



## MEMORIU GENERAL

# „ INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI ORASUL NAVODARI,ZONA STRADA T8 , T1,T13,D6,D7,D8 ,ZONA GENERATOARE NR.CAD. 121783”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**  
BENEFICIAR: **ALEZZI BEACH RESORT SRL**  
DATA INTOCMIRII:FEBRUARIE 2022

## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date generale:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent „ Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, Orasul Navodari, zona strada T8, T1,T13,D6,D7,D8 , zona generatoare nr.cad. 121783”**

Amplasament teren generator: oras Navodari, str. D7,NR.3,LOT 1/2/1+Parcela 158/5/44/1,Dc86,Parcela 158/5/44/2, Dc 86,Zona B,Lot V2+Parcela 158/5/66, Lot 1 intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;

e-mail: coryproiectvision@yahoo.com;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

Beneficiar: **ALEZZI BEACH RESORT SRL**

### 1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a societatii ALEZZI BEACH RESORT SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 4510mp, având categoria de folosință “curti constructii”.

#### ○ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **115092mp** este delimitata de:

- la Nord: strada D8
- la Sud: strada D7
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: strada T1

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 121783**, adresa oras Navodari, str. D7,NR.3,LOT 1/2/1+Parcela 158/5/44/1,Dc86,Parcela 158/5/44/2, Dc 86,Zona B,Lot V2+Parcela 158/5/66, Lot 1 , jud. Constanta, in suprafata de **4510mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 102551
- la Sud: Strada D7
- la Est: IE 116236,106263
- la Vest: Bdul Mamaia Nord

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

#### ○ Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, Orasul Navodari, zona strada T8 , T1,T13,D6,D7,D8 , zona generatoare nr.cad. 121783”**

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la : regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, 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 parcelor.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- ✓ **B4a** – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 38,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.
- ✓ **ZRLa** – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 38,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.

### **1.3. Surse documentare/Cadrul legal:**

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.Z. , aprobat prin HCL 106/24.04.2019.
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea 137/95 – privind protectia mediului modificata si completata de OUG 195/2005 prin Legea nr.265/2006 si de OUG 164/2008 prin Legea 226/2013;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;

- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

## CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

### 2.1. Evolutia zonei:

#### o Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a “canalului” incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industrială. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) “Senca Reazen” cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie “Tabara de pionieri si scolari Navodari”, denumita ulterior “Complexul de odihna pentru copii”.

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centru muncitoresc”, “colonie muncitoreasca”, “orasul nou” au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968.

In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de

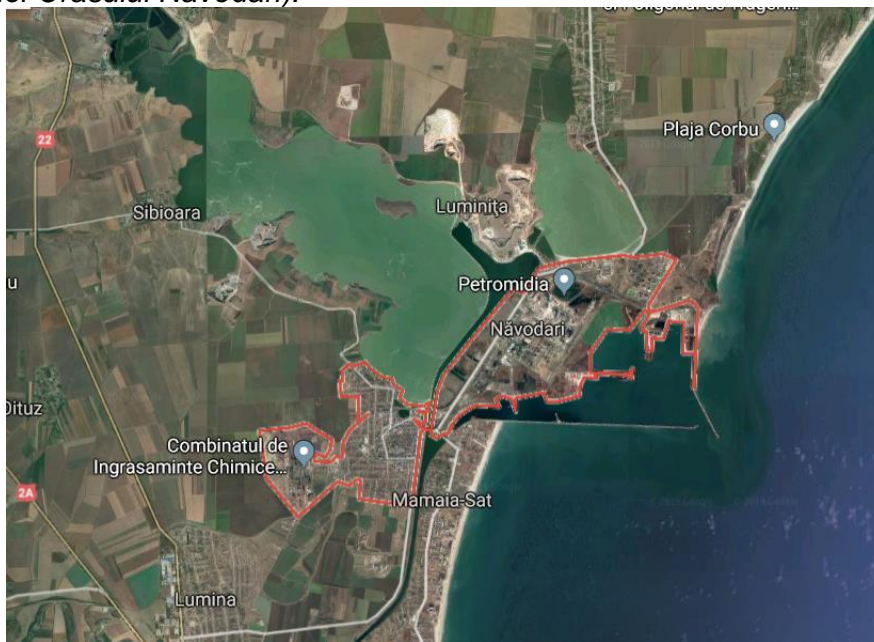
Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau: Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (*informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari*).



