

MEMORIU TEHNIC PUZ

a) DATE GENERALE

a.1) DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN, PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE

Năvodari, Județul Constanța

a.2) AMPLASAMENT OBIECTIV:

Terenul studiat face parte din extravilanul Orașului Năvodari și aparține persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul studiat în suprafață de 21 319,00 mp se află la limita cu intravilanul Oraș ului Năvodari - ZONA LEGMAS.

Vecinătăți:

- nord: teren arabil situat în extravilan- IE 114181;
- sud: teren arabil situat în extravilan- IE 117608;
- est: Bulevardul Năvodari - stradă cu 2 benzi pe sens și trotuare pietonale aferente;
- vest: Drum de exploatare - limita cu intravilanul Orașului Năvodari - TRUP IZOLAT ZONA LEGMAS ;

Coordonatele amplasamentului sunt conform următorului tabel:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi Laturi D(i+i+1)
	N (m)	E (m)	
1	317170.0900	788166.3000	247.350
2	317155.3440	788413.2100	41.33
3	317077.0960	788409.1150	37.30
4	317077.0960	788405.4200	298.25
5	317094.8700	788107.7000	11.02
6	317103.0200	788115.1200	8.88

7	317110.2700	788120.2500	10.27
8	317119.1900	788125.3300	13.02
9	317129.0500	788133.8300	2.13
10	317130.5600	788135.3300	2.73
11	317132.4900	788137.2600	6.07
12	317136.7300	788141.6000	5.84
13	317140.7100	788145.8800	9.89
14	317147.0500	788153.4700	8.96
15	317153.9600	788159.1700	8.55
16	317161.5900	788163.0300	9.11
Suprafata din masuratori S= 21319mp			
Sistem de referinta utilizat: Marea Neagra 1975			

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 LUCRĂRILOR

IONESCU LOREDANA, MATEI NICUȘOR ȘI MATEI CRISTINA
Domiciliul în Năvodari, Strada Albinelor, nr. 2, bl. 31EST, Sc. A, Et. 4, Ap. 9
Telefon: 0729 043 553

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 și protecția mediului;
- Documentare de teren.

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

b) NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentații îl constituie analiza pentru aprobarea PUZ pentru ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN, PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE pentru terenul delimitat de Bulevardul Năvodari la est, teren proprietate personae fizice/juridice la SUD și NORD, Drum de exploatare la VEST, Năvodari, Județul Constanța, ce urmărește reglementarea urbanistică a terenului, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor/propietarilor.

Amplasamentul pentru care se propune realizarea PUZ-ului este format din 2 loturi, cu acces la un drum interior cu o lățime de 12,00m care face legătura între Bulevardul Năvodari și Drumul de exploatare dinspre VEST.

Relaționarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Tendința de dezvoltare a Orașului Năvodari;
 - Numeroasele solicitări ale proprietarilor terenurilor din zona studiată;
 - Necesitatea stabilirii unor reglementări urbanistice în vederea diversificării funcțiunilor existente și modificării în condiții legale a indicatorilor urbanistici;
 - Terenul în cauză este teren extravilan;
-
- Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional la limita cu intravilanul, într-o zonă aflată în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de clădiri de locuit, etc.

Anterior elaborării prezentei documentații în vecinătatea zonei studiate au mai fost aprobate alte 2 documentații de urbanism:

1. PUZ aprobat prin HCL 142/2014 - Locuințe, Hotel, Spații alimentație publică și parcelare teren - Strada Taberei Nr. 1 - Inițiator - SC Transilvania Tour SRL
2. PUZ aprobat prin HCL 413/2016 - Lotizare teren pentru locuințe individuale cu dotări, zonă de agrement și zonă destinată realizării unei unități hoteliere - Strada Taberei în Zona Fabricii de zahăr - Inițiator - SC Transilvania Tour SRL.

Studiul presupune aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situarea terenului la limita orașului și mobilarea în perspectivă a acestei zone.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona cuprinsă în UTR EXTRAVILAN

Zona este de interes , fiind situată la limita cu intravilanul, în continuă dezvoltare, cuprinzând terenuri proprietăți private ce urmează a fi mobilate cu diferite clădiri noi, moderne, care vor satisface nevoile locuitorilor.

