

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR**  
**URBANISTICI SI CONSTRUIRE GRAND**  
**MARINA + COMPLEX HOTELIER**

**DOCUMENTATIE OBTINERE**  
**AVIZ DE MEDIU**

**Beneficiar: S.C. COMAGRA S.R.L.**

**2019**

# MEMORIU TEHNIC

## CUPRINS

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE .....	2
I.01 Denumirea obiectului de investiții .....	2
I.02 Amplasament obiectiv.....	2
I.03 Beneficiarul lucrarilor .....	2
I.04 Elaboratorul documentației de urbanism .....	2
I.05 Proiectant de specialitate.....	2
I.06 Faza proiect .....	2
I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului .....	2
CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI .....	3
CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE .....	4
III. 01 Etape de dezvoltare.....	4
III. 02 Incadrarea in localitate.....	5
III. 03 Elemente ale cadrului natural .....	8
III. 04 Circulatia.....	9
III. 05 Ocuparea terenurilor.....	9
III. 06 Echiparea edilitara.....	9
III. 07 Activitati desfasurate.....	9
III.08 Constructii hidrotehnice.....	9
III. 09 Probleme de mediu .....	10
III. 10 Optiuni ale populatiei.....	10
III. 11 Managementul deseurilor.....	11
CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI .....	11
CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI .....	12
CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM.....	12
VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului.....	12
VI. 02 Lucrari propuse.....	14
CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU.....	18
CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU .....	18

## **CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE**

### **I.01 Denumirea obiectului de investiții**

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI SI CONSTRUIRE GRAND MARINA + COMPLEX HOTELIER”**

### **I.02 Amplasament obiectiv**

Obiectivul propus prin prezentul PUZ este amplasat in Judetul Constanta, Navodari, incinta Port Midia, parcela 38, str. Depozitelor, nr. FN.

### **I.03 Beneficiarul lucrarilor**

**S.C. COMAGRA S.R.L.**

### **I.04 Elaboratorul documentației de urbanism**

**S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta**

### **I.05 Proiectant de specialitate**

**Urb. Marius Chirilov**

### **I.06 Faza proiect**

**AVIZE P.U.Z.**

### **I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului**

- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (\*actualizată\*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;

## CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Conform **Avizului de oportunitate nr. 13356 din 15.01.2019** prin prezenta documentație se vor stabili reglementările urbanistice pentru terenurile cuprinse în zona de studiu, in vederea realizării unui centru turistic și de agrement dedicat inclusiv ambarcatiunilor de agrement denumit generic „Midia Grand Marina”, imprejmuirea și amenajarea incintei.

Suprafața totală a terenului ce a generat prezenta documentația este de **136.616 mp / 13,6616 ha** conform Certificatului de Urbanism nr. 1479 din 07.12.2018, și este compusă din:

- 132.446 mp./ 13,2446 ha teren închiriat de la CN Administrația Porturilor Maritime SA Constanța

- 4.170 mp / 0,417 ha terenă flat în proprietate

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, zona se va studia unitar și coroborat, astfel ca se va studia prin documentația de urbanism o zonă mult mai mare, în suprafața aproximativă de **354.399 mp. / 35,4399 ha.**

Vecinătățile zonei studiate a PUZ, propuse a se reglementa sunt următoarele:

- N – drum de acces în danele 9-10-11 Port Midia Str. Depozitelor
- S și E – acvatoriu portuar nr. cad 101115
- V – Str. Depozitelor

Trebuie menționat și faptul că odată cu realizarea acestei investiții se vor crea și noi locuri de muncă, necesare pentru creșterea economică și socială a Orasului Navodari.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

De asemenea, Primăria Orasului Navodari consideră elaborarea Planului Urbanistic Zonal propus ca fiind oportună, emitând astfel Avizul de oportunitate nr. 13356 din 15.01.2019, indicând câteva condiții de respectat, condiții ce au fost luate în calcul și integrate în cuprinsul prezentului Plan Urbanistic Zonal prezentat.

*Conceptul de dezvoltare durabilă* urmărește pe de-o parte, calitatea mediului (componenta a calității vieții), iar pe de altă parte dezvoltarea socio-economică. Astfel ca, implementarea conceptului de dezvoltare durabilă în construcții nu se poate realiza decât prin inovare la nivel conceptual și tehnologic. Se poate construi durabil, pe baza unor modele conceptuale performante (funcționalitate, siguranță, neutre sau cu impact redus față de mediu), folosind materiale cu caracteristici fizico-mecanice superioare (reciclabile și cu consumuri înglobate scăzute de resurse primare și energie), aplicând sisteme constructive și tehnologii adiacente (siguranță, flexibilitate, consumuri energetice scăzute, impact minim față de mediu). Mai departe, pe întreaga durată de serviciu a investiției propuse, utilizarea energiei este una din cele

mai importante chei în sectorul de construcții. În cazul clădirilor, performanțele termice, respectiv eficiența energetică au un important impact economic, social, cât și asupra mediului.

Proiectarea unei construcții pentru o durată de viață, stabilită prin normele de proiectare la 50-100 ani, nu se mai poate face ignorând impactul acesteia asupra mediului, respectiv construit și locuit, atât prin consumul de resurse și efectele sale în momentul inițial – în faza de construcție –, cât și pe parcursul exploatarei. O construcție și aria aferentă acesteia trebuie să răspundă următorilor parametri: alegerea eficientă a amplasamentului, proiectarea în termeni de durabilitate a construcției, selecția materialelor, execuția, managementul deșeurilor, utilizarea eficientă a energiei și apei, calitatea aerului interior, utilizarea, demontarea, refolosirea componentelor, reciclarea, toate acestea cu impact în evaluarea ciclului de viață.