## **2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiata vizata in suprafata de **115092mp** este delimitata de:

- la Nord: strada D8
- la Sud: strada D7
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: strada T1

### **Prevederi ale PUG:**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism, faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 si PUZ aprobat prin HCL 106/24.04.2019, amplasamentul generator face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR ZRL si este proprietatea societatii ALEZZI BEACH RESORT SRL, dobandit prin contract de vanzare-

cumparare si amplasamnet studiat P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR ZRL si UTR B4

Folosinta terenului este curti-constructii.

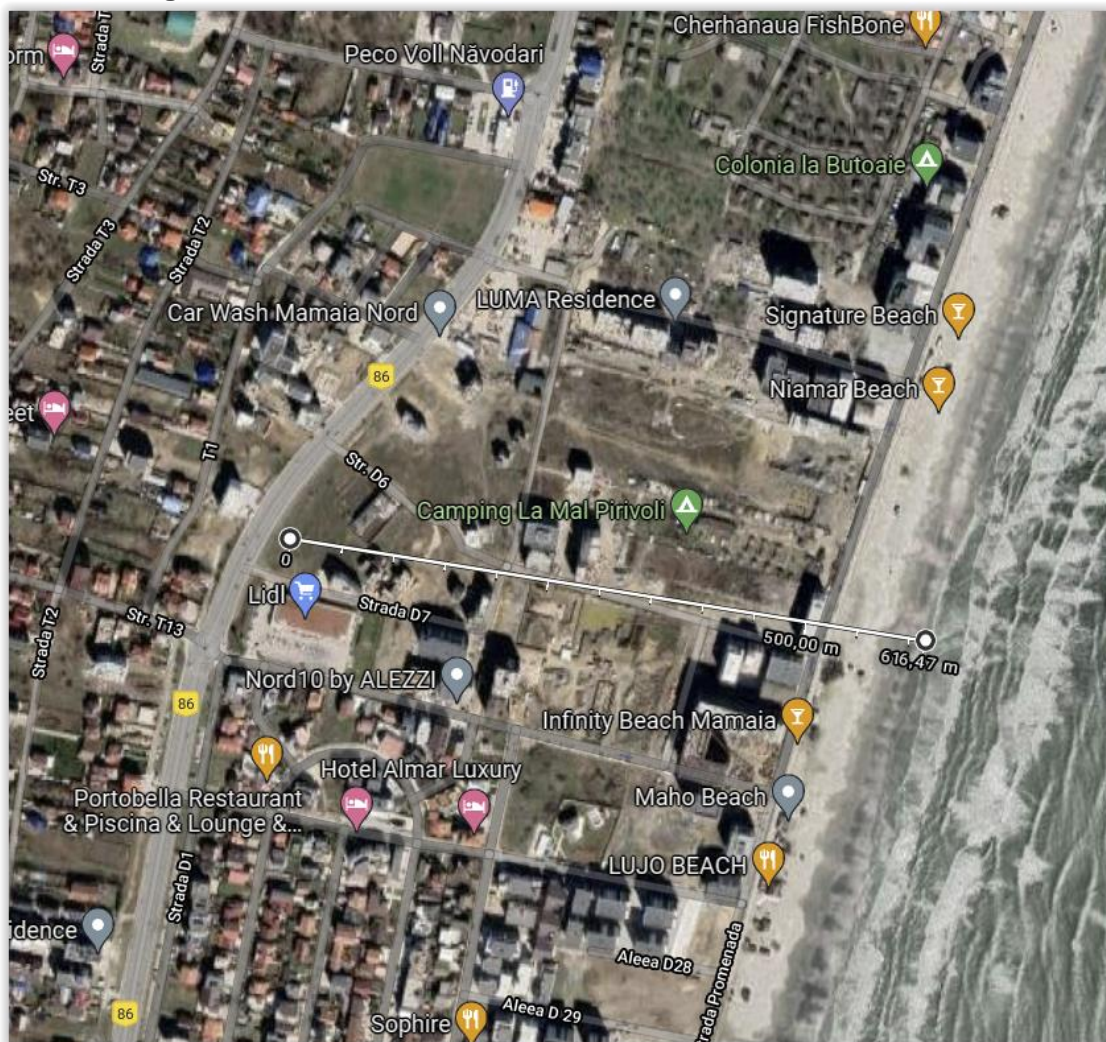
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 121783**, adresa oras Navodari, str. D7,NR.3,LOT 1/2/1+Parcela 158/5/44/1,Dc86,Parcela 158/5/44/2, Dc 86,Zona B, Lot V2+Parcela 158/5/66, Lot 1 , jud. Constanta, in suprafata de **4510mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 102551
- la Sud: Strada D7
- la Est: IE 116236,106263
- la Vest: Bdul Mamaia Nord

