

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

I. DENUMIREA PROIECTULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

II. DATE DE IDENTIFICARE ALE TITULARULUI/BENEFICIARULUI PROIECTULUI DE INVESTITII

a. NUMELE TITULARULUI

S.C. VIACONSAVIS SRL

BACULA IANCU

VASILICA AURICA

b. ADRESA TITULARULUI

ZONA TABARA LEBADA, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANTA

c. NR. TELEFON / ADRESA DE E-MAIL

d. PERSOANA DE CONTACT

Iancu Bacula

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

III.1. Obiectivul planului urbanistic zonal

Scopul prezentei documentații consta în modificarea **reglementarilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **TRUP MAMAIA NORD**, cu numerele cadastrale **IE 116560, IE 116561, IE 116562, IE 114611** aparținând UAT Navodari. Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar și coroborat o zona mult mai mare ce va face studiul documentației de urbanism.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

III.2. Prezentare generala a proiectului

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** "Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal";
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil.

III.2.a Situatia existent

Terenul studiat, in suprafata de aprox 66700.00mp, este amplasat in partea de sud-est a intravilanului Orasului Navodari, intre Canalul Poarta Alba Midia-Navodari la vest si Bulevardul Mamaia Nord la Est, vizavi de Tabara de Copii Navodari.

Zona studiata este impartita in 3 loturi de pamant delimitate de alei si anume:

-1.lotul de nord delimitat la est de b-dul Mamaia si la sud de Alee propusa

In partea de nord exista un imobil facut cu platforma pentru parcare auto – centru de afaceri, cu o suprafata de 16.440mp cu numar cadastral 108454. La nord de centrul de afaceri se afla 3 loturi de teren neamanajate cu urmatoarele caracteristici:

Lotul 1 –nr cad. 116562 in suprafata de 4000 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 79.45 ml
- latura de E - 43.39 ml
- latura de S – 105.51 ml
- latura de V – 52.34ml

Lotul 2 –nr cad. 116561 in suprafata de 2099 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 59.18 ml
- latura de E - 26.76 ml
- latura de S – 79.45 ml
- latura de V – 39.76 ml

Lotul 2 –nr cad. 116560 in suprafata de 2033 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 32.53 ml
- latura de E - 44.48 ml
- latura de S – 59.18 ml
- latura de V – 50.46 ml

-2.lotul din SUD EST delimitat la est de B-dul Mamaia, la sud de drum existent, la nord de alee propusa si la vest de alee propusa

Zona este neamenajata si este formata din 8 loturi – 4 cu deschidere la B-dul Mamaia si 4 cu deschidere la o alee de servitute

Zona parcelata are o suprafata totala de 4000 mp si este neamenajata.

-3.lotul din SUD VEST delimitat la est de alee propusa, la nord de alee propusa, la sud de alee existent si la vest de alee existent.

Zona este Tabara Navodari cu amenajarile existente (spatii verzi, alei, cladiri cu scop turistic)

III.2.b Situatia propusa

Se propune reglementarea terenurilor dupa cum urmeaza:

-1.lotul de nord delimitat la est de b-dul Mamaia si la sud de Alee propusa

In partea de nord exista un imobil facut cu platforma pentru parcare auto – centru de afaceri, cu o suprafata de 16.440mp cu numar cadastral 108454. La nord de centrul de afaceri se afla 3 loturi de teren neamanajate cu urmatoarele caracteristici:

Lotul 1 –nr cad. 116562 in suprafata de 4000 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 79.45 ml
- latura de E - 43.39 ml
- latura de S – 105.51 ml
- latura de V – 52.34ml

Lotul 2 –nr cad. 116561 in suprafata de 2099 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 59.18 ml
- latura de E - 26.76 ml
- latura de S – 79.45 ml
- latura de V – 39.76 ml

Lotul 2 –nr cad. 116560 in suprafata de 2033 mp cu urmatoarele dimensiuni

- latura de N – 32.53 ml
- latura de E - 44.48 ml
- latura de S – 59.18 ml
- latura de V – 50.46 ml

Pentru aceste loturi se propun accente pe inaltime de pana la P+12 etaje.

