții, precum și recomandările pentru protecția mediului natural, în concordanță cu avizul eliberat de Agenția Națională de Protecție a Mediului.

2.8.1. Recomandări pentru protecția mediului natural:

a) Apă:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție a apei potabile utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Până la reabilitarea unor rețele de canalizare centralizată în zonă, obiectivele de investiție vor fi prevăzute cu fose vidanjabile periodice. Pentru apele uzate rezultate în urma proceselor tehnologice se vor prevedea utilaje de epurare primară a acestora, separatoare de grăsimi, etc. Se interzice deversarea apei rezultate în urma proceselor tehnologice direct în rețeaua de canalizare existentă, fără o epurare preliminară, prealabilă.

b) Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

În cazul existenței de emisii în aer în urma proceselor tehnologice, utilajele vor fi prevăzute cu filtre și echipamente specifice pentru captarea și reținerea contaminanților.

c) Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor;
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități;

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto, în apropierea căilor de circulație, pentru colectare facilă, în cadrul fiecărui lot în parte.

Deșeurile rezultate din activitatea de producție vor fi colectate și transportate către locațiile indicate prin avizul de mediu obținut în cadrul întocmirii documentațiilor de Autorizație de Construire pentru fiecare obiectiv în parte.

Se recomandă ca spațiile neutilizate pentru construcția de imobile, platforme betonate sau cai de comunicație rutieră (ramase libere în urma lucrărilor de construcție) să fie amenajate ca spații verzi, pentru îmbunătățirea calității aerului în zonă.

2.8.2. Potențiale efecte semnificative asupra mediului:

a) Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construcție datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar. În perioada de exploatare a obiectivelor, impactul potențial va fi diminuat prin implementarea echipamentelor de captare a poluanților caracteristici pentru fiecare proces tehnologic în parte.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderale. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna va fi afectată prin diminuarea habitatului unor specii oportuniste de păsări, acestea nefiind în pericol și putându-se adapta la noile condiții. În perioada de construcție se recomandă evitarea desfășurării activităților în perioadele sensibile la păsările prezente în aria naturală protejată ROSPA0076 Marea Neagră. După implementarea PUZ nu va exista impact asupra speciilor prezente în zona protejată.

b) Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului. Zona de locuințe colective proiectată nu produce radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale. Distanțele de amplasare față de restul obiectivelor sunt cele admise în conformitate cu legislația în vigoare.

c) Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementare a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcarilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. De asemenea, apele menajere și industriale vor fi colectate separat și dirijate fie către instalațiile de canalizare, fie către fose vidanjabile periodice.

d) Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar procesele tehnologice vor avea măsuri specifice de captare și colectare a poluanților.

e) Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată atât în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, cât și în perioada de exploatare a obiectivelor care au caracteristici productive. Toate instalațiile care elimină substanțe în aer vor fi prevăzute cu filtre specifice pentru colectarea contaminanților. Acestea vor fi reglementate prin avizele de mediu necesare în cadrul întocmirii documentațiilor de autorizare de construire pentru fiecare obiectiv în parte.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește moderat în raport cu cea existentă, dar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

2.8.3. Măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare:

a) Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, dacă este cazul, în zona amplasamentului, cu excepția organizării de șantier, când se vor prevedea, de către constructor, magazine special destinate pentru recipiente adecvate. Dacă în cadrul proceselor tehnologice este necesar să se depoziteze carburanți sau uleiuri în cadrul amplasamentului, acestea vor fi depozitate în spații special

amenajate, în containere închise, iar operatorul obiectivului de investiție va avea pus la punct un plan de decontaminare în caz de deversare accidentală și materiale absorbante.

- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier va fi dotată cu material absorbant, necesar intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu.
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

b) Apa subterană și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în zone special amenajate cu platforme betonate.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.
- În cazul apelor rezultate din procese tehnologice, acestea se vor epura în prealabil, înainte de deversarea lor în fosele vidanjabile sau în rețelele de canalizare.
- Acolo unde este cazul în cadrul proceselor tehnologice, se vor monta separatoare de grasimi.

c) Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor.

- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

d) Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei de litoral, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea activităților de construire în afara perioadelor sensibile pentru păsări.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.
- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

2.9. Optiuni ale populației:

Acest capitol se va completa în urma încheierii etapei de consultare a populației, conform calendarului pus la dispoziția Primăriei Navodari.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Acest capitol se va completa în urma întocmirii studiilor de fundamentare cerute de către Primăria Orasului Navodari prin Certificatul de Urbanism.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Funcțiunile propuse pentru zona studiată nu constituie surse de poluare a mediului înconjurător.

Pentru ameliorarea cadrului natural și obținerea unui microclimat agreabil, se propune plantarea cu arbori de-a lungul strazii interioare proiectate.