Se apreciază ca proiectul Planului Urbanistic Zonal propus reprezintă o investiție majoră în zona, investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

## CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

### III. 01 Etape de dezvoltare

#### Date privind evoluția zonei

Orasul Navodari este situat în partea de est a județului Constanța, pe tarmul Mării Negre, la altitudinea de 6-8m, la 24km distanță de municipiul Constanța. Orasul este amplasat pe malul sudic al lacului Tasaul și cuprinde localitatea componentă Mamaia Sat. Orasul este delimitat la nord-est de comuna Corbu, la nord de comuna M. Kogalniceanu, la vest de comuna Lumina, la sud de Municipiul Constanța și la est de Marea Neagră.

Orasul Navodari s-a dezvoltat în jurul platformei industriale Petromidia. Rafinaria și întreaga platformă industrială sunt deservite de portul Midia Navodari proiectat și construit pentru acest tip de activitate.

De asemenea, în ultimii ani, orasul Navodari s-a remarcat ca un reper turistic și rezidențial important la nivel județean. Un punct important de atracție îl reprezintă complexul de tabere școlare.

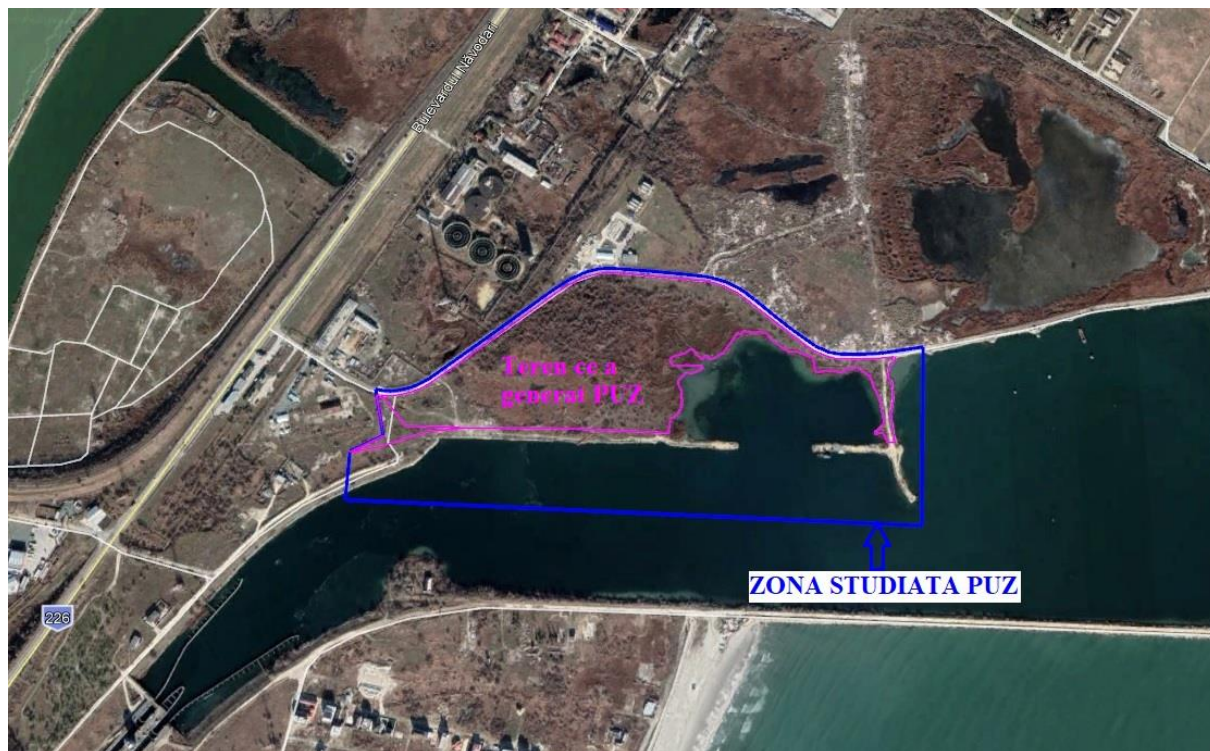
Suprafața administrativă a orașului Navodari este de 7.031,82 ha și este constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pasuni și fanete, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (cai de comunicație, altele decât cele aparținând domeniului public al statului, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), ape și balti și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), delimitată prin planurile urbanistice (PUG 2009 oraș Navodari).

Coordonatele Orașului Navodari: 44°19'21"N 28°38'46"E.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea

investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, și creșterea veniturilor.

În partea de Est a orașului Navodari, pe terenul studiat există posibilitatea reglementării cadrului necesar pentru crearea unor noi zone detaliate în planșele anexe.



### III. 02 Incadrarea în localitate

Terenul ce a generat documentația PUZ face parte din intravilanul Orașului Navodari, Trup B – Platforma Industrial – Portuara Petromidia, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Orașului Navodari, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/1994, 69/2004, 110/2017 și 4 din 11.01.2019 și are destinația conform documentației de urbanism aprobate de **Rezerva de amplasare de noi capacități de producție, depozitare, prestări servicii, organizarea și amenajarea teritoriului în noul context vor fi reglementate prin documentații urbanistice ce se vor întocmi, aviza și aproba în concordanță cu Legea 50/1991.**

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate și ale terenului ce a generat PUZ, sunt trecute în tabelele de mai jos.