Procentul de ocupare poate ajunge la maxim 35% cu posibilitatea acoperirii restului de teren de pana la 50% cu cladiri cu regim maxim de inaltime P+3 etaje.

Se propun servicii turistice de genul:

- spatii de cazare
- supermagazine
- servicii de agreement
- hoteluri
- locuinte sezoniere

-2.lotul din SUD EST delimitat la est de B-dul Mamaia, la sud de drum existent, la nord de alee propusa si la vest de alee propusa

Zona este neamenajata si este formata din 8 loturi – 4 cu deschidere la B-dul Mamaia si 4 cu deschidere la o alee de servitude

Zona parcelata are o suprafata totala de 4000 mp si este neamenajata.

Se propune reglementarea lotului cu nr cadastral 114611 in suprafata de 1000 mp prin introducerea reglementarii UTR1 .

Pentru aceste loturi se propun accente pe inaltime de pana la P+12 etaje.

Procentul de ocupare poate ajunge la maxim 35% cu cladiri cu regim maxim de inaltime P+6 etaje.

III.2.c Propunerile pe amplasament

Terenul care se va reglementa, in suprafata de aprox 66700.00mp, este amplasat in partea de sud-est a intravilanului Orasului Navodari, intre Canalul Poarta Alba Midia-Navodari la vest si Bulevardul Mamaia Nord la Est, vizavi de Tabara de Copii Navodari.

Pe terenul situat in partea de sud-est a intravilanului Orasului Navodari, in zona tabara de copii, beneficiarul doreste realizarea unui P.U.Z. pentru a schimba reglementarile zonei. Zona podului lânga care este amplasata zona studiata servește ca poarta de intrare/obiect semnal în zona turistica a orașului Navodari. Prin amenajarile propuse in PUZ - functiuni de interes economic si de servicii - se va sublinia caracterul important al zonei si valen_a turistica spre care se dezvolta orașul.

Structura cladirilor va fi de tip cadre din beton armat, cu fundatie de tip talpi de fundare sau radier din beton armat, rezemat pe o perna de piatra sparta compactata sau piloni, detalii ce vor face obiectul autorizatiilor ulterioare.

Volumetriile generate vor fi conditionate de studii de volume si gradul de umbrire al acestora.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim

de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

III.2.Probleme de mediu

În zona analizată nu există condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, în zona nu există obiective generatoare de zone de protecție sanitară.

III.2.1 Aer

Deși, terenul analizat se găsește în imediată vecinătate a str. Baba Novac, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicată.

III.2.2 Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

III.2.3 Sol

Solul neafectat de construcții și alei carosabile și pietonale din incintă este folosit în situația existentă pentru vegetație cu rol decorativ – gazon și flori. Nu există factori poluatori semnificativi.

III.2.4 Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se află sub incidența siturilor Natura 2000 ce se regăsesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

III.2.e Echiparea edilitară existentă

Terenul studiat nu este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, existând posibilitatea racordării acestuia la rețelele existente în zonă: apă potabilă, electricitate, gaze naturale, telecomunicații, canalizare menajeră, situate în profilul existent al B-dul Mamaia Nord.

III.2.f Echiparea edilitară propusă

4.4.1. Alimentare cu energie termică

Asigurarea cu căldură pentru construcția propusă se va face cu mijloace proprii (centrală proprie electrică sau pe combustibil gazos).

4.4.2. Alimentare cu gaze naturale

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

4.4.3. Alimentare cu apa

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

4.4.4. Canalizare si epurarea apelor uzate, managementul deseurilor

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețeaua publică existentă în zonă.

Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele special amenajate, urmand a fi colectate de sistemul de gospodarie al localitatii.

4.4.5. Alimentare cu energie electrica

Se va utiliza bransamentul existent la rețeau publică.

4.4.6. Telecomunicatii

Există posibilitatea racordării terenului ce a generat P.U.Z. la rețelele de teecomunicații, internet și televiziune existentă în zonă.