În acest sens, se va urmări ca realizarea utilitatilor să se execute conform normelor în vigoare, refacerea terenului afectat și evacuarea tuturor materialelor de construcții rămase pe spațiile verzi.

3.3. Modernizarea circulației:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor auto și pietonale:

Pentru circulația auto, este necesară sistematizarea terenului și trasarea aceselor necesare pentru ca fiecare lot să aibă acces la drumurile publice.

Accesul auto nu se poate realiza prin drumurile actuale întrucât acestea sunt drumuri de exploatare și au o lățime de 3.00m, astfel ca au fost prevăzute retrageri corespunzătoare pentru modernizarea ulterioară a drumurilor existente.

Circulațiile auto vor asigura pe cai rutiere existente, respectiv pe alei de acces interioare zonei generatoare, care asigură accesul către interiorul loturilor, fiind prevăzute cu o lățime rutieră minimă de 7.00m pentru alei cu dublu sens și trotuare de 1.00m lățime pe fiecare latură rezultând o lățime totală a circulației publice de 9.00m.

Se impune amenajarea de cai rutiere cu minim un sens de circulație auto pe toate laturile imobilelor proiectate pentru facilitarea accesului utilajelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Trecerile de pietoni vor fi marcate și semnalizate corespunzător.

Toate trotuarele și accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Trotuarele pietonale vor avea lățimea min. de 1.00m.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, vor asigura o dezvoltare armonioasă a zonei, asigurând suprafețe rutiere corespunzătoare. Astfel, este interzis ca staționarea autovehiculelor care deservește zona să se facă pe suprafețele rutiere existente ale cailor de comunicație. Toate locurile de parcare auto și zonele de staționare a autovehiculelor de transport se vor dispune în interiorul loturilor proprietate privată, loturi care vor fi îngrădite și dotate cu porți de acces auto și pietonal.

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

Spațiile de parcare vor fi proiectate conform normelor în vigoare privind dimensiunile și modulul de dispunere al acestora.

Se va asigura în mod obligatoriu locuri de parcare în incinta fiecărui lot, proprietate privată, în număr minim de 1loc/unitate locativă.

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

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale cuprinse in zona generatoare:

- **ZL – Zona constructiilor destinate Locuirii cu regim maxim de inaltime P+3E pentru locuinte, respectiv P+4E pentru case de vacanta, care include si subzona circulatiilor auto si pietonale si a parcarilor publice si subzona destinata amenajarii de spatii verzi si plantate;**

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) si suprafata parcelei / lotului. 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 consolelor a caror cota de nivel este sub 3.00 m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita. **Procentul de ocupare al terenului se exprima sub forma de valoare maxima admisa pentru toate loturile apartinand unei zone functionale din cadrul suprafetei generatoare.**

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 / demisolurilor 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 exprima sub forma de valoare maxima admisa pentru toate loturile apartinand unei zone functionale din cadrul suprafetei generatoare.**

Pentru fiecare zona propusa in parte sunt specificati coeficientii de utilizare a terenului.

Retragerile de la aliniament si de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor se vor stabili in cadrul RLU.

ZL – ZONA CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE, COLECTIVE SI A CASELOR DE VACANTA (include accese auto si pietonale, spatii parcare auto si spatii verzi si plantate):

- regim maxim de inaltime **P+3E pentru locuinte, respectiv P+4E pentru case de vacanta;**

Pentru locuinte:

- ✓ P.O.T. maxim propus = **35.00%**;
- ✓ C.U.T. maxim propus = **1.200**;

Pentru case de vacanta:

- ✓ P.O.T. maxim propus = **40.00%**;
- ✓ C.U.T. maxim propus = **2.000**;

Zone edificabile maxime posibil:

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 3196.46mp**;
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 15982.30mp**;
- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrarilor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

ZCP – ZONA CIRCULATIILOR PUBLICE AUTO SI PIETONALE

- ✓ P.O.T. = **0.00%**;
- ✓ C.U.T. = **0.000**;

<u>BILANT TERITORIAL:</u>	SITUATIE PROPUA	
	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	26 800.00mp	--
Suprafata generatoare PUZ, din care:	10803.53mp	100.00%
Suprafata zona destinata construirii de imobile de locuit P+3E/P+4E (ZL):	7991.15mp	73.97%
Suprafata zonei circulatiilor publice auto si pietonale (ZCP):	2812.38mp	26.03%
<u>TOTAL:</u>	10803.53mp	100.00%

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In prezent in zona se cunoaste situatia retelelor edilitare existente si pozitionarea acestora, conform avizelor de principiu de la operatorii de retele edilitate din zona studiata, dupa cum urmeaza:

- ✓ Conform avizului de amplasament Enel Distributie, nr. 164739611 din 17.08.2016, in zona amplasamentului studiat, 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 zonei generatoare.
- ✓ Conform avizului de amplasament SC RAJA SA nr. 249/7040 din 16.08.2016, pe zona generatoare nu exista conducte de apa si canalizare in intretinerea si exploatarea SC RAJA SA Constanta.