#### Coordonate Stereo 70 ale terenului în Suprafața de 132.446 mp

P.	X	Y	P.	X	Y	P.	X	Y
1	789703,074	320692,055	7	789725,121	320762,830	13	789959,016	320953,014
2	789654,482	320746,865	8	789739,374	320771,956	14	789975,559	320965,090
3	789661,471	320746,055	9	789775,870	320800,632	15	789989,205	320974,218
4	789672,875	320746,758	10	789809,999	320829,107	16	790000,660	320980,585
5	789683,909	320748,173	11	789864,950	320874,457	17	790020,541	320988,814
6	789705,638	320753,979	12	789923,854	320923,734	18	790039,932	320994,190

19	790051,634	320995,251	68	790551,140	320787,546	117	790269,078	320853,571
20	790062,822	320995,585	69	790543,386	320801,978	118	790266,709	320850,928
21	790110,318	320993,255	70	790541,545	320806,799	119	790264,022	320849,726
22	790196,822	320988,752	71	790537,317	320820,478	120	790259,089	320847,109
23	790222,653	320987,716	72	790534,782	320822,790	121	790253,403	320842,769
24	790235,323	320986,714	73	790529,588	320825,742	122	790249,008	320840,715
25	790245,816	320984,944	74	790524,182	320828,866	123	790243,097	320840,997
26	790252,442	320983,433	75	790517,866	320834,082	124	790236,653	320846,159
27	790264,063	320979,639	76	790513,130	320835,399	125	790233,986	320843,714
28	790272,680	320976,172	77	790506,911	320835,223	126	790233,666	320840,831
29	790285,481	320970,191	78	790496,100	320832,716	127	790232,476	320839,036
30	790292,892	320966,282	79	790489,366	320828,537	128	790220,022	320847,058
31	790309,544	320954,612	80	790486,432	320827,130	129	790212,733	320857,742
32	790320,853	320946,105	81	790481,859	320827,150	130	790209,232	320857,128
33	790350,613	320923,011	82	790468,136	320828,623	131	790197,510	320848,408
34	790378,265	320902,219	83	790453,947	320826,778	132	790179,313	320842,308
35	790398,925	320887,062	84	790444,851	320825,488	133	790174,312	320839,298
36	790420,290	320872,292	85	790441,213	320825,312	134	790172,502	320836,285
37	790434,520	320864,132	86	790437,833	320825,806	135	790173,082	320831,632
38	790459,640	320854,155	87	790436,729	320828,200	136	790177,545	320826,823
39	790467,247	320852,504	88	790433,913	320842,041	137	790182,946	320824,242
40	790475,663	320851,623	89	790432,915	320848,785	138	790191,196	320824,711
41	790483,039	320851,397	90	790431,449	320851,872	139	790200,389	320826,441
42	790513,460	320852,393	91	790422,871	320854,256	140	790211,296	320826,815
43	790547,458	320855,084	92	790413,365	320857,599	141	790231,605	320826,203
44	790565,862	320857,135	93	790409,366	320859,131	142	790232,957	320822,463
45	790579,745	320860,017	94	790403,807	320861,713	143	790226,470	320817,942
46	790583,930	320855,207	95	790394,286	320861,008	144	790215,589	320813,102
47	790571,922	320844,614	96	790389,709	320860,949	145	790207,845	320811,879
48	790568,179	320820,254	97	790386,297	320861,351	146	790201,721	320811,668
49	790576,304	320812,013	98	790381,293	320863,438	147	790194,195	320803,165
50	790579,470	320784,222	99	790372,668	320870,183	148	790190,350	320798,586
51	790575,040	320753,668	100	790368,659	320872,595	149	790189,157	320793,825
52	790576,885	320736,966	101	790359,671	320879,131	150	790189,857	320789,319
53	790578,801	320725,796	102	790355,640	320882,375	151	790192,556	320785,558
54	790582,771	320704,409	103	790351,163	320886,453	152	790195,965	320778,786
55	790584,493	320701,263	104	790348,371	320892,139	153	790197,166	320765,520
56	790568,723	320701,254	105	790341,874	320893,962	154	790198,111	320752,955
57	790568,918	320703,896	106	790333,575	320894,739	155	790194,116	320741,442
58	790562,894	320716,668	107	790326,092	320893,851	156	790190,466	320733,875
59	790560,987	320717,691	108	790318,053	320893,184	157	790185,999	320730,186
60	790554,981	320717,815	109	790311,699	320894,021	158	790180,370	320727,972
61	790550,169	320715,493	110	790305,127	320896,055	159	790178,594	320726,141
62	790546,154	320716,107	111	790301,702	320891,777	160	790176,897	320712,699
63	790547,821	320719,239	112	790298,887	320889,602	161	790176,726	320700,388
64	790558,076	320728,868	113	790296,028	320889,396	162	789990,412	320700,229
65	790562,811	320735,027	114	790293,833	320892,637	163	789820,064	320693,512
66	790562,615	320741,145	115	790286,429	320880,279			
67	790554,361	320779,990	116	790278,822	320868,130			