Zona are de asemenea o acoperire buna a rețelelor de telefonie mobila GSM si poate satisface nevoile de telecomunicatii in conditii bune.

III.2.g Spatii verzi

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, conform prevederilor HCJC nr 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritotiu administrativ al jud Constanta.

Parcarile pentru obiectivele propuse se vor amenaja in limita de proprietate.

III.3. Justificarea necesitatii proiectului

Terenul are un crescut potential turistic, datorita elementelor natural inconjuratoare si a functiunilor alaturate. Declivitatea terenului ofera posibilitatea unei amenajari urbanistice atractive, creand perspective favorabile atat in directia sud-nord, cat si de pe podul care traverseaza canalul Poarta Alba- Midia Navodari.

III.4. La documentatia prezenta au fost anexate

- a. Plan situatie amplasare in teritoriu, scara 1/1000
- b. Plan situatie, scara 1/200

Cu exceptia utilitatilor, cladirea va reprezenta un obiectiv de constructie de sine statator, nefiind dependent in vreun fel de un alt obiectiv din zona. Organizarea executiei se va face exclusive in interiorul terenului propriu, aceasta neafectind vreun alt teren din apropiere.

III.5. Elementele caracteristice proiectului propus

Conform articolului 32. Alin.8 din legea 350/modificata la 21.12.2015 "Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, **supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.**" astfel se motiveaza cresterea C.U.T. -ului reglementat prin PUG Navodari cu mai mult de 20%.

Argumente:

- a. pozitionarea zonei in cadrul localitatii cu beneficii evidente rezultand din orientare, deschiderea catre Marea Neagra, deservirea de catre o artera majora de circulatie (bdul Mamaia-Nord) - tendintele actuale de dezvoltare -potentialul economic deosebit de ridicat al zonei, prin valorificarea la maxim a atuurilor de mai sus

Inventar de coordonate ale amplasamentului studiat:

X=789419.19 Y=319714.22
X=789327.50 Y=319605.08
X=789432.55 Y=319594.40
X=789450.86 Y=319707.60

X=789359.24 Y=319243.75
X=789356.09 Y=319263.02
X=789353.70 Y=319277.63
X=789351.30 Y=319292.32
X=789379.13 Y=319293.79
X=789377.04 Y=319278.87
X=789374.96 Y=319264.01
X=789372.22 Y=319244.43
X=789359.24 Y=319243.75

-nevoia de a reglementa in mod unitar tendinta evidenta de dezvoltare

- b. Descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament.

In prezent cladirea autorizata anterior se afla in curs de executie. Aceasta are autorizate functiuni principala de locuit (etajele 1-4) si secundara de comert/servicii (parter). Cladirea contine si functiuni conexe, de anexe aferente spatiilor comert/servicii de la parter. In autorizatia de construire nu sint cuprinse activitati de productie. In prezent cladirea autorizata nu este definitivata si nu este racordata la utilitati. Instalatiile interioare aferente cladirii autorizate anterior sint in curs de executie si nu sint functionale, nici macar partial.

- c. Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

In zona exista retele orasenesti de electricitate, gaze naturale, apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, internet, televiziune prin cablu. Cladirea se va racorda la acestea cu exceptia canalizarii pluviale. Modul de racordare la aceste retele va fi stabilit de administratorul utilitatii respective.

d. Lucrari de refacere a amplasamentului

Dupa terminarea lucrarilor, terenul din jurul cladirii se va aduce la stadiul de inainte de inceperea executiei (panta naturala a terenului, vegetatia etc). Totusi, deoarece flora specifica Dobrogei este una saracacioasa, beneficiarul va planta in incinta arbori si arbusti care sa produca umbra si un aspect deosebit. Astfel, zona din imediata vecinatate (laturile estica si sudica) vor fi tratate separat ca o gradina de fatada. Odata cu cresterea copacilor, aerul de sub acestia se va incalzi mai greu pe parcursul zilelor calduroase, ceea ce va spori atit confortul din exteriorul cladirii, cit si cel din interiorul acesteia.

e. Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente.