Bransarea la retelele de apa, canalizare si curent electric existente se va face pe cheltuiala beneficiarului pana la cel mai apropiat punct, avand in vedere ca autoritatea publica locala nu isi ia nici un angajament legat de investitii in retele de infrastructura pe acest teren, pana atunci, in vederea asigurarii conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei, este necesara bransarea imobilelor proiectate la surse alternative de productie a energiei electrice si de asemenea la retele tehnico-edilitare, dupa cum urmeaza:

3.5.1. Alimentarea cu apa:

Pentru ca in zona nu exista instalatii de transport a apei potabile, beneficiarul planului PUZ va asigura prelungirea retelei existente pana la zona generatoare pe cheltuiala proprie, sau alternativ, va asigura puturi de adancime pentru captarea apei potabile, comune pentru toate obiectivele, sau individuale pentru fiecare lot in parte. In cazul asigurarii puturilor de adancime, potabilitatea apei se va stabili prin teste si verificari de specialitate (DSP).

Nu este permisa eliberarea autorizatiilor de construire inainte de a fi asigurata modalitatea de alimentare cu apa potabila a obiectivelor.

In cadrul loturilor individuale se vor amenaja eventualele instalatii necesare pentru stingerea incendiilor, a caror caracteristici tehnice, mod de alimentare si functionare vor fi stabilite prin proiectele tehnice ale fiecarui obiectiv in parte (necesitatea acestora, capacitatea rezervei intangibile la incendiu, etc)

3.5.2. Canalizare:

Deoarece in zona nu exista retele de canalizare existente, imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic, pozitionate in apropierea cailor publice de circulatie, pana la existenta sistemului de canalizare.

Pentru apele menajere provenite din procesele tehnologice este necesar sa se realizeze epurarea prealabila a acestora inaintea deversarii in fosele septice / in sistemele de canalizare viitoare sau acest tip de apa sa fie dirijate doar catre fose vidanjabile etanse.

3.5.3. 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.

3.5.4. Telecomunicatii:

In zona nu exista retele de telecomunicatii, imobilele proiectate urmand a fi asigurate cu legaturi la reseaua de televiziune prin satelit cu antene individuale. Telefonie si internetul vor fi asigurate de retelele mobile existente.

3.5.5. 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.

3.5.6. Alimentarea cu gaze naturale:

In zona nu exista retele de gaze naturale.

3.5.7. Gospodarie comunală:

Orice spatiu de birouri, precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, dupa caz, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere; aceste amenajari se vor amplasa in interiorul loturilor proprietate privata, in apropierea cailor de circulatie publica si vor gazdui containere tip.

3.6. Protectia mediului:

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- **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.

- **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.

- **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 freatiche prin scapari necontrolate. Fiecare investitor din zona va avea in dotare materiale absorbante pentru actiunea in cazul deversarilor accidentale de hidrocarburi.

- **protectia impotriva radiatiilor:** nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- **substante toxice si periculoase:** nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase
Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Restul problemelor de mediu si solutiile recomandate au fost tratate in cadrul cap. 2.7 al prezentului memoriu.

3.7. Obiective de utilitate publica:

In cazul prezentului PUZ, retelele de circulatie auto si pietonale proiectate din cadrul zonei generatoare aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice sunt propuse spre cedare publica catre Primaria Orasului Navodari.

Retelele edilitare aferente zonei circulatiei publice auto si pietonala (ZCP) se vor ceda catre autoritatile de intretinere a retelelor edilitare publice corespunzatoare.

Se impune realizarea de platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere, pentru cresterea calitatii vietii si protectia mediului inconjurator.

Retelele edilitare propuse se estimeaza, orientativ, ca avand urmatoarele lungimi:

<u>CENTRALIZATOR RETELE EDILITARE PROIECTATE:</u>	U.M.	CANTITATI
1. Retele propuse energie electrica	ml	600.00
2. Stalpi de iluminat public	buc	24.00
3. Bransamente energie electrica	buc	15.00
4. Retele propuse apa potabila	ml	505.00
5. Bransamente apa potabila (camine apometrice)	buc	15.00
6. Retele propuse canalizare menajera	ml	505.00
7. Bransamente canalizare menajera (camine vizitabile)	buc	15.00
8. Retele propuse gaz	ml	N/A
9. Bransamente gaz (camine vizitabile)	buc	N/A

CAPITOLUL 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare, in vederea valorificarii potentialului imobiliar.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Navodari;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

Intocmit,

arh. Dan Pavel