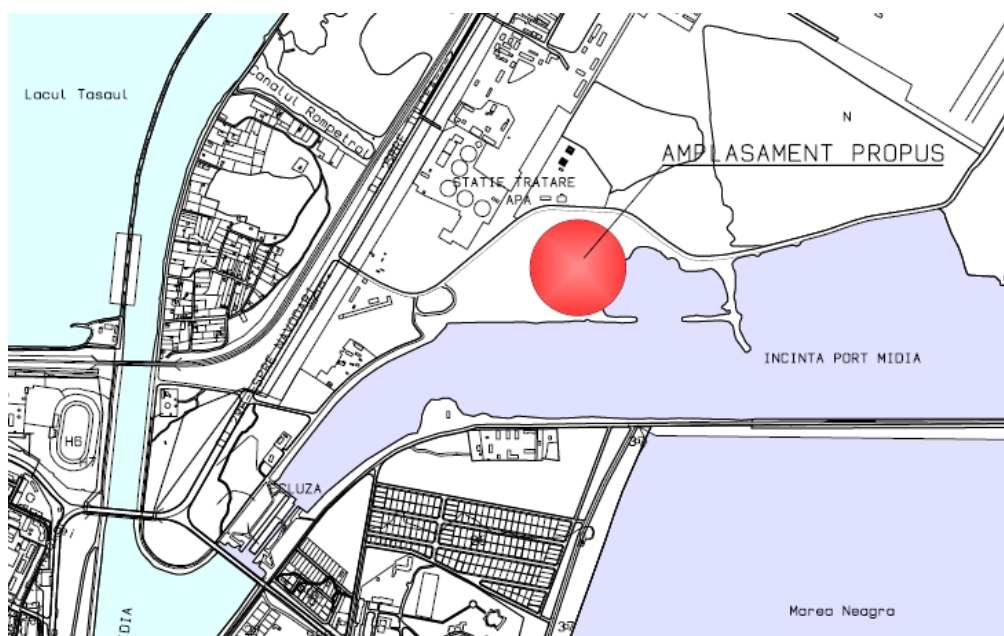


### Coordonate Stereo 70 ale terenului in Suprafata de 4.170 mp

P.	X	Y	P.	X	Y
1	789648,530	320734,660	8	789744,000	320683,998
2	789645,629	320746,212	9	789715,662	320673,211
3	789659,585	320741,109	10	789669,377	320655,592
4	789703,074	320692,055	11	789665,938	320654,250
5	789819,649	320693,507	12	789660,001	320652,002
6	789811,750	320692,813	13	789606,699	320639,565
7	789802,252	320691,969	14	789664,350	320671,830

### Coordonate Stereo 70 ale zonei studiate PUZ in Suprafata de 354.399 mp

P.	X	Y	P.	X	Y
1	790632,570	320880,339	21	789979,525	320978,030
2	790555,165	320864,917	22	789955,430	320960,476
3	790532,619	320862,823	23	789931,071	320940,413
4	790514,978	320861,184	24	789888,905	320905,168
5	790480,693	320860,155	25	789847,260	320870,850
6	790461,593	320862,590	26	789804,546	320835,307
7	790436,352	320873,009	27	789765,651	320803,345
8	790391,458	320903,110	28	789737,841	320781,189
9	790358,119	320928,066	29	789718,382	320768,777
10	790322,599	320955,977	30	789704,071	320762,276
11	790304,436	320969,116	31	789685,492	320756,977
12	790293,839	320975,770	32	789671,932	320754,918
13	790268,221	320987,724	33	789655,812	320754,918
14	790236,701	320995,230	34	789642,869	320757,145
15	790184,492	320998,916	35	789648,530	320734,660
16	790119,889	321002,137	36	789664,103	320672,810
17	790056,840	321003,870	37	789607,205	320641,086
18	790040,473	321002,606	38	789607,199	320553,827
19	790031,300	321001,079	39	790632,570	320553,826
20	790008,382	320993,674			



Portul Midia este situat la 25 km Nord de Portul Constanta, având coordonatele 44°20' latitudine N si 28 °41' longitudine E. Spre nord, Portul Midia se



mărginește cu gara Midia și teritoriul administrativ al comunei Corbu, spre vest cu societățile ROMPETROL S.A., COMPLEX RAFINARE PETROMIDIA și COMPLEX C.E.T., iar spre sud cu teritoriul administrativ al orașului Năvodari. De-a lungul litoralului, în sudul portului, se afla Tabăra de copii de la Năvodari și stațiunea Mamaia. Cea mai apropiată localitate este comuna Corbu, aflată la 2,5 km de portul Midia. Căile de acces de pe uscat fac legătura cu DN 22b. De asemenea, există și racorduri la calea ferată

### III. 03 Elemente ale cadrului natural

#### *Relieful*

Relieful orașului Navodari se încadrează în particularitățile podisului dobrogean din apropierea mării, respectiv altitudini mai mici și o fragmentare mai redusă decât în restul județului Constanța. Relieful zonei a suferit modificări importante în unele areale, în principal din cauza construcției Canalului Poarta Alba-Midia Navodari.

Intregul relief al orașului se dezvoltă pe loess. Vatra orașului Navodari se dezvoltă în prezent pe un relief stabil care nu este afectat de riscuri geomorfologice.

#### *Rețeaua hidrografică*

Orașul Navodari, din punct de vedere hidrologic, are ieșire la Marea Neagră, lacul Tasaul, lacul Siutghiol, Canalul Poarta Alba-Midia Navodari.