Amplasarea cladirii dar si lucrarile de pe perioada de executie nu presupun modificarea cailor de acces din zona, carosabile sau pietonale. Tramele stradale adiacente nu vor fi afectate de lucrarile propuse.

Functionarea cladirii nu presupune modificarea tramelor stradale adiacente.

Accesul pietonal pentru zona de locuinte se va realiza pe latura sudica. Accesul carosabil se va realiza pe laturile estica si vestica a terenului in interiorul terenului, se va amenaja o alee carosabila pentru accesul autovehiculelor de serviciu. Caile existente de acces existente nu vor suferi modificari.

f. Resurse naturale folosite in constructie si functionare

La executie sunt folosite materiale uzinate (beton, fier beton, BCA etc), dar exista doua exceptii, pamintul rezultat in urma sapaturii si piatra de concasare utilizata la perna de piatra de la nivelul infrastructurii. Surplusul de pamin rezultat in urma sapaturii va fi transoportat la o groapa de imprumut din zona. Piatra utilizata la executia pernei de piatra va fi achizitionata de la o cariera de piatra din apropiere (ex: Ovidiu, Luminita, Sibioara etc). De asemenea, pe parcursul executiei cladirea va consuma electricitate si apa potabila. Pe durata de functionare a cladirii, acesta va consuma electricitate, apa potabila si gaze naturale, conform contractelor cu distribuitorii acestor utilitati.

g. Metode folosite in constructie

Constructia va fi realizata cu metode si tehnologii uzuale, nenecesitind proceduri de complexitate ridicata, acestea putind urca costul cladirii foarte mult. Astfel, lucrarile pentru structura cladirii vor include cofrare, armare, betonare, zidarie. Lucrarile pentru finisare vor include tencuire, gletuire, termoizolare, finisare, pardoseli, montare timplarie, montare instalatii electrice si sanitare, montare invelitoare.

h. Planul de executie

Executia nu va pune probleme speciale, constructia fiind gindita pentru a putea fi realizata cu tehnologii uzuale si muncitori cu medie calificare. Estimam ca executia sa dureze efectiv un an calendaristic, insa aceasta perioada este posibil sa se prelungeasca, aceasta depinzind in primul rind de beneficiar. Dupa executia cladirii, terenul se va amenaja si se va utiliza si mobila constructia. Darea in folosinta nu necesita proceduri speciale (cum sint de exemplu la o unitate de productie). Terenul din jurul constructiei va ramine liber, fiind amenajat in functie de oportunitatile de utilizare de la momentul respectiv (parcare autoturisme, spatiu verde, terasa anexa a restaurantului etc). Referitor la urmarirea in timp a constructiei, aceasta se va face conform legislatiei in vigoare.

i. Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Relatia cu terenurile/cladirile invecinate este detaliata in P.U.Z.-ul propus.

j. Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare

La stabilirea ecuatiei de proiectare, s-au luat in considerare o serie de parametrii fixati deja:

POT, CUT, distante fata de vecinatati, utilizari admise, cladiri in curs de executie in zona si volumetria rezultata a zonei, vecinatatea vestica a Bulevardului Mamaia Nord, dezvoltarea accentuata a zonei pe domeniu turistic si conex acestuia etc. Identificind toti acesti parametrii, alternativele rezultate au fost:

- hotel / aparthotel
- apartamente de calitate ridicata care sa poata fi folosite ca locuinte de sezon
- functiuni comerciale

k. m. Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului.

La executie se vor folosi materiale in stare bruta (piata concasata de cariera) si material uzinate care folosesc pentru obtinere, direct sau indirect, materiale din exploatare miniere.

Pentru exploatarea constructiei sunt necesare extinderi la retelele de utilitati din zona (electricitate, gaze, apa potabila, canalizare menajera, internet, televiziune prin cablu).

Exploatarea functionala a cladirii va produce ape uzate menajere, ce vor fi preluate de reseaua oraseneasca de canalizare, gaze arse (cauzate de centralele termice amplasate la nivelul tehnic) care nu vor depasi insa nivelul maxim admis si deseuri solide, care vor fi sortate si colectate pe categorii si preluate prin contract de o societate de salubritate cu activitate in zona.

n. Alte autorizatii cerute pentru proiect.