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

C.1) EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
Zona este încadrată în PUG, în UTR EXTRAVILAN .
Regimul economic al terenului se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ - din teren extravilan arabil se va trece la teren de construcții.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
O dată cu evoluția orasului Năvodari, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor care în prezent sunt terenuri arabile la limita cu terenurile de construcție intravilane, situate în puncte cheie - în zone de mare importanță pentru oraș.
- Potential de dezvoltare
Zona dispune de toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare și a circulațiilor, stabilirea înălțimii maxime admise, etc.

C.2) ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității
Terenul este situat **în extravilanul** orasului Navodari.
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.
Terenul în studiu se afla în partea de sud vest a Orasului Navodari - la limita cu intravilanul.
- 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 în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscuri naturale
Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. Ionescu Ana și are următoarele concluzii:
 - Nivelul hidrostatic – la data efectuării cercetărilor, nivelul pânzei freatice a fost întâlnit în foraje la adâncimea de - 6.20m.
 - Teren bun pentru fundare -1.10m de la cota teren actual. Adâncimea recomandată pentru fundare este de -1.30m de la cota terenului actual
 - Se va utiliza la dimensionarea fundațiilor o presiune convențională de calcul de max. $P_{conv}=160$ kP pe pernă de piatră.
 - Alte detalii – vezi studiul geotehnic.

C.4) CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.
Artera de comunicație cu centrul orașului Năvodari o reprezintă Strada Taberei, care are prevăzută un sens giratoriu la intersecția cu B-dul Năvodari.
Circulația în zonă este bine organizată, B-dul Năvodari fiind o stradă nou sistematizată, prevăzută cu câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare pietonale aferente și pistă pentru bicicliști.

- Capacitati de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, prioritati, etc.

Datorită faptului că amplasamentul studiat este în extravilan, pentru o bună dezvoltare este necesară urbanizarea amplasamentului prin extinderea/lățirea și asfaltarea străzilor existente - Drumul de exploatare dinspre nord se va lăți de la 11 metri cât are în prezent la 12 metri - 2 benzi de circulație de câte 3,50metri lățime și trotuare aferente cu lățime de 2,50metri. Drumul de 8 metri care traversează terenul studiat de la est la vest se va lăți de la 8 metri la 12 metri și va avea aceeași ampriză precum drumul nou de exploatare, de 12 metri. Se recomandă evitarea realizării unui acces auto direct din Bulevardul Năvodari. În situația în care este impregios necesar un acces din Bulevardul Năvodari se vor obține avize de la administratorul drumului precum și de la Serviciul Public de Poliție Rutieră, pe baza unui proiect tehnic întocmit de o persoană autorizată.

Nu se semnalează probleme critice însp este necesară o intervenție la nivelul circulațiilor – amenajarea unor locuri noi de parcare - pentru a evita ambuteajele datorate staționării mașinilor pe pe benzile de circulație. Totodată o importanță deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuiesc asigurate pentru fiecare investiție.

C.5) OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zonă studiată
Zona studiată se află în vecinătatea fostei zone industriale a Orasului Navodari, zonă care în prezent trece printr-o reconversie funcțională în zonă îndeosebi de locuit și comerț servicii.
- Relationări între funcțiuni
Funcțiunile identificate în zona studiată sunt compatibile - Din acest punct de vedere nu există probleme deoarece în zona studiată este prezentă funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare acestea – parcare/gară și comerț, servicii.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:
POT = nereglementat, CUT = nereglementat
- Aspecte calitative ale fondului construit
Imobilele din zona studiată sunt în număr mic, au destinații agricole și nu reprezintă valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit în aceste zone este medie, în general.
- Asigurarea cu spații verzi
Spațiile verzi în zona reprezintă un aspect important. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat.
Pentru locuire individuală se va asigura o suprafață de spațiu verde de min. 10% din suprafața terenului.
Pentru alte tipuri de locuire suprafața minimă de spațiu verde va fi de min. 30% din suprafața terenului.
Pentru turism, comerț, administrație, etc., suprafața minimă de spațiu verde va fi de min. 50% din suprafața terenului.
- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
Nu este cazul.
- Principalele disfuncționalități
Zona evidențiază numeroase disfuncționalități:
 - lipsa reglementărilor spațiilor verzi
 - lipsa accesului auto
 - lipsa reglementărilor asigurării locurilor de parcare
 - străzi și trotuare nefuncționale, neasfaltate
 - lipsa iluminat public
 - lipsa locuri de joacă pentru copii
 - loturi insalubre

C.6) ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare caldura, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz) În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonizare, internet, gaze naturale.
- Principalele disfuncționalități
Lipsa rețele hidroedilitare și stradale la nivelul amplasamentului studiat.