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in estul localitatii, Bd.Mamaia Nord si Litoralul Marii Negre, **fiind amplasata la aprox. 616,48m fata de Marea Neagra.**



### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

### **2.4. Circulația terenurilor:**

Circulația se va realiza conform soluțiilor propuse prin P.U.Z. și anume:

- Accesul în imobil - strada T1, T8, T13, D6, D7, D8, B-dul Mamaia Nord.
- În incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare față de situația existentă. Se vor asigura doar accesele auto și pietonale pe fiecare lot în parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran cât și în subteran, la subsolul imobilelor proiectate.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

În prezent, pe loturile care au generat prezentul PUZ nu sunt construcții existente.

### **2.6. Echiparea edilitară:**

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

De asemenea, în zona există rețele de telecomunicații și televiziune, fiind posibilă bransarea zonei studiate la acestea.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zona și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

### **2.7. Probleme de mediu:**

**Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:**

#### **a) protecția calității apelor:**

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

- Sursele de poluanți a factorului de mediu apă provenite de la organizarea de șantier sunt:
- posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorită funcționării utilajelor și celorlalte mijloace de transport folosite în cadrul organizării de șantier
- orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafață, pe sol sau în apele subterane :

În timpul desfășurării operațiunilor în cadrul organizării de șantier este strict interzisă evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafață sau subterane.

Apele uzate fecaloide-menajere vor fi colectate în WC ecologic care se va vidanța periodic de către o firmă specializată.

In cazul afectarii calitatii apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport si utilajele necesare desfasurării lucrarilor de organizare de santier, pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentale vor fi instituite o serie de masuri de prevenire si control, respectiv:

- respectarea programului de revizii si reparatii pentru utilaje si echipamente, pentru asigurarea starii tehnice bune a vehiculelor, utilajelor si echipamentelor;
- operatiile de intretinere si alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci in locatii cu dotari adecvate;
- dotarea locatiei cu materiale absorbante specifice pentru compusi petrolieri si utilizarea acestora in caz de nevoie.

Depozitarea temporara de materiale de constructii in vrac care pot fi spalate de apele pluviale si ar putea polua solul si subsolul va` fi facuta in spatii inchise sau acoperite.

In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii nu vor fi poluare accidentale ale apelor.

- statiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Nu este cazul.

#### **b) protecția aerului:**

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

In perioada de constructie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fractiunea PM10.

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrării pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea datorata vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a constructiei sursa de poluare a aerului poate fi reprezentata de centralele termice proprii.



**c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- sursele de zgomot și de vibrații:

Pentru nivelul de zgomot / vibrații - se vor respecta condițiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014(nivel acustic la limita incintei), cu modificările ulterioare, STAS nr. 10009/2017 .

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protecția împotriva zgomotului în construcțiile civile și social-culturale - limite admisibile, alți parametri de izolare acustică.

Principalele surse de zgomot și vibrații rezultă din exploatarea utilajelor anexe și de la utilajele de transport care tranzitează incinta.

Zgomotele și vibrațiile se produc în situații normale de exploatare a utilajelor și instalațiilor folosite în procesul de organizare de șantier, au caracter temporar și nu au efecte negative asupra mediului.

În timpul executării lucrărilor de organizare de șantier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele în funcțiune, ce deservește lucrările.

Având în vedere că utilajele folosite sunt acționate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile.

Lucrările de construcții se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor și turistilor din zonele cele mai apropiate. În timpul operării, având în vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul.