Pentru punerea in opera a proiectului s-a obtinut un Certificat de Urbanism valabil, anexat la documentatia de fata, in care sunt detaliate toate avizele si acordurile necesare pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

III.6. Localizare proiectului

-Amplasarea proiectului:

Din punct de vedere geologic , terenul amplasament apartine platformei Dobrogei de Sud , cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava - Ovidiu), Platforma Valaha , zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valaha de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea , dupa care este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

-soclul este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorifice;

-cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile negre cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

-ciclul de sedimentare jurasic- cretacic : in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

-ciclul de sedimentare paleogen - miocen superior, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

-in perioada cuaternara platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua.

Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta umpluturilor alcatuite din diverse pamanturi argiloase: prafuri argiloase; argile prafoase si argile, cu fragmente de piatra sparta - calcar albicios, uneori bolovani de calcar.

Aceste umpluturi provin de la excavatia canalului Dunare - Marea Neagra, au o vechime mai mare de 20 ani si sunt consolidate in timp.

Consideratii geomorfologice:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.

Altitudinile in Dobrogea de Sud sunt cuprinse intre 60 ÷ 200m asa incat se poate spune ca are structura de podis si altitudini de campie. Pe sectorul Dobrogei de Sud se delimiteaza ca unitate morfologica semnificativa Podisul Totrtomanului care ocupa o fasie de cca. 30 km, delimitata la vest de culoarul Dunarii iar la est de Marea Neagra. Inaltimile sunt cuprinse intre 200m la nord - vest si 9 ÷ 10m la statia Palas. Morfologic Podisul Tortomanului este fragmentat destul de puternic de vai largi cu profil asimetric: spatiile dintre vai avand forma unor dealuri ondulate ce coboara spre axa vai Carasu.

Sectorul vestic al Dobrogei de Sud are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, cu aspect de peneplen tipic. Desi uniforma din punct de vedere al formatiunilor geologice, datorita morfologiei de amanunt, sectorul vestic al Dobrogei de Sud se poate compartimenta in cateva subunitati morfologice distincte dupa cum urmeaza:

- podisul Topraisar situat la sud de Constanta pana la granita cu Bulgaria se inscrie morfologic in relief printr-o denivelare de 20 ÷ 40m fata de podisul Cobadin. Altitudinea medie este de 60 ÷ 70m si creste catre sud.

Podisul Topraisar este foarte putin fragmentat de vai cu spatii interfluviale netede pe care nu se inscriu in relief nici un fel de forme pozitive si este de fapt o campie suspendata deasupra nivelului marii.

- podisul Cobadin ocupa partea centrala a Dobrogei de Sud, ce prezinta cote cuprinse intre 150 ÷ 170m cu inclinare spre est si sud, in cuprinsul Podisului Cobadin se dezvoltă forme carstice specifice (poliji), iar in jurul localitatilor Amzacea se dezvoltă zone depresionare endoreice.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat , este aproximativ orizontal.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

Consideratii hidrogeologice:

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din : Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea - Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra. In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane(ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii , vaile sapate fiind in forma de <<U>> sau <<V>> . Versantul drept al Dunarii are sculptate faleză inalte in depozite cretacice , eocene , badenian - sarmatiene si loess cuaternar . Tarmul Marii Negre are de asemenea faleză sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud exista acumulari de ape în formatiuni de vârste diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul si Senonianul, dar acestea au numai extintiuni reduse si importanta locala.

Cele mai importante acvifere, atât ca extintiune cât si ca potential economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice si sarmatiene.

Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud o constituie retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, vaile se desfasoara spre V,NV si E, si se termina cu

limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluviomaritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacu Tasaul, lacul Mangalia.

Localizare proiectului

- a. Proiectul de fata nu face parte din nici una din categoriile prevazute in anexa 1 la Legea nr. 22/2001 privind ratificarea Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, semnata la Espoo, in 1991. Amplasamentul este situat la o distanta de **550m** de hotarul spre est (Marea Neagra), la o distanta de **59.5 km** de granita spre sud (Bulgaria) si la o distanta de **106.0 km** de granita nordica (Ucraina).