C.7) PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri de construcții, această propunere nu creează noi probleme de mediu.
- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

C.8) OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- Prevederile PUG, corelat cu opțiunile populației, ale autorităților locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:
 - Asigurarea unei diversități funcționale ce va urmări o dezvoltare coerentă a zonei de locuire
 - Rezolvarea disfuncționalităților privind circulația în zona – amenajarea/asigurarea unor locuri de parcare.
 - Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente

d) DISFUNCȚIONALITĂȚI

- privind accesul auto: amplasamentul studiat are acces la circulațiile publice printr-un acces existent reprezentat de drumuri de exploatare parțial pietruite cu o ampriza de 4m;
- rețele de utilități: zona studiată nu este prevăzută cu sisteme de alimentare cu apă și canalizare, electricitate și gaze naturale;
- managementul deșeurilor: diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsări, etc..., epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul; depozitarea controlată a deșeurilor; recuperarea terenurilor degradate; realizarea și amenajarea de spații verzi; eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație de urbanism nu vor crea disfuncționalități în perimetrul aferent și nici în zonele adiacente, amplasamentul studiat neafectând suprafețe de spații verzi existente, impactul planului asupra mediului fiind nesemnificativ.

e) PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Atât pe amplasamentul studiat cât și pe întreaga zonă de studiu nu există lucrări aprobate sau aflate în stadiu de execuție.

Prin PUZ propus se reglementează suprafața minimă de spații verzi amenajate pe fiecare lot din zona studiată cu respectarea HG525/1996 și HCJC152/2013.

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important.

Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat.

Pentru locuire individuală se va asigura o suprafață de spațiu verde de min. 10% din suprafața terenului.

Pentru alte tipuri de locuire suprafața minimă de spațiu verde va fi de min. 30% din suprafața terenului.

Pentru turism, comerț, administrație, etc., suprafața minimă de spațiu verde va fi de min. 50% din suprafața terenului.

f) CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

f.1) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de initiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

- Drumurile de exploatare și drumurile existente amenajate sau neamenajate se vor lăși la 12 metri.
- construcțiile propuse se vor retrage min. 5,0m față de limita proprietății la stradă și față de limita posterioară de proprietate, iar, față de vecinătățile laterale se va respecta Codul Civil.
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale
- Adâncime minimă de fundare D_{\min} = conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.
- La amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform RLU aferent PUZ

1.2. PREVEDERI ALE PUG

- Prevederile PUG încadrează zona studiată în **EXTRAVILAN**, fiind situat într-o zonă în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de locuințe – cu funcțiuni complementare permise, după cum urmează:

- locuire permantă, cazare turistică

- funcțiuni complementare: garare/parcare, birouri, servicii, comerț, stații pecc, etc.

- Dezvoltarea zonei are un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin îmbunătățirea calității locuirii în zonă .
-

1.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cât și pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se vor mări valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunătățirea relației cadru construit – cadru natural amenajat, specific țesutului urban periferic.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații și subsol se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Dezvoltarea în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația auto și pietonală. Accesul auto pe fiecare proprietate se va realiza prin extinderea străzilor existente la 12 metri ampriză. Intersecțiile nou propuse vor avea aliniamentele racordate printr-un arc de cerc cu o rază de 9 metri.
 - Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - Pentru locuințe: 1 loc de parcare la 1 unitate locativă
 - Pentru spații comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafață utilă
-

- Pentru birouri și alimentație publică - 1 loc de parcare/30mp
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

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

1.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu arterele de circulație
- Asigurarea acceselor adecvate în imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

1.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ introduce din extravilă în intravilan, tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate. În conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel). Întreaga suprafață de teren cuprinsă în PUZ constituie o unitate destinată ca parte componentă a zonei de locuire și funcțiuni complementare: comerț, birouri, etc., specifice zonei.

Suprafața teren studiat = 21 319,00 mp

EXISTENT

Suprafața construită = 0.00 mp

Suprafața desfasurată = 0.00 mp

POT = nereglementat ,CUT = nereglementat, Rh = nereglementat

PROPUS

ZR1 - zonă pentru servicii, comerț, alimentație publică, stații distribuție carburanți, etc.

ZR2 - zonă predominant pentru locuire, în care sunt premise funcțiuni complementare la parter.