Zona studiată PUZ se află în incinta Port Midia și la peste 160 m de Marea Neagră.

#### *Clima*

Clima orașului Navodari evoluează pe fondul general al climatului temperat continental (specific județului Constanța), prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizicogeografice ale teritoriului.

Teritoriul orașului Navodari este situat în zona de influență a climatului maritim. Influența mării se manifestă prin mediile termice lunare mai coborâte în semestrul rece.

Orașul Navodari este caracterizat de o medie anuală a precipitațiilor de 500mm.

#### *Biodiversitatea. Habitatele din zona*

Suprafața de teren ce a generat PUZ este situată în intravilanul orașului Navodari, incinta Port Midia, pe terenuri încadrate în categoria de folosință **curți construcții și teren neamenajat** – teren denivelat și cu vegetație crescută și sunt **terenuri libere de construcții**.

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă puternic antropizată. Flora este compusă din specii ierboase, dar și specii lemnoase.

Vegetația ierboasă ruderală, este alcătuită din buruieni care se găsesc în apropierea așezărilor omenești, spații virane (vegetația ruderală). Astfel în zona studiată se regăsesc buruieni precum: susai (*Sonchus arvensis*), papadie (*Taraxacum officinale*), stir (*Amaranthus retroflexus*), caprita (*Chenopodium album*),

scaiete (*Cirsium vulgare*), scaiul magareasc (*Onopordon acanthium*), patlagina cu frunze inguste (*Plantago lanceolata*), pir tarator (*Elymus repens*), pelin (*Artemisia absinthium*), pir gros (*Cynodon dactylon*), cicoare (*Cichorium intybus*), troscot (*Polypodium aviculare*), curpene cainesc (*Cynanchum acutum*).

Dintre plantele ierboase, mai pot fi intalnite si specii caracteristice zonelor umede precum stuf (*Phragmites australis*).

In ceea ce priveste vegetatia lemnoasa sunt prezente specii comune precum: salcioara (*Eleagnus angustifolia*), otetar (*Ailanthus altissima*), maces (*Rosa canina*), catina rosie (*Tamarix ramosissima*), catina alba (*Hippophaë rhamnoides*).

Diversitatea faunistica se afla intr-o stransa legatura cu tipurile de habitate prezente in zona analizata. Dat fiind vecinatatea cu arile naturale protejate, ROSPA0076 Marea Neagra si ROSPA0060 Lacurile Tasaul - Corbu, speciile de pasari, care constituie obiective de conservare pentru aceste sit-uri, pot ajunge in zona studiata in pasaj/zbor. Astfel specii precum *Larus cachinnans*, *Larus ridibundus*, *Larus canus*, *Sterna hirundo*, *Sterna caspia*, *Sterna albifrons*, *Sterna hirundo*, *Phalacrocorax carbo*, *Phalacrocorax pygmaeus*, etc pot fi observate.

### III. 04 Circulatia

Accesul la noua zona ce se propune a se reglementa se realizeaza din DJ 226 prin str. Depozitelor, ce limiteaza terenul studiat spre nord-vest.

### III. 05 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt încadrate în categoria de folosință **curti constructii si teren neamenajat** – teren denivelat si cu vegetatie crescuta și sunt **terenuri libere de construcții**.

### III. 06 Echiparea edilitara

În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au bransament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) din zonă, inasa vor putea fi racordate la acestea conform avizelor eliberate de operatorii de retea din zona.

### III. 07 Activitati desfasurate

Avand in vedere ca in prezent, terenurile ce au generat prezenta documentație sunt **terenuri libere de construcții, pe acestea nu se desfasoara activitati**.

Zona studiata PUZ cuprinde drumuri de acces din pamant, drumuri asfaltate, drumuri pietruite, precum si o platforma de beton folosita probabil la acostarea navelor avand in vedere ca terenurile ce au generat PUZ se afla in incinta Port Midia.