Terenul care se va reglementa, in suprafata de aprox 66700.00mp, este amplasat in partea de sud-est a intravilanului Orasului Navodari, intre Canalul Poarta Alba Midia-Navodari la vest si Bulevardul Mamaia Nord la Est, vizavi de Tabara de Copii Navodari.

Zona podului lânga care este amplasata zona studiata servește ca poarta de intrare/obiect semnal în zona turistica a orașului Navodari. Prin amenajarile propuse in PUZ - functiuni de interes economic si de servicii - se va sublinia caracterul important al zonei si valența turistica spre care se dezvoltă orașul.

- a. La documentatia prezenta au fost anexate 3 planuri de situatie:

- Plan situatie amplasare in teritoriu, scara 1/1000

- Plan situatie, scara 1/200

In prezent, terenul este reglementat prin P.U.Z. ca facind parte din intravilanul construitibil. Dimensiunea majoritatii parcelelor construite este de aprox. 1000mp. In viitor zona se va dezvoltă in directie imobiliar/turistic, cladirea propusa prin proiect incadrindu-se in functiunile viitoare. Arealele sensibile din apropierea cladirii propuse sint Canalul Poarta Alba Midia situat la o distanta de aprox. 450m de teren si Marea Neagra, situata la aprox. 550m de teren. Prin activitatile care se petrec in ea, constructia nu reprezinta insa un pericol pentru acestea. Cladirea a fost necesar a fi amplasata pe acest teren, deoarece este singurul teren detinut de beneficiar in aceasta zona cu ridicat potential economic.

III.7. Caracteristicile impactului potential

- a. Impactul cladirii asupra mediului se considera a fi minim, atit pe perioada executiei, cit si pe perioada de exploatare. Pe perioada executiei se vor folosi in mare parte materiale de constructii uzinate. Pe parcursul realizarii constructiei, organizarea de santier va ocupa aproape tot terenul, insa acesta se va reface la pantele avute initial, pentru a nu deranja scurgerea naturala a apelor pluviale si se va planta vegetatie cu scop multiplu (umbra, inertie termica, aer curat etc).

La executie se vor folosi materiale de constructie uzuale (BCA, beton armat, tencuieli normale etc). Aceste aterale cit si cladirea rezultata nu vor avea un impact negativ asupra populatiei si sanatatii umane, deoarece nu exista vreo sursa de poluare care sa afecteze in mod direct populatia din zona.

Pe durata de utilizare a constructiei singurele surse de poluarea sint apele uzate menajere si gazele arse ale centralelor termice amplasate in cladire. Apele uzate vor fi preluate de reseaua de canalizare oraseneasca din zona, iar nivelul gazelor arse nu va depasi nivelul acceptat pentru centrale termice de uz casnic.

Flora zonei este saracacioasa, urmind a fi refacuta dupa terminarea executiei cu arbori si arbusti. Functiunile zonei nu vor fi afectate in mod negativ de cladirea propusa, aceasta incadrinduse ca utilizare in functiunile din

Zona (locuire, comert, turism si alte functiuni anexe acestora).

Bunurile material din zona de executie nu vor fi afectate de executia cladirii, deoarece toate lucrarile ce se vor

Executa se vor organiza in interiorul terenului proprietate. In situatia in care se va degrada accidental vreo retea (electricitate, apa etc) sau proprietatile vecine (garduri, alei), beneficiarul este responsabil de aducerea acestora la stadiul de inainte de producerea incidentului.