**e) protecția solului și a subsolului:**

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUȚIE :

Sursele potențiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum și a deșeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Construcția va dispune de :

- containere (europubele) pentru colectarea temporară a deșeurilor menajere și asimilabile, în vederea eliminării lor finale la groapa de gunoi

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetației poate fi resimțit în perioada executării lucrărilor , datorită creșterii cantităților de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicații asupra vegetației din vecinătatea amplasamentului.

În momentul amenajării de spații verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avută în vedere depozitarea separată a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat față de restul solului excavat.

In timpul functionarii, natura activitatii si amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectarii in vreun mod a faunei si a florei terestre.

**g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanța față de obiectivele de interes public, respectiv investiții, monumente istorice și de arhitectura, zone de interes tradițional este suficient de mare pentru ca acestea să nu fie afectate.

**h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:**

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada de construcție sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

- *deșuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajaților, se vor depozita în container și vor fi predate pe baza de contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;
- *deșuri reciclabile*: deșuri de hârtie și carton (20 01 01), deșuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separate în recipient adecvate, special destinate, urmând a fi predate către societăți autorizate, în vederea valorificării;
- *deșuri de construcții*: pământ și piatră rezultată din excavatii (17 05 04), deșuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizată; deșeurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construire sau pot fi depozitate într-un depozit de deșuri inerte.

Deșeurile de construcție rezultate în general din activitatea de edificare a clădirilor pe amplasament sunt reprezentate în proporție de 70-80% de deșuri inerte (betoane, elemente de zidărie)

Pentru toate deșeurile reciclabile se vor asigura facilități de depozitare sub formă de containere metalice, pentru colectarea selectivă și valorificarea ulterioară prin unități autorizate.

Funcționarea obiectivului va genera deșuri de tip menajer și deșuri de ambalaje. Se vor asigura facilitățile necesare pentru colectarea selectivă.

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orașul Navodari.

**i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:**

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

**Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu functiune turistica/alimentatie publica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.**

**CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:****3.1. Concluzii:**

Sunt propuse functiuni predominante de locuire,locuire de vacanta,cazare ,comert , alimentatie publica, spa,piscine ,cu regim de inaltime maxim S/D+P+10E,POT max =40% si CUT max =4.

**3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

**3.3. Modernizarea circulatiei:****a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:**

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ. Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafața terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

**b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic,

conform destinatiei constructiei. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Bulevardul Mamaia Nord este recent sistematizat, iar accesurile existente se pastreaza.

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in imobil - strada T1,T8,T13,D6,D7,D8,B-dul Mamaia Nord.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
  - o Pentru locuinte: 60% din numar total de unitati locative;
  - o Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
  - o Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
  - o Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
  - o Parcarea autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta. Se vor asigura doar accesele auto si pietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

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

Zona functionala **UTR B4a si ZRLa** reprezinta practic intreaga suprafata studiata PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

**Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

**Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor /

demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **B4a si ZRL a-** zona mixta cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic,comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine

- regim maxim de inaltime **S/D+P+10E;**

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare= 1804mp;**

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 18040mp;**

- P.O.T. maxim propus = **40%;**

- C.U.T. maxim propus = **4;**

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **38.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcelatele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

➤ **zona mixta cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi,spa,piscine.**

## BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
<b>Suprafata studiata si reglementata PUZ</b>	115092mp		---
<b>Suprafata generatoare PUZ</b>			
<b>ZRLa – zona mixta cu functiuni de locuire,locuire de vacanta,turism , si functiuni conexe domeniului turistic,comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine , din care:</b>	4510mp	35%	40%

<b>Suprafata edificabila / construibila maxima</b>	<b>1804mp</b>	35%	<b>40%</b>
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	451mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	1353mp/2255mp	30%	30% /50%
<b>TOTAL:</b>	<b>4510mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

**Spațiile plantate** vor respecta prevederile HCJC 152/25.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate.

Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 procentele minime mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata fațadelor constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisului/ balcoane.

Conform HCJC 152/2013, pentru locuinte colective vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 30% iar pentru spatii comerciale , alimentatie publica si turism minim 50%.

Intocmit  
arh.Crudu Gheorghe

