

MEMORIU TEHNIC PUZ - AVIZ MEDIU

a) DATE GENERALE

a.1) DENUMIRE PROIECT :

Plan urbanistic zonal
– ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA NORD - STRADA D17-STRADA D25, PROPRIETATI PRIVATE (DEPOZIT 10) –
Navodari, Judetul Constanta

a.2) AMPLASAMENT OBIECTIV:

Amplasamentul care a general PUZ se situeaza in Orasul NAVODARI, pe STRADA D21 la numarul 54 si este in suprafata de 615.00mp. Terenul nu este ocupat de nicio cladire, este neimprejmuit si conform documentelor cadastrale este incadrat in categoria de folosinta „curti-constructii”.

Vecinatati:

- nord: lot 59, teren proprietate privata, liber pentru constructii;
- sud: lot 57, teren proprietate privata, liber pentru constructii;
- est: Strada D21, cu ampriza 10m;
- vest: teren domeniu public al Orasului Navodari.

Coordonatele amplasamentului sunt conform urmatoarei tabel:

SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(I,i+1)
	X[m]	Y[m]	
1	316816.60	788943.491	30.01
2	316817.67	788973.481	20.50
3	316797.18	788974.221	30.02
4	316796.10	788944.221	20.51

Tabel 1. INVENTAR DE COORDONATE

a.3) PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:

Societatea PROIECT UNIQUE SRL - Urb. Pascu Andrei
Constanta, Strada Ecaterina Varga Numarul 20, Parter

a.4) BENEFICIARUL LUCRARILOR

Societatea WHITE BEACH SRL prin adm. Adam Nicolae
Sediul in Constanta, Strada Docherilor nr 32, Camera 1
Telefon: 0729 043 553
Administrator: Adam Nicolae

a.5) CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

a.5.1) Cadrul legislativ

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar - Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica - Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica - Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

a.5.2) Documentatii intocmite anterior P.U.Z. - Plan Urbanistic General al Orasului Navodari;

a.5.3) Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

a.5.4) Suportul topografic in coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z.

b) NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie analiza pentru aprobarea PUZ pentru terenul delimitat de BD. MAMAIA NORD - STRADA D17-STRADA D25, PROPRIETATI PRIVATE (DEPOZIT 10) - respectiv Parcela A158/5, Navodari, Judetul Constanta, ce urmareste modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici, modificarea regimului maxim aprobat pentru zona mai sus mentionata, prin corelare cu tendintele dezvoltarii zonei si cu solicitarile beneficiarilor.

Relationarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirilor, integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

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

- Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea diversificarii functiunilor existente si modificarii in conditii legale a indicatorilor urbanistici;
 - Terenul in cauza este teren de constructii, intravilan;
 - Amplasamentul studiat care a generat PUZ este liber de constructii.
-
- Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere functional in **UTR T6** , fiind situat intr-o zona de interes, aflata in continua dezvoltare economica, in ceea ce priveste constructia de cladiri si dotari turistice, locuinte,etc.
 - Zona propusa denumita subzona158/5 –Mamaia Nord este compusa din:
 - **Parcela 158/5** – Functiuni existente: locuite de vacanta, pensiuni, apartamente si camera de inchiriat
-
- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului pe o artera importanta a orasului – B-dul Mamaia Nord- principala cale de lagetura cu Municipiul Constanta si Statiunea Mamaia, si mobilarea in perspectiva a acestei zone
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona cuprinsa in UTR T6
-
- Zona este de interes, fiind situata la 300m de limita tarmului, in continua dezvoltare, cuprinzand locuinte individuale/ colective, spatii comerciale, dar si numeroase cladiri pentru turism, etc.
-

c) DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE (etape de dezvoltare, constructii hidrotehnice, activitati desfasurate, managementul deseurilor)

c.1) EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
Zona este incadrata in PUZ, in UTR T6 – si este compusa dintr-o subzona functionala Parcela A158/5, cu functiunile amintite mai sus: locuinte individuale/ colective, spatii comerciale, cladiri pentru turism. Regimul economic al terenului nu se va modifica in urma aprobarii prezentului PUZ - teren de constructii.
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
O data cu evolutia orasului Navodari, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor care in prezent sunt terenuri de constructie intravilane, situate in puncte cheie - in zone de mare importanta pentru oras.
 - Potential de dezvoltare
-

Zona dispune de toate retelele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale. Pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul acesteia va creste in ceea ce priveste reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare si a circulatiilor, stabilirea inaltimii maxime admise, etc.