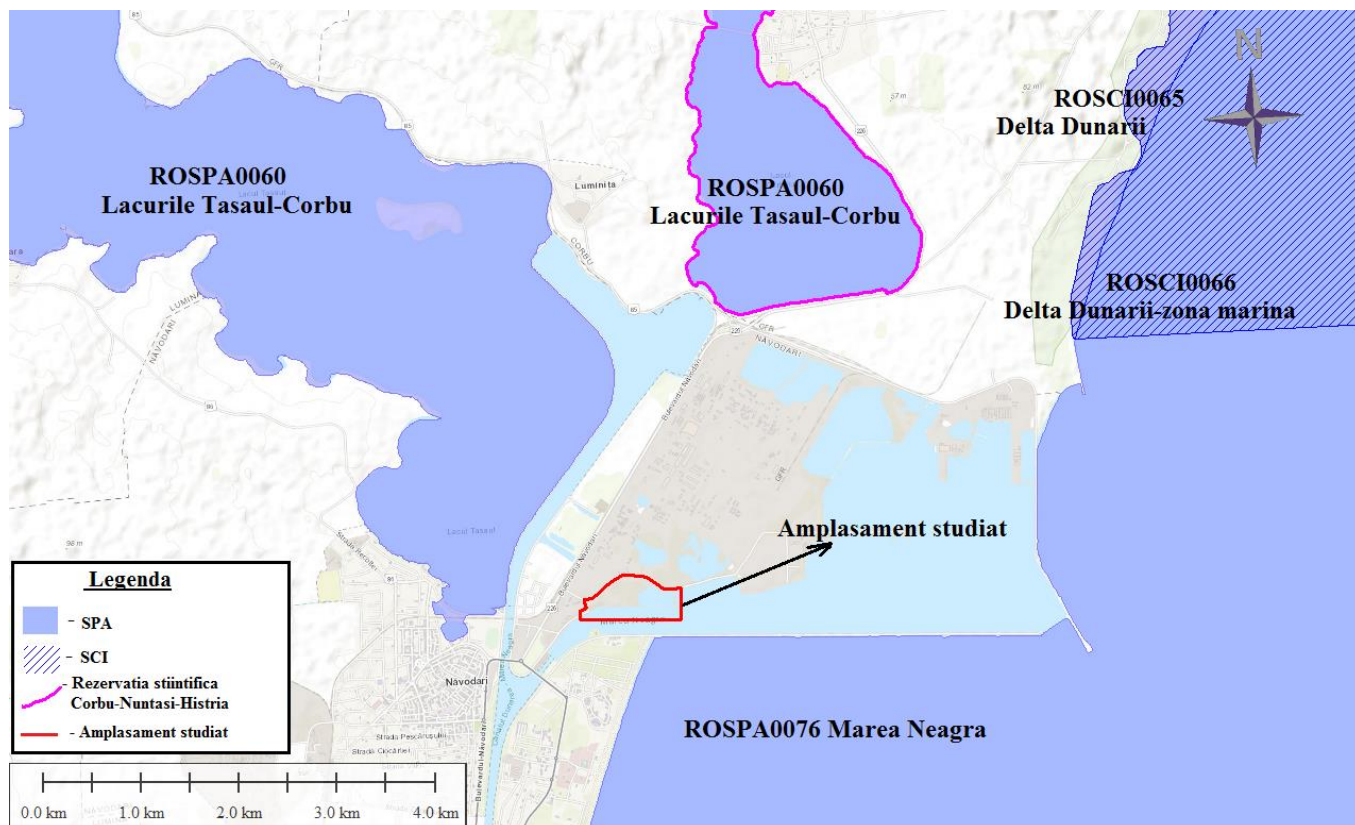
### III.08 Constructii hidrotehnice

In partea de S a zonei studiate PUZ, la peste 155 m se gaseste Digul de Sud al Portului Midia, avand o orientare Vest Est. Digul de Sud asigura protectia portului Midia Navodari impotriva valurilor, furtunilor si curentilor marini puternici, lucru ce asigura o activitate portuara in conditii de siguranta.

### III. 09 Probleme de mediu

Distanțele aproximative măsurate în linie dreaptă de la zona studiată până la cele mai importante arii naturale protejate de interes comunitar sunt

- cca. 181 m ROSPA0076 Marea Neagră;
- cca. 770 m ROSPA0060 Lacurile Tasaul- Corbu;
- cca. 2,8 km Rezervatia stiintifica Corbu-Nuntasi-Histria;
- cca. 4,7 km ROSCI0065 Delta Dunarii si ROSCI0066 Delta Dunarii-zona marina.



*Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate*

### III. 10 Optiuni ale populatiei

#### *Puncte de vedere ale administratiei locale*

Administratia locala – Primaria Orasului Navodari – este de acord cu realizarea acestei investitii tinand cont de faptul ca se vor crea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a Orasului Navodari, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 13356 din 15.01.2019.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

### *Puncte de vedere ale populației*

Odata inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța aprobat.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 de zile și se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

### **III. 11 Managementul deșeurilor**

Nu este cazul deoarece terenul este liber de construcții în prezent. Pe o parte a suprafeței zonei studiate PUZ se regăsesc deșuri rezultate din construcții. Salubritatea în vecinătatea zonei studiate este asigurată de către un agent de salubritate autorizat.

## **CAPITOLUL 4 – DISFUNCIONALITĂȚI**

*Accesul auto* în incinta amplasamentului studiat PUZ se poate face din DJ 226 și apoi prin drumurile existente de asfalt, piatră sau pământ.

*Drumurile interioare.* O problemă ar putea fi reprezentată de calitatea drumurilor interioare zonei studiate PUZ ce nu prezintă învelis asfaltic, însă în momentul realizării investiției ce a generat PUZ, această disfuncționalitate va dispărea, prin amenajarea unui acces corespunzător și conform legislației specifice în vigoare. Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile existente / propuse în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.

### *Reteaua de cai ferate*

Zona studiată nu este străbătută de nici un traseu de cale ferată, cea mai apropiată cale ferată aflându-se la peste 700 m de zona studiată.

*Rețele de utilități* - În prezent terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism nu au branșament la rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale) din zona astfel ca acest lucru reprezintă o

disfuncționalitate pentru proiectul propus prin planul urbanistic zonal. Investiția însă nu este condiționată de existența acestora prin păstrarea unor distanțe de siguranță față de acestea și se vor putea face racorduri / bransamente la acestea conform avizelor eliberate de operatorii de rețea din zonă.

*Tehnologii de operare* - Nu este cazul.

*Amplasarea unor construcții și terminale*

Zona studiată nu prezintă construcții și terminale ce pot reprezenta disfuncționalități pentru planul propus sau investiția ce a generat PUZ.

*Managementul deșeurilor.* Deși terenul este liber de construcții în prezent, pe o parte a suprafeței zonei studiate PUZ se regăsesc deșuri rezultate din construcții însă prin implementarea investiției pe terenurile ce au generat PUZ această disfuncționalitate va fi înlăturată prin însăși edificarea Midia Grand Marina.