POT PROPUS = max. 40 % ;

CUT PROPUS = max. 2,00;

Rh PROPUS = ZR1 - S/D+P+4E (20m) ZR2 - S/D+P+4E (18m)

(numărul de subsoluri nu este normat, acesta fiind realizat în funcție de necesarul de locuri de parcare sau tehnic al fiecărei investiții)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFAȚA TEREN ZONA STUDIATA:	21 319,00 mp	100.00%
SUPRAFAȚA TEREN VEGETAȚIE SALBATICĂ	100% 21 319,00	0%
SUPRAFAȚA TEREN ZONA DE CONSTRUCȚII	0%	40% - 174691,00 mp
CONSTRUCȚII	0%	30% - 78610.95 mp
CIRCULAȚII PUBLICE AUTO ȘI PIETONALE	0%	25% - 54329.62 mp
SPAȚII VERZI	0%	30% - 52265.20 mp

1.5.3. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru terenul care a generat PUZ este maxim S/D+P+4E

Înălțimile maxime propuse sunt:

- La cornisa Hmax = ZR1 - S/D+P+4E (20m) ZR2 - S/D+P+4E (18m) – de la CTA până la cornișă/atic.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN
PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE**

Construcțiile noi propuse vor avea acoperisuri – tip terasa sau cu șarpantă cu invelitoare tip țiglă ceramică /olane. Sunt interzise mansardele sau mansardările de orice tip.

1.5.4. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor față de vecinătăți și se calculează de la fațada la parter a construcției la limita de proprietate.

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

- forma parcelei și găsirea unei soluții benefice de amplasare a construcției în parcelă
- distanțele minime între construcții, normate de Codul Civil și alte normative în vigoare

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 4.0 metri

- distanța 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 față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se va face respectând următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate, astfel:

- retragere de minim 5m față de strada propusă

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	nereglementat	Maxi. 40%
CUT	nereglementat	Max. 2,00

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.6.1. SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚELELE DE APA ȘI CANALIZARE EXISTENTE

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin extinderea acestora.

Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conducta de canalizare stradală, existentă de-a lungul Bulevardului Năvodari și pe Strada Taberei.

Apele pluviale adunate de acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din tablă zincată, la colturile clădirilor, și vor fi conduse către un sistem propriu de depozitare și vor fi folosite la irigații spațiilor verzi din incintă. Platformele de parcare/garare auto vor avea prevăzute rigole care vor colecta apele pluviale și direcționa către un separator de hidrocarburi înainte de stocarea acestora.

Apele menajere pentru imobilele cu funcțiunea de alimentație publică vor trece printr-un separator de grăsimi.

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.5l/s$ și a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a rețelei de apă din străzile aferente și branșarea la aceasta.

Bransamentele de apă pentru construcții se vor executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD Dn100 SDR 17.5.

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

1.6.2. SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă pe Strada Taberei cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele vor fi montate subteran.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN
PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE**

1.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Sunt figurate în planșele de Reglementări Rețele Edilitare traseele existente ale rețelelor electrice de pe amplasamentul studiat.

Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică se va amplasa un post de transformare în limita proprietatii, conform planșei de reglementări edilitare, dacă acesta va fi prevăzut de societatea de distribuție, cu ajutorul căruia va fi posibilă alimentarea cu energie electrică a obiectivului.

Se vor respecta distanțele de siguranță impuse de deținătorul rețelei electrice aeriene, până la devierea acestora pe domeniu public.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
 - b. Instalația electrică de iluminat și prize
 - c. Alimentarea cu energie electrică străzilor proiectate
-

Se vor respecta Normativele NP 17-02, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

1.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE ȘI CABLU TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către furnizorul zonal, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât 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 (în mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietății, pe o platformă betonată, conform planșei Reglementări Urbanistice și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodăria comunală/ operatorul din zonă.

1.7. PROTECTIA MEDIULUI

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

1.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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 –**INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE** pentru terenul delimitat de proprietăți private la sud și la nord, Bulevardul Năvodari la est și Drum de exploatare la

vest, Navodari, Județul Constanța, nu este de o amplă anvergură astfel încât să genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin pozitia amplasamentului se inscrie în prevederile legale impuse de domeniul protecției mediului precum și 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:

***ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN
PENTRU REALIZARE ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE***

- Restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față
 - Obținerea Autorizației de Construire
-

Intocmit,
Urb. A. Pascu