C.2) INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Terenul este situat **in intravilanul** orasului Navodari.
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.
Terenul in studiu se afla in centrul zonei „Mamaia Nord” fiind delimitat de Bld.Mamaia Nord spre vest, Zona Depozitul 10 la nord, Zona Hanul Piratilor la sud si Zona de Litoral Mamaia Nord spre est.
- Echiparea edilitara a zonei cuprinde retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, retele de date si telefonie.

C.3) ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale
Studiul geotehnic a fost intocmit de ing. Ionescu Ana si are urmatoarele concluzii:
- Nivelul hidrostatic – la data efectuarii cercetarilor, nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de - 4.20m.
 - Teren bun pentru fundare -1.10m de la cota teren actual. Adancimea recomandata pentru fundare este de -1.30m de la cota terenului actual
 - Se va utiliza la dimensionarea fundatiilor o presiune conventionala de calcul de max. $P_{conv}=160$ kP pe perna de piatra
 - Alte detalii – vezi studiul geotehnic.

C.4) CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.
Artera de comunicatie cu centrul orasului o reprezinta Bulevardul Mamaia Nord care delimiteaza parcela pe latura Vestica.
Circulatia in zona este bine organizata, strazile fiind folosite indeosebi de locuitorii din zona studiata. Accesul carosabil in zona studiata se face direct din Bld. Mamaia Nord (DC86), iar circulatia pietonala de pe trotuarele aferente.
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati, etc.
Datorita faptului ca amplasamentul studiat are deschidere la o artera principala de circulatie – BD. Mamaia Nord - reprezinta o zona in continua dezvoltare economica datorita numeroaselor functiuni ce se intind de lungul acestei artere – turism, locuire, comert, etc.
Nu se semnaleaza probleme critice insa este necesara o interventie la nivelul circulatiilor – amenajarea unor locuri noi de parcare - pentru a evita ambuteajele datorate stationarii masinilor pe pe benzile de circulatie. totodata o importanta deosebita este stabilirea numarului minim de locuri de parcare ce trebuiesc asigurate pentru fiecare investitie.

C.5) OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Zona studiata se afla intr-o zona de cu mare potential turistic dar si de locuire sezoniera sau permanenta.
 - Relationari intre functiuni
-

Funciunile indentificate in zona studiata sunt comatibile - Din acest punct de vedere nu exista probleme deoarece in zona studiata este prezenta functiunea de turism, locuire si functiuni complementare acesteia – parcare/garare si comert.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru intreg pateul studiat indicatorii urbanistici existenti au urmatoarele valori:

POT = 35% , CUT =1,05

- Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zona cuprinsa de T6 nu reprezinta valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit in aceste zone este medie spre buna, in general.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi in zona reprezinta un aspect important dar care la momentul realizarii PUD: LOTIZARE PARCELA A158/5 nu a fost luat in calcul – vegetatie de aliniament .

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

- Principalele disfunctionalitati

Zona evidentiaza numeroase disfunctionalitati:

- lipsa reglementarilor spatiilor verzi
- lipsa amenajare acces auto la Parcela A158/5
- lipsa reglementarilor asigurarii locurilor de parcare
- regim de inaltime maxim in metri de la cota terenului amenajat
- strazi si trotuare nefunctionale,neasfaltate
- lipsa iluminata public
- lipsa locuri de joaca pentru copii
- fond construit inegal, inestetic, haotic
- loturi insalubre
- extinderea utilitatilor pe intreaga parcela

C.6) ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonizare, internet, gaze naturale.

