**FOAIE DE SEMNATURI**

**Urbanist Marculescu Roxana**

**MEMORIU TEHNIC**

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

**CAPITOLUL 1 INTRODUCERE**

**1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

OBIECTIV: ”ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA ACTUALIZARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE”

ADRESA: ORAS NAVODARI , Trup Mamaia Nord, Zona Tabara Copii Lot 1/178 + Lot 1/179 + Lot 1/180 + Lot 1/181 , JUD.CONSTANTA,

BENEFICIAR: S.C. AVANDARDE HOME S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. ALFLOR PROIECT S.R.L

**1.2. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) privind actualizarea reglementarilor urbanistice pentru loturile de teren cuprinse in zona de reglementare propusa ZR1,,in suprafata de 6557mp, este reprezentata de un teren liber de constructii nr.cad.122950 ce a initiat PUZ ul,avand 1661mp si de terenuri construite si libere de constructii in vecinatatea primului teren.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor SC AVANGARDE HOME SRL, conform actelor de proprietate anexate.

Suprafata zonei studiate prin PUZ este 12812mp,inclusiv strazile perimetrale zonei reglementate , iar suprafata zonei reglementate este de 6557mp.Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de1661mp.

Documentaţia de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcţiunile existente, cu vecinătăţile imediate şi cu solicitările populaţiei.

Conţinutul documentaţiei de urbanism va răspunde cerinţelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum şi ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001şi va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcţională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul

- organizarea reţelei stadale

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile zonei urbane

- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor

- zone protejate şi servituţi,permisiuni, restricţii – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menţionarea obiectivelor de utilitate publică,daca exista.

Documentaţia de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al orasului Navodari conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Navodari în activitatea de gestionare a spaţiului construit din zona studiată.

**1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situaţiei existente şi formularea propunerilor şi a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative şi documentaţii de urbanism:

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

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

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

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităţilor administraţiei 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 si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal”

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane

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

-HCL PUZ 86/2009

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentaţiei de urbanism se află în **intravilanul orasului Navodari.**

Zona studiata este reprezentata de un teren liber de constructii.

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri apartinand domeniului public al orasului Navodari si terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiata este parte dintr-o zona de locuinte colective,individuale si turism, cu functiuni complementare acestora (spatii comerciale, spatii pentru servicii aferente locuirii,alimentatie publica,dotari,etc.). Amplasamentul este situat pe str. B4-B5. Zona beneficiaza de acces facil la blv. Mamaia Nord , artera importanta de circulatie din zona si la Promenada Navodari.

Vecinatatile sunt reprezentate de locuinte individuale, colective cu regim de inaltime de maxim P+5E, spatii comerciale en detail,alimentatie publica, locuinte de vacanta si dotari turistice.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN PREVEDERILE PUG**

Amplasamentul studiat se afla in orasul Navodari, jud.Constanta , Zona Mamaia Nord .

Suprafata de teren reglementata din zona studiata , insumand 6557 mp are urmatoarele vecinatati:

Nord – Str.B4

Sud – str.B5

Est – str.B7

Vest – intersectie str.B4 si str.B5

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se afla terenuri apartinand domeniului public al orasului Navodari si terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiata este parte dintr-o zona de locuinte colective,individuale si turism, cu functiuni complementare acestora (spatii comerciale, spatii pentru servicii aferente locuirii,alimentatie publica,dotari,etc.). Amplasamentul este situat pe str. B4-B5. Zona beneficiaza de acces facil la blv. Mamaia Nord , artera importanta de circulatie din zona si la Promenada Navodari.

Vecinatatile sunt reprezentate de locuinte individuale, colective cu regim de inaltime de maxim P+5E, spatii comerciale en detail,alimentatie publica, locuinte de vacanta si dotari turistice.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor SC AVANGARDE HOME SRL, conform actelor de proprietate anexate.

Suprafata zonei studiate prin PUZ,inclusiv zona de circulatii constituita din str.B4,str.B5,str.B7, este 12812mp,iar suprafata zonei reglementate este de 6557mp.Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de1661mp.