*Trafic de pasageri și siguranța acestuia* - Nu este cazul.

## **CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

Terenul ce a generat documentația PUZ face parte din intravilanul Orasului Navodari, Trup B – Platforma Industrial – Portuara Petromidia, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Orasului Navodari, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/1994, 69/2004, 110/2017 și 4 din 11.01.2019 și are destinația conform documentației de urbanism aprobate de **Rezerva de amplasare de noi capacități de producție, depozitare, prestări servicii, organizarea și amenajarea teritoriului în noul context vor fi reglementate prin documentații urbanistice ce se vor întocmi, aviza și aproba în concordanță cu Legea 50/1991.**

În zona studiată nu s-au identificat lucrări aprobate cu privire la protecția mediului.

## **CAPITOLUL 6 – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

### **VI. 01 Principii avute în vedere la elaborarea planului**

Prezenta documentație analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI ȘI CONSTRUIRE GRAND MARINA + COMPLEX HOTELIER**, în vederea realizării unui centru turistic și de agrement dedicat inclusiv ambarcațiunilor de agrement denumit generic „Midia Grand Marina”, împreună cu amenajarea și amenajarea incintei.

Se propune inițierea unui Plan Urbanistic Zonal cu următoarele condiții:

- păstrarea amplasamentului existent și a amprizelor drumurilor adiacente;
- implementarea unor valori maxime a indicatorilor urbanistici;

- urmărirea unei dezvoltări unitare a zonei.,  
în următorul context.

#### **a. Cadrul legal**

Privind reglementările impuse de normativele în vigoare specifice domeniului de investiții, de prevederile reglementărilor urbanistice în domeniu, acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice și economice a zonei în conformitate cu:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism', republicată; actualizată;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial



P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii, ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism: 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 clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.– permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in procesul de realizare a investitiei pe amplasamentul studiat.

Documentatia se va elabora cu respectarea prevederilor Ordinului 233/2016, Legii 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completariile ulterioare si corespunzator Ghidului privind metodologia si continutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## **b. Solicitari ale temei program**

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera oportun a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noii functiuni;
- spatii verzi;
- necesarul locurilor de parcare in conformitate cu functiunea zonei;
- reglementarea zonei studiate.

## **VI. 02 Lucrari propuse**

In mod specific, investitia „Midia Grand Marina” va cuprinde in totalitatea ei, la momentul finalizarii urmatoarele obiective:

- Bazin portuar – dragat, de adapostire si cheiaj pentru un numar de aprox. 250 ambarcatiuni de diverse lungimi si canale cu latimea de 8 m si adancimea de cca.2,00m pentru mici ambarcatiuni si un mic bazin intermediar in zona hotelului.
- mall de divertisment, wellness, sala multifunctionala pentru evenimente, sala jocuri, sala joaca pentru copii, restaurant, cafeteria, casino – suprafata construita – 3000mp – P+2E;
- club de yachting si restaurant cu specific pescaresc;
- cladiri adiacente bazinului cu functiuni de alimentatie publica si cazare la etaj;
- vile turistice cu acces auto si acces direct la canalele interioare – P+1E- P+3E;
- parc cu alei, mobilier urban si spatiu de joaca pentru copii in aer liber;

- piscina exterioare cu anexe – vestiare, grupuri sanitare, bar, terasa umbrita – suprafata bazine apa – 1,079,79mp.
- terenuri de sport – tenis – 3 buc.
- terenuri de sport – fotbal-multifunctionale – 3 buc.
- Pontoane plutitoare pentru acostarea ambarcatiunilor, de diverse marimi, amplasate pe conturul bazinului existent, achizitionate de la producatori acreditati sau realizate in regie proprie, ancorate de fundul bazinului portuar prin corpi morti realizati din blocuri de beton, legatura dintre pontoane si corpii morti fiind realizate cu lanturi/ legaturi pretensionate, legatura dintre pontoane si mal realizandu-se prin intermediul unor pasarele in consola – toate cele mai sus mentionate sunt construite din materiale nepoluante cu respectarea normativelor in vigoare.
- Zona tehnica, va avea un regim de inaltime P inalt si o Supraf. totala construita la sol =2,484mp. Aceasta consta in principal din urmatoarele repere:
  - Hangar depozitare ambarcatiuni – se va realiza din materiale usor demontabile si se va amplasa pe o platforma de beton – 2,000mp.
  - Atelier de intretinere si reparatii ambarcatiuni – dotat cu echipamente specifice activitatilor de intretinere, d.p.d.v. constructiv se va realiza din materiale usor demontabile si se va amplasa pe o platforma de beton – 2 hale distincte a cate 242m p. fiecare;
  - Zona de ridicare/ lansare din/ in apa – va consta intr-o instalatie de ridicare tip travel lift sau macara fixa/ mobila (tip auto).
  - Plan inclinat – realizat perimetral in imediata vecinate a zonei tehnice folosit la lansarea/ scoaterea din apa a ambarcatiunilor sub 3.5 tone, manipulabile cu propriul peridoc.
  - Platforma betonata pentru depozitare ambarcatiuni in spatiu deschis – pentru perioada de iarna (extrasezon) sau temporar, pana la inceperea lucrarilor de intretinere la acestea - 5,990.78 mp.
  - Punct de scafandrie – necesar activitatilor specifice tip inspectiilor de natura subacvatica la corp, precum si lucrarilor nepoluante la partea de opera vie (schimbat elice, curatat opera vie, etc.).
  - Realizarea imprejmuirii terenului aferent – la cele 3 intrari se va realiza un gard cu o volumetrie jucata, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical (inaltimea acestuia va varia intre 1.00 m si 2.00 m), alternand panouri prefabricate de B.A., gabioane de piatra de diferite dimensiuni si gabioane de lemn. Restul imprejmuirii va avea o inaltime totala de 2.00 m, va alterna in functie de centrele de interes si se va realiza alternand panouri prefabricate de B.A., gabioane de piatra de diferite dimensiuni, insertii de vegetatie (prindere pe structura metalica) si plasa sudata.
- Realizarea cailor de acces rutier inspre/ dinspre obiectiv precum si a cailor interne de acces ale obiectivului inspre/ dinspre pontoane spre sediul administrative / zonele tehnice, constand in principal din alei pietonale bine delimitate, ce urmeaza conturul bazinului portuar.
- Parcari pentru cel putin 269 de autoturisme – fondate din piatra de calcar si pavate cu beton/ bitum sau pavele autoblocante.