- Principalele disfunctionalitati

Extinderea utilitatilor pe intreaga parcela

Redimensionarea retelelor existente

Realizarea iluminat stradal

C.7) PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat in zona de terenuri de constructii, aceasta propunere nu creeaza noi probleme de mediu.
- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

C.8) OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Prevederile PUD – lotizare parcela a158/5, corelat cu optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
 - Asigurarea unei diversitati functionale ce va urmari o dezvoltare coerenta a zonei de turism si locuire
 - Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona – amenajarea unor locuri noi de parcare.
 - Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente
 - dezvoltare infrastructura turistica pentru obtinerea statutului de STATIUNE TURISTICA

d) DISFUNCTIONALITATI

- privind accesul auto: amplasamentul studiat are acces la circulatiile publice prin strazile existente cu o ampriza de 10m; nu se sesizeaza disfunctionalitati care sa afecteze in vreun fel proiectul propus
- drumurile interioare: drumurile interioare au o ampriza de 10m; principala disfunctionalitate o reprezinta existenta redusa a drumurilor asfaltate la nivelul zonei studiate si reglementarea numarului locurilor de parcare pentru fiecare investitie;
- retele de utilitati: zona studiata este prevazuta cu sisteme de alimentare cu apa si canalizare; datorita dezvoltarii din ultima perioada au fost demarate numeroase proiecte pentru cresterea capacitatii retelelor edilitare; principala disfunctionalitate este reprezentata de numarul redus de posturi de transformare, lipsa hidrantilor din zona, lipsa iluminatului stradal
- traficul de pasageri si siguranta acestuia: principala disfunctionalitate este cauzata de lipsa trituaurelor stradale, fapt ce conduce la o deplasare greoaie/imposibila in zilele cu precipitatii;
- managementul deseurilor: diminuarea pana la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsari, etc., epurarea si preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul; depozitarea controlata a deseurilor; recuperarea terenurilor degradate; realizarea si amenajarea de spatii verzi; eliminarea disfunctionalitatilor cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Indicii urbanistici propusi prin prezenta documentatie de urbanism nu vor crea disfunctionalitati in perimetrul aferent si nici in zonele adiacente, amplasamentul studiat neafectand suprafete de spatii verzi existente, impactul planului asupra mediului fiind nesemnificativ.

e) PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Atat pe amplasamentul studiat cat si pe intreaga zona de studiu nu exista lucrari aprobate sau aflate in stadiu de executie.

Prin PUZ propus se reglementeaza suprafata minima de spatii verzi amenajate pe fiecare lot din zona studiata cu respectarea HG525/1996 si HCJC152/2013.

Pentru amplasamentul studiat suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 30%.

f) CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

f.1) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de initiatorul PUZ, se trag urmatoarele concluzii:

- Se vor respecta aliniamentele terenurilor existente
- constructiile noi se vor retrage min. 4,0m fata de limita proprietatii la strada, iar, fata de vecinatati se va respecta Codul Civil
- datorita existentei loturilor cu deschidere mica este obligatorie intocmirea studiului de insorire pentru fiecare investitie
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale
- Adancime minima de fundare D_{fmin} =conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.
- La amplasarea constructiilor in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform RLU aferent PUZ Parcela A158/5.

1.2. PREVEDERI ALE PUG

- Prevederile PUG incadreaza zona studiata in **UTR T6**, fiind situat intr-o zona in continua dezvoltare, in ceea ce priveste constructia de echipamente turistice si de locuire –cu functiuni permise, dupa cum urmeaza:
 - locuire individuala sau colectiva
 - mai exista si functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, prestari servicii, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.), depozitare produse fara nocivitate; pensiuni, hoteluri, moteluri, restaurant, piscine, terase;birouri/ servicii
- Dezvoltarea unei zone mixte are un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin imbunatatirea fondului construit si a calitatii locuirii in zona si totodata asigurand pe intreaga durata a anului o activitate economica.