Conform documentatiei PUZ nr.86/2009 aprobate anterior pentru investitia mai sus mentionata se stipuleaza urmatorii indicatori (PUZ – Complex Rezidential Beach Land)

- H max = 13.00 m

- Regim de inaltime maxim = P+3E

- P.O.T. = 35.00 %

- C.U.T. =2.0

Zona reglementata prin PUZ face parte din zona de protectie a zonei costiere conform OUG 202/2002, conform certificat urbanism 249/2023,emis de Primaria Navodari.

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima orasului Navodari evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influenţe marine, prezentând anumite particularităţi legate de poziţia geograficăşi de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre şi a canalului navigabil asigură umiditatea aerului şi reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitaţii atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitaţiilor anuale este cuprins între 300 şi 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna.Orasul Navodari se aflăîn zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurenţă, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naţionale, de 11,2ºC. Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depaşeşte 25ºC. Adâncimea de îngheţ se situeaza la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic,Navodari se încadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g exprimată în termeni ai acceleraţiei de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colţ a spectrului de răspuns al zonei respective Tc = 0,7 secunde.

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul este situat pe str. B4-B5. Zona beneficiaza de acces facil la blv. Mamaia Nord , artera importanta de circulatie din zona si la Promenada Navodari.

Accesul auto si pietonal pe terenul ce a initiat PUZ se poate face de pe cele doua strazi B4-B5 perimetrale terenului studiat.

Strazile sunt existente,asfaltate,in stare buna.Circulatia se face pe doua benzi auto.Nu exista trotuare si parcaje delimitate,acestea fiind propuse in prezentul PUZ.

Strada B5 are o deschidere de 10m,iar strada B4 are o deschidere de 15metri.Strada B7,spre promenada Navodari,are o deschidere de 6,9-7metri

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Vecinatatile sunt reprezentate de locuinte individuale, colective cu regim de inaltime de maxim P+5E, spatii comerciale en detail,alimentatie publica, locuinte de vacanta si dotari turistice.

În ceea ce priveşte calitatea fondului construit invecinat, aceasta este buna,imobilele fiind construite dupa anul 2010.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electrica, gaze naturale şi telefonie.

Conform avizelor furnizorilor de retele ediltiare avem urmatoarea situatie existenta:

**Aviz R.A.J.A. nr 374/3996 din 10.05.2023 :**

- Pe strada B4 exista conducta de distributie apa Dn 110 mm PEHD si colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG , colector care nu se afla in intretinerea si exploatarea RAJA S.A. conform planului de situatie anexa aviz.Presiunea apei in zona este de 1 atm.

**Aviz E-Distributie Dobrogea nr.17412453 din 15.05.2023 :**

- E-Distributie Dobrogea detine instalatii LES 0,4 kV existente.

- Amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile E-Distributie Dobrogea S.A..

Elaborarea P.U.Z.-ului se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii.

**Aviz Distrigaz Sud Retele nr.29057/318.659.676 din 17.05.2023**

- Pe strada B4 si strada B5 exista conducte de gaze naturala PE,RP 400 mm.Amplasamentul generator P.U.Z. cu nr.cad. 122950 dispune de bransament subteran PE, RP 32 mm.

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile legislaţiei în vigoare.Reţelele noi sau extinderea reţelelor existente precum şi racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

*Alimentarea cu apa,asigurarea apei tehnologice*

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reteaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajere in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

*Evacuare ape uzate*

Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare publica ce nu e administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

*Asigurare agent termic*

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din reteaua de gaze naturale disponibila in zona .