Instalatiile interioare si cele exterioare de pe terneul propriu vor fi protejate impotriva exfiltratiilor. In urma realizarii cladirii calitatea aerului nu va fi afectata. Gazele arse ale centralelor termice amplasate la nivelul tehnic al cladirii nu vor depasi nivelul de siguranta acceptat, conform normelor in vigoare. Pe perioada executiei structurii exista pericolul unei poluari atmosferice, insa pentru protectia vecinatatilor, executia etapelor sensibile se va face sub perdea de apa. Poluarea sonora va exista doar pe parcursul executiei, insa pentru ca deranjul sa fie minim, se va stabili un program de lucru de comun acord cu vecinii, pentru ca acestia sa nu fie deranjati decit intr-o decit minimal. Pe parcursul exploatarii cladirii nu vor exista surse de zgomote sau vibratii. Clima nu va fi afectata de realizarea cladirii. Peisajul si mediul vizual nu va fi afectat. In prezent terenul este liber de constructii, insa datorita apropierii marii, vegetatia este saracacioasa. Dupa executarea cladirii, se va reface vegetatia, prin plantarea unor arbusti si arbori, rezultind o gradina de fatada, care, in combinatie cu constructia rezultata, vor imbogati ambientul zonei. In vecinatatea terenului nu exista monumente culturale sau istorice protejate. Astfel, constructia propusa nu poate afecta patrimoniul istoric sau cultural. Pe parcursul executiei impactul asupra mediului va fi negativ scazut, insa se vor lua masuri pentru minimizarea acestuia. Din punct de vedere arhitecturalurbanistic, impactul cladirii rezultate va fi unul pozitiv.

b. Extinderea impactului

Nu se prevede extinderea impactului cladirii in vecinatate, astfel incit sa afecteze suplimentar populatia sau mediul.

c. Magnitudinea si complexitatea impactului. Probabilitatea impactului.

Estimam impactul cladirii asupra populatiei si mediului ca fiind unul minimal, incadrindu-se prin parametrii in zona invecinata. Executia se va realiza cu materiale, mijloace si tehnologii uzuale. Functiunile propuse vor fi de locuire si comert/servicii, cu impact minimal asupra mediului.

d. Durata, frecventa si reversibilitatea impactului.

Durata si frecventa impactului sint proportionale cu gradul de utilizare al cladirii. Deoarece utilizarea va fi mai intensa pe timpe de vara, impactul va fi proportional cu aceasta. Acest fapt este cunoscut insa atit de administratorii retelelor din zona cit si de operatorii de salubritate.

e. Masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului.

Nu este cazul.

f. Natura transfrontiera a impactului.

Nu este cazul.

IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

IV.1. Protectia calitatii apelor

Destinatia principala a constructiei este de locuire. Destinatia secundara a cladirii este de comert/servicii (parter). Alimentarea cu apa se va face prin bransare la reseaua de alimentare cu apa din zona. Deoarece beneficiarul este utilizator final al acestei utilitati, distribuitorul este responsabil de calitatea apei. Totusi, periodic se pot realiza analize si de catre beneficiar, iar in situatia in care calitatea este sub cea specificata prin contract, rezultatele vor fi comunicate distribuitorului.

Instalatiile interioare si exterioare de alimentare cu apa vor fi protejate impotriva exfiltratiilor. Apele pluviale se vor dirija catre terenul liber, nu in reseaua de canalizare si nici in reseaua de colectare apelor pluviale aflata pe altura estica a terenului.

IV.2. Protectia calitatii aerului

Activitatile specifice functiunilor de locuire si comert/servicii nu pun probleme deosebite de

protectie a calitatii aerului. Instalatiile de termoficare si alimentare cu apa calda ale unitatilor locative vor avea doua componente, prima de preincalzire cu ajutorul energiei solare a agentului termic si a doua de incalzire suplimentara, in functie de necesitate, cu ajutorul centralelor termice amplasate la nivelul tehnic. Aportul caloric al acestor centrale va fi mai redus, astfel incat poluarea atmosferica este mai mica decat in cazul fara panouri solare. Nivelul gazelor arse nu va depasi nivelul acceptat conform normelor in vigoare. Periodic, centralele vor fi supuse reviziilor tehnice care vor masura si cantitatea de gaze arse.

IV.3. Protectia impotriva zgomotului

Activitatile ce se vor desfasura in cladire nu constituie surse de poluare sonora. Zgomotele si vibratiile de pe parcursul executiei sint insa inevitabile. Pentru ca impactul acestora sa fie minim, se va stabili un program de lucru de comun acord cu vecinii.

