

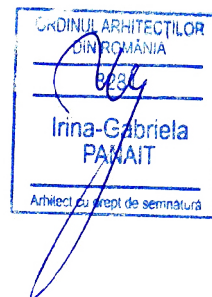


FOAIE DE SEMNATURI

Urbanista Marculescu Roxana



Sef Proiect Panait Irina-Gabriela



MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 – CONȚINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM
CAPITOLUL 4 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CAPITOLUL 5 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ADRESA: STR. HANULUI, NR.1, NAVODARI, CONSTANTA
BENEFICIAR: KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
INITIATOR: KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
ELABORATOR: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in construirea unui hypermarket cu regim de inaltime parter înalt + 1 etaj parțial pentru comercializare produse alimentare si nealimentare, amplasare container tip bufet imbiss, spatiu de servire (cort imbiss), post trafo, bazin rezervă incendiu, amenajari exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, rampă andocare), împrejmuire, accesuri rutiere și pietonale, racord acces stradal, brășamente la utilități, organizare de șantier, stații încărcare vehicule electrice, bazin de retenție, amplasare panouri publicitare pe fațade, totem, pilon, reclamă b2b și reclamă digitala, conform actelor de proprietate anexate.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 17610mp.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul;
- organizarea rețelei stadale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al orașului Navodari, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Navodari în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente;

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol);

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- HG nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

- 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 strazilor 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;

- PLANUL URBANISTIC GENERAL Navodari și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 42/1994, 69/2004, 110/2017, 4/2019;

- HCL PUZ 244/2009.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul orașului Navodari**. Zona studiată este reprezentată de un teren liber de construcții.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al orașului Navodari și terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă de locuințe colective și turism, cu funcțiuni complementare acestora (spații comerciale, spații pentru servicii aferente locuirii, alimentație publică, dotări, etc.). Amplasamentul este situat pe str. Hanului nr. 1. Zona beneficiază de acces facil la blv. Mamaia Nord, artera importantă de circulație din zonă.

Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale, colective cu regim de înălțime de maxim P+6E, spații comerciale în detaliu, alimentație publică, locuințe de vacanță și dotări turistice.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor KAUFMANN ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, conform contractului de vânzare anexat.

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 23904mp. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 17610mp din acte, 17610mp din măsurători.

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism nr. 900/2021, eliberat de Primăria Navodari:

ZL – POTmaxim - 50%, CUTmaxim - 3,5, Hmaxim - D+P+14E (48metri)

ZA – POT - 40%, CUT - 0,8, Hmaxim - P+1E (6metri)

ZV – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

ZC – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

Terenul nu se află în nici o zonă de protecție.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima orașului Navodari evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a canalului navigabil asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Orașul Navodari se află în zonă cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Navodari se încadrează în zonă seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zonă cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din blv. Mamaia Nord, str. Hanului, străzi asfaltate, în stare bună.

Accesul auto și pietonal pe terenul ce a inițiat PUZ se poate face de pe cele trei străzi perimetrice terenului studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire colectivă și a unor zone de servicii, comerț, turism.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit** învecinat, aceasta este bună, imobilele fiind construite după anul 2000.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

Asigurare energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zona

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada construcțiilor 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 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind 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 unui contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, în 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 separată, în recipiente 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 unități autorizate;

Deșeurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construcție sau pot fi depozitate într-un depozit pentru 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).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

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 operațiilor în cadrul organizării de șantier este strict interzisă evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafață sau subterane. Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC ecologic care se va vidanța periodic de către o firmă specializată.

În cazul afectării calității apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanți și uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport și utilajele necesare desfășurării lucrărilor de organizare de șantier, pentru prevenirea acestui tip de poluări accidentale vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire și control, respectiv:

- respectarea programului de revizii și reparații pentru utilaje și echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor și echipamentelor;
- operațiile de întreținere și alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locații cu dotări adecvate;
- dotarea locației cu materiale absorbante specifice pentru compuși petrolieri și utilizarea acestora în caz de nevoie.

Depozitarea temporară de materiale de construcții în vrac care pot fi spălate de apele pluviale și ar putea polua solul și subsolul va fi făcută în spații închise sau acoperite.

În condițiile respectării proiectelor de construcții și instalații nu vor fi poluări accidentale ale apelor. - stațiile 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;

În perioada de construcție, sursele de emisie a poluanților atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implică manevrarea materialelor de construcții și prelucrarea solului) și mobile (trafic utilaje și autocamioane – emisii de poluanți și zgomot). Toate aceste categorii de surse din etapa de construcții / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafață, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de execuție va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fracțiunea PM10. O proporție însemnată a lucrărilor include operații care se constituie în surse de emisie a prafului. Este vorba despre operațiile aferente manevrării pământului, materialelor balastoase și a cimentului/asfaltului și a celorlalte materiale, precum săpături (excavări), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrări de infrastructură. O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea datorată vântului, fenomen care însoțește lucrările de construcție, datorită existenței pentru un anumit interval de timp, a suprafețelor de teren neacoperite expuse acțiunii vântului. Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se încadrează, în marea lor majoritate, în categoria particulelor respirabile. Disponibilitatea geografică, administrativă, topografică, precum și direcția dominantă a vânturilor au o contribuție favorabilă la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitându-se astfel depozitarea prea îndelungată a stocurilor de materiale pe șantier și supraîncărcarea șantierului cu materiale. Se estimează că impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a construcției sursa de poluare a aerului poate fi reprezentată 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. Zgomotul 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 zgomotului produs 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 turiștilor 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 EXECUTIE : 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 : Constructia 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.