1.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, exista terenuri libere atat pe domeniul public cat si pe cel privat, insa in ambele acazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici definiti se vor mentine valorile ca procent de ocupare a spatiilor verzi raportat la teren si imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural amenajat, specific tesutului urban periferic. Excavatiile rezultate din sapaturile pentru fundatii si subsol se vor transporta si depozita la groapa de gunoi a orasului.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Aportul unor noi imobile in zona necesita si crearea unor accese facile care sa nu influenteze circulatia din zona. Accesul auto pe proprietate se va realiza fara afectarea totuarului aferent Bulevardului Mamaia Nord (DC86)
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - Pentru locuinte: 1 loc de parcare la 1 unitate locativa
 - Pentru spatii comerciale si – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
 - Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
 - Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

1.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

1.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica ale zonei au fost urmatoarele:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema de proiectare

- Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
- Asigurarea acceselor adecvate in imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniul privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

1.5.2. Zonificarea teritoriului

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

Intreaga suprafata de teren cuprinsa in PUZ constituie o unitate destinata ca parte componenta a zonei mixte cu functiunile de turism, locuire, comert, birouri, recreere specifice zonei.

Suprafata teren studiat = 221 305.77 mp

Suprafata teren pentru constructii 198 208.43 din care 49 635.00mp teren proprietate privata in indiviziune cu destinatia de alei si spatii verzi

EXISTENT

Suprafata construita =maxim 68 720.05 mp

Suprafata desfasurata =maxim 206 160.15 mp

POT = 35 %, CUT =1,05 Rh = P+2E

PROPUS

ZR1 - cu functiunea de LOUIRE DE SEZON SAU PERMANENTA

POT PROPUS = 45%

CUT PROPUS = 1.26

Rh PROPUS = S/D+P+3E

ZR2 - LOUIRE DE SEZON SAU PERMANENTA

POT PROPUS = 45%

CUT PROPUS = 1.26

Rh PROPUS = S/D+P+3E

In scopul dezvoltarii infrastructurii turistice loturile cu o alta functiune decat cea de locuire : TURISM, AGREMENT, ALIMENTATIE PUBLICA, APARTAMENTE SAU CAMERE DE INCHIRIAT, BIROURI, COMERT

ZR1 poate avea

POT PROPUS = 50%

CUT PROPUS = 2.5-3

Rh PROPUS = S/D+P+4E

BILANT TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFATA TEREN ZONA STUDIATA:	221 305.77 mp		100.00%
SUPRAFATA TEREN AFERENT CONSTRUCTII	198 208.43 mp	din care:	89.56%
teren pentru cladiri	148 573.43 mp		67.13%
circulatii interioare, trotuare	40 425.00 mp		18.27%
spatii verzi in indiviziune	9 210.00 mp		4.16%
CIRCULATII PUBLICE AUTO SI PIETONALE	21 236.74 mp		10.432%
SPATII VERZI	1 860.60 mp		0.008%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
SUPRAFATA TEREN ZONA STUDIATA:	221 305.77 mp	100.00%
SUPRAFATA TEREN AFERENT CONSTRUCTII	198 208.43 mp din care:	89.56%
teren pentru cladiri	148 573.43 mp	67.13%
cladiri 50%	74 286.71 mp	33.56%
spatii plantate 30%	44 572.03 mp	20.14%
alei,parcaje 20%	29 714.69 mp	13.42%
circulatii interioare, trotuare in indiviziune	40 425.00 mp	18.27%
spatii verzi in indiviziune	9 210.00 mp	4.16%
CIRCULATII PUBLICE AUTO SI PIETONALE	21 236.74 mp	10.432%
SPATII VERZI	1 860.60 mp	0.008%

1.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru terenul care a generat PUZ este S/D+P+3E
 Regimul de inaltime maxim propus pentru zona studiata :S/D+P+3E , S/D+P+4E
 Inaltimele maxime propuse sunt:

- La cornisa Hmax = 15 - 18.00 m – de la CTA

Constructiile noi propuse vor avea acoperisuri – tip terasa sau cu sarpanta cu invelitoare tip tigla ceramica /olane. Sunt interzise mansardele sau mansardarile de orice tip.

1.5.4. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor fata de vecinatati si se calculeaza de la fatada constructiei la limita de proprietate.