IV.4. Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

IV.5. Protectia solului si a subsolului

Pentru minimizarea impactului cladirii asupra solului si subsolului, instalatiile interioare si exterioare de alimentare cu apa vor fi protejate impotriva exfiltratiilor. Pentru functiunile propuse, apele uzate nu contin cantitati mari de grasimi si uleiuri care sa necesite etapa ulterioara de epurare. Conform SR EN 1825, agentii economici ale caror ape uzate sint susceptibile sa contina grasimi de origine vegetala sau animala trebuie sa instaleze separatoare de grasimi. Separatorul de grasimi va fi amplasat intr-o incinta vizitabila, pentru verificarea periodica a etanseitatii si functionarii.

IV.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

IV.7. Protectia asezarilor umane

Relatia cu terenurile si constructiile invecinate este reglementata prin certificatul de urbanism valabil. Proiectul nu pune probleme deosebite de protejare a asezarilor umane. In zona nu exista obiecte de patrimoniu cultural sau isoric care sa poata fi afectate in vreun fel de cladirea propusa (vizual etc)

IV.8. Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere presorate se vor depozita pe o platforma betonata in europubele, de unde vor fi ridicate de catre firme specializate prin contract. Pe perioada executiei (construire) deseurile rezultate in urma lucrarilor vor fi preluate de catre o societate de salubritate in baza unui contract incheiat anterior inceperii lucrarilor. Responsabilitatea colectarii si sortarii deseurilor revine constructorului. Acest proces se va realiza imediat dupa producerea acestor deseuri (ex: resturi de beton rezultate in urma turnarii, resturi de materiale de zidarie rezultate in urma procesului de zidire).

IV.9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Deoarece cladirea si activitatile asociate nu produc poluanti, nu este necesara amplasarea unor aparate de monitorizare. Totusi, periodic, se vor verifica retelele de alimentare cu apa si de canalizare, astfel incat sa nu existe exfiltratii din acestea. In acest scop, se vor amplasa pe traseele acestora cit mai multe puncte de vizitare/verificare. Periodic, centralele vor fi supuse reviziilor tehnice care vor masura si cantitatea de gaze arse.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARIII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE

NORMATIVE CARE TRANSPUN LEGISTATIA COMUNITARA

Nu este cazul.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Contoarul electric temporar este montat pe baraca, iar caminul apometric si caminul de racord la canalizare in vecinatatea acesteia. In aceasta zona este amplasata de asemenea inca din aceasta etapa o toaleta ecologica, a carei intretinere se face prin contract de o societate specializata. Se vor refolosi cofrajele de la fundatie. Pentru calare si betonare, pompa se va amplasa in incinta terenului, astfel incit sa nu deranjeze circulatia pe strazile adiacente. Pentru ridicarea materialelor la inaltime exista s-a montat o macara de mica capacitate pe latura sudica a cosnstructiei.

Prin propunerile descrise mai sus impactul asupra mediului pe parcursul executiei va fi redus la minim. Executia nu presupune emiterea de poluanti in mediu, pentru a fi necesar controlul acestora.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII

Se estimeaza o perioada de utilizare a constructiei de aprox. 100 ani. Pana la aceasta data este posibil ca legislatia sa se modifice semnificativ, masurile propuse astazi pentru refacerea amplasamentului urmind a nu mai avea relevanta.

Accidentele constructiei posibil a se produce, vor fi urmate de demolarea cladirii, insa terenul va intra in circuitul constructibil imediat dupa aceasta. Totusi, este mai probabil ca orice accident grav sa duca la consolidarea cladirii, ceea ce scoate eliberarea terenului din posibilitatile ulterioare.

Indiferent in care din variante ne vom afla, terenul nu va fi eliberat definitiv nici dupa terminarea duratei de viata a cladirii, experienta spunindu-ne ca o zona odata construita ramine in circuitul constructibil.

Intocmit,
Urb. Dan Tudor