În timpul funcționării, natura activității și amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectării în vreun mod a faunei și 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 arhitectură, 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 construcție: 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 utilizează substanțe sau preparate chimice periculoase.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu destinația de Hypermarket și funcțiuni complementare acestuia.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Accesul auto

Amplasamentul ce a generat documentația prezentă nu are accesuri auto și parcaje amenajate corespunzător.

Rețeaua de cai ferate - Nu este cazul.

Rețele de utilități - Zona studiată dispune de toate rețelele tehnico-edilitare, iar brânșamentul se realizează la faza D.T.A.C. cu avizul unităților tehnice de specialitate, pentru poziționarea exactă a rețelilor și pentru respectarea condițiilor de protecție și siguranță. Prezența utilităților în zona de studiu PUZ nu reprezintă o disfuncționalitate pentru plan.

Tehnologii de operare - Nu este cazul.

Amplasarea unor construcții : Amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z. este liber de construcții, **Managementul deșeurilor** nu este considerat ca fiind o disfuncționalitate pentru planul de față deoarece se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a investiției de pe terenul ce a generat PUZ și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme autorizate pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

2.10. PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

In zona studiata nu s-au identificat lucrari aprobate sau in curs de realizare, cu privire la protectia mediului.

CAPITOLUL 3 CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

3.1.PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI

Documentatia PUZ analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru "Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial Kaufland" conform Certificatului de Urbanism Nr. 900/19.08.2021.si avizului de oportunitate nr.70220/07.12.2021.

a. Cadrul legal

Privind reglementarile impuse de normativele in vigoare specifice domeniului de investitii, de prevederile reglementarilor urbanistice in domeniu, acte normative cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice si economice a zonei in conformitate cu:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- H.G.R. nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism', republicata; actualizata;
- 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 auturisme în localități urbane;
- 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

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 reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Documentația PUZ s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – 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

Propunerile care au fundamentat prezenta documentație, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Diversificarea funcțiilor admise, prin extinderea acestora cu alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă, locuirea și serviciile și anume: servicii de interes local, comerț, alimentație publică,
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătățile.

3.2.Lucrari propuse

Aceasta documentatie de urbanism nu are ca scop „intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire” conform Art.56(1) din Legea 350/2001.

Indicatorii urbanistici propusi, precum si utilizarile admise, au avut ca punct de reper regimul tehnic specificat in Certificatul de Urbanism nr. 900 din 19.08.2021 pentru a sustine o dezvoltare coerenta intre zona studiata si zonele cu care aceasta se invecineaza. Astfel, in baza Legii 350/2001, s-a propus modificarea regimului de inaltime maxim admis, precum si a utilizarilor admise pentru zona din amplasamentul PUZ.

CAPITOLUL 4

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății,
 - asigurarea spațiilor verzi;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

4.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism nr. 900/2021, eliberat de Primăria Navodari:

S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro



ZL – POTmaxim - 50%, CUTmaxim - 3,5, Hmaxim - D+P+14E (48metri)
ZA – POT - 40%, CUT - 0,8 ,Hmaxim - P+1E (6metri)
ZV – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0
ZC – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

4.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 15% spații verzi din suprafața totală a terenului la sol și de minim 50% spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe împrejmuiri, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ.

4.4.CIRCULAȚII, ACCESE SI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația nu își propune modificarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri de categoria II și IV, cu lățimi totale între 9m și 23,8m, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 157 din 2017**.

Sunt propuse trei accesuri carosabile, din cele trei străzi perimetrare zonei studiate: blv. Mamaia Nord, str. Hanului și drumul de acces cu nr. cad. 110053.

4.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a parcelei ce a inițiat PUZ, parcela liberă de construcții și reglementarea urbanistică a zonei propuse pentru studiu PUZ.

ZR 1 - Zona supermarket, comerț, servicii, birouri și sedii administrative

UTILIZARI ADMISE

- supermarket, comerț, servicii, birouri și sedii administrative
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- circulații auto și pietonale, parcaje
- spații verzi amenajate

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se vor accepta numai acele funcțiuni care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea tuturor celorlalte funcțiuni ce nu sunt prevăzute în prezenta documentație
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafațe	Existent	Propus
S teren liber	17610mp (100%)	17610mp (100%)
S construit	0mp (0%)	5283mp (30%)

S verde	0mp (0%)	2993,7mp (17%)
Scirculatii,platforme,parcaje	0mp (0%)	9333,3mp (53%)
S neamenajat	17610mp (100%)	0mp (0%)

Hmaxim admisibil propus este 16metri. Aceasta inaltime poate creste la 25metri in vederea amplasarii de echipamente sau instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T.maxim admis= 30%

C.U.T. maxim = 0,6

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

4.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora;
- b) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism;
- c) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

4.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro



Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat ,cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc., deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

4.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

CAPITOLUL 5

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente in zona și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață si de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB. ROXANA MARCULESCU



SEF PROIECT,
ARH. IRINA-GABRIELA PANAIT