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost:

- existenta unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele invecinate
- forma parcelei si gasirea unei solutii benefice de amplasare a constructiei in parcela
- distantele minime intre constructii, normate de Codul Civil si alte normative in vigoare

- distanta intre cladiri va fie egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 4.0metri

- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se va face respectand urmatoarele distante minime fata de limitele de proprietate, astfel:

- retragere de minim 4m fata de strada

1.5.5. Indici urbanistici

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

Indice	Existent	Propus
POT	35%	45%-50%
CUT	1.05	1.26/2.50-3

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.6.1. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA RETELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apa si canalizare.

Apele uzate menajere vor fi colectate si degajate in conducta de canalizare stradala.

Apele pluviale adunate de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la colturile cladirilor, si vor fi conduse catre conducta de canalizare stradala.

Apele menajere pentru imobilele cu functiunea de alimentare publica vor trece printr-un separator de grasimi.

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.5l/s$ si a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a retelei de apa din strazile aferente si B-dul Mamaia Nord (DC86) si bransarea la aceasta.

Bransamentele de apa pentru constructii se vor executa din teava de polietilena de inalta densitate PEHD Dn100 SDR 17.5.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un racord de canalizare PVC – G200mm, si conduse la racordul din limita proprietatii.

Apele pluviale de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la colturile cladirii, si vor fi evacuate la o retea de canalizare pluviala ce se va proiecta pentru zona respectiva. Reteaua interna de canalizare pluviala se va racorda la reseaua stradala de canalizare pluviala.

1.6.2. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ

Cladirile propuse se vor racorda la reseaua stradala de gaze naturale existenta pe B-dul Mamaia Nord (DC 86), cu respectarea conditiilor de siguranta. Conductele vor fi montate subteran.

1.6.3. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Sunt figurate in plansele de Reglementari Retele edilitare traseele existente ale retelelor electrice de pe amplasamentul studiat.

Pentru racordarea la reseaua de energie electrica se va amplasa un post de transformare in limita proprietatii, conform plansei de reglementari edilitare, daca acesta va fi prevazut de societatea de distributie, cu ajutorul caruia va fi posibila alimentarea cu energie electrica a obiectivului.

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

- a. Alimentarea cu energie electrica
 - b. Instalatia electrica de iluminat si prize
 - c. Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate
-

Se vor respecta Normativele NP 17-02, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

1.6.4. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA RETEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

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

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul furnizorilor, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui bransament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

1.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatii, pe o platforma betonata, conform plansei Reglementari Urbanistice si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală.

1.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

1.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare
NU SUNT EVIDENTIASTE CHELTUIELI ALE ADMINISTRATIEI PUBLICE.
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata

g) RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU(OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Plan urbanistic zonal – ZONA DELIMITATA DE BD. MAMAIA NORD - STRADA D17-STRADA D25, PROPRIETATI PRIVATE (DEPOZIT 10) – Navodari, Judetul Constanta, nu este de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin pozitia amplasamentului se inscrie in prevederile legale impuse de domeniul protectiei mdiului precum si cele ale urbanismului cu privire la indicii urbanistici.

h) IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE SI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII SI RECOMANDARI)

Se impune respectare cu strictete a reglementarilor din domeniul specific:

- OUG 195/2005- PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, APROBATA PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
- LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR
- HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE
- HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR
- O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI
- LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE
- OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE
- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI
- HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL
- STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN
- LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
- LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR
- ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda:

- respectarea cu strictete a masurilor si prevederilor autorizatiilor, avizelor si acordurilor
- respectarea masurilor privind organizarea de santier
- reecologizarea terenurilor ramase libere dupa terminarea lucrarilor de construire/desfiintare
- intretinerea spatiilor verzi amenajate
- colectarea selectiva a deseurilor
- utilizarea energiei alternative

i) CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor ce se impun, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
 - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia
 - Analiza echiparii tehnico-edilitare
 - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
 - Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:
 - Restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - Obtinerea Autorizatiei de Construire

Intocmit,
Urb. A. Pascu