- Sediul administrativ va fi realizat pe un ponton plutitor
- Sisteme de alimentare cu apa si energie pentru ambarcatiuni: terminale tip Gewiss sau similar, montate pe pontoanele plutitoare.
- Zone specializate de separare si colectare a deseurilor – separarea, transportul si depozitarea deseurilor dupa natura acestora.
- \*resturile menajere se vor colecta manual, diferentiat, zilnic in saci din material plastic si se vor depune in pubele cu capacitatea de 110 litri amplasate in vecinatatea accesului auto.
- Preluarea lor va fi asigurata pe baza de contract de catre furnizorul de servicii specializat zilnic in timpul verii si o data la trei zile in timpul iernii.
- Pubelele se vor amplasa pe o platforma betonata, destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia. Platforma va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.
- Sistem de securitate pentru supravegherea permanenta a obiectivelor bazei – avand in vedere ca incinta bazei va fi imprejmuita, pentru asigurarea persoanelor in domeniul public vecin din zona obiectivului, se propun masuri pentru a permite circulatia rutiera si pietonala in jurul bazei in conditii de siguranta.
- Post de prim ajutor si interventie in caz de accident – personal de interventie propriu pregatit si instruit in acest scop.
- Punct de servitute pentru oficialitati (Vama, Capitanie, etc.) dotat cu post de radiocomunicatii, telefon, acces internet si alte facilitati de comunicare – constructie tip container.
- Amenajare parc & spatii verzi – nu implica materiale poluante si nu se folosesc ingrasaminte chimice.

### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

**SUPRAFATA STUDIATA = 354 399,00 mp**

**SUPRAFATA TEREN = 132 446,00 mp – inchiriat de la APC + 4 170,00 mp – teren aflat in proprietate**

<b>Zone de reglementare propuse</b>	<b>UTR</b>	<b>Procent de Ocupare a Terenului</b>	<b>Coeficient de utilizare a terenului</b>	<b>Regim de inaltime propus</b>	<b>Suprafata Totala (mp)</b>
<b>Zona de reglementare 1 – vile turistice</b>	ZR 1	35%	1,20	P+1E-3E	40549,10
<b>Zona de reglementare 2 – zone comerciala / mall</b>	ZR 2	50%	1,20	P+2E	5768,47
<b>Zona de reglementare 3 – hotel + wellness center</b>	ZR 3	50%	3,00	D+P+6E-7E / D+P+1-2E	6483,10

<b>Zona de reglementare 4 – restaurante+spatii comerciale</b>	ZR 4	50%	1,20	P+2E	12802,72
<b>Zona de reglementare 5 - Zona de agrement</b>	ZR 5	10%	0,01	P	12201,50
<b>Zona de reglementare 6 – reparatii/depozitare ambarcatiuni</b>	ZR 6	50%	1,00	P+1E	8502,30
<b>Zona de reglementare 7 – parcare vehicule</b>	ZR 7	5%	0,05	P	6625,50
<b>Zona de reglementare 8 – zona ambientala / parc</b>	ZR 8	-	-	-	14105,74
Suprafata drum acces – Nord	-	-	-	-	10171,15
Suprafata drumuri interioare	-	-	-	-	25020,19
Suprafata canale interioare	-	-	-	-	9521,00
Suprafata plaja existenta	-	-	-	-	3394,18
Suprafata diguri existente – Sud	-	-	-	-	21614,43
Suprafata teren neamenajat – domeniu privat	-	-	-	-	4777,90
Suprafata incinta bazin portuar	-	-	-	-	172861,74
<b>TOTAL</b>					<b>354399,00</b>

In privinta **asigurarii procentului minim de spatii verzi**, se va respecta *H.C.J.C. Nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Jud. Constanța.*

## **CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

Nu este cazul, beneficiarul **S.C. COMAGRA S.R.L.** propune realizarea unui centru turistic si de agrement dedicat inclusiv ambarcatiunilor de agrement denumit generic „Midia Grand Marina”, imprejmuirea si amenajarea incintei.

## **CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Prezentul Plan Urbanistiz Zonal cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari si a fost intocmit conform:

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

Intocmit,

Arh. Marius Iuga

Urb. Marius Chirilov