*Asigurare energie electrica*

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reteaua electrica a orasului,existenta in zona

*Gestionarea deseurilor*

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor.Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de producere si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase,Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubrizare al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu,fiind situata intr-un teritoriu deja antropizat, iar lucrările propuse, de construire ansambluri servicii turistice si locuinte, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecţie a mediului, ele constând în măsurile obişnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecţie a mediului în ceea ce priveşte protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spaţii verzi, măsuri de protecţia muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,nu se prognozeaza un implact negative asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor intregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Factor de mediu apa*

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului,deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural,deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe nici un amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri,carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane,in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate(menajere),exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reteaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

*Factor de mediu aer*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei,se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie,ca urmare a excavarii si manipularii pamantului.De asemenea,mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare(NOx,Sox,CO,pulberi,metale grele,etc..).Regimul emisiilor acestor poluanti este,ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari,dependent de nivelul activitatii zilnice,prezentant o variabila substantial de la o zi la alta,de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului,fenomen ce insoteste lucrarile de constructie.Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului,urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona(caracteristice Dobrogei) se apeciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica.Dat fiind ca se va folosi gaz natural,implactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

*Factor de mediu sol/subsol*

Se va inregistra impact negative redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului.Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer.Este insa o lucrare de dimensiune medie,fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona,astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung,durata de viata a constructiilor.Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate,date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

*Factorul de mediu biodiversitate*

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism,de locuire,turism,alimentatie publica,comert,agrement,precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestor functiuni.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant preponderant loess si nisipuri,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc,fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane,aflate langa zonele construite de langa plaja.Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare,acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala si turistica,nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

*Peisajul*

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori,de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei,dar pe termen lung,pe durata de viata a obiectivului.Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului,dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

*Mediul social si economic*

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale,nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarillor se vor lua masuri de protective cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cupraf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unui ansamblu servicii turistice,cu functiunile complementare aferente acestuia.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Zona studiata nu are accese auto si parcaje amenajate corespunzator ,nu exista spatii verzi amenajate corespunzator.Zona studiata nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.

**CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendinţele de dezvoltare ale zonei prezenta documentaţie de urbanism analizează:

* Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanţă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
* compatibilitatea funcţiunilor 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 proprietăţii
* asigurarea spatiilor verzi ;
* Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public şi a spaţiului verde amenajat existent,daca este cazul.

**3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale şi unei dezvoltări spaţiale echilibrate, prezenta documentaţie de urbanism preia, detaliază şi modifică prevederile documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare.

Conform documentatiei PUZ nr.86/2009 aprobate anterior pentru investitia mai sus mentionata se stipuleaza urmatorii indicatori (PUZ – Complex Rezidential Beach Land):

- H max = 13.00 m

- Regim de inaltime maxim = P+3E

- P.O.T. = 35.00 %

- C.U.T. =2.0

**3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,a HCJ 152/2013, cat si a prevederilor HCL 179/2017 .

Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate.

Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice

Se vor prevedea perdele verzi de protectie de-a lungul circulatiilor si in zonele de protectie ale retelelor,conform legislatiei specifice.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unei suprafete verzi de 15%,respectiv 983,55mp din suprafata zonei reglementate spatii verzi la nivelul solului,iar pe terenul studiat se propun minim 15% spatii verzi din suprafata totala a terenului la sol si diferenta de suprafete spatii verzi necesara pentru functiunea de servicii turistice,conform legislatiei in vigoare la momentul eliberarii certificat urbanism autorizatie construire, se va realiza spatiu verde in interiorul parcelei studiate,amenajat la sol,pe fatade,pe imprejmuiri,pe acoperisuri,pe terase,balcoane,logii.

**3.4.CIRCULAŢII, ACCESE SI STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Documentaţia nu îşi propune modificarea tramei stradale din zona studiata,constituita din drumuri de categoria IV,cu latimi totale intre 7m si 15m, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 157 din 2017.

Sunt reorganizate prin prezenta documentatie zonele de parcaje si circulatii auto pe strazile B4 si B5,fara modificarea latimii totale existente a acestora,respectiv pe str.B5 sunt propuse 2 benzi auto,una pe sens,avand fiecare 3,5m si 2 trotuare avand fiecare 1,5metri,iar pe str.B4,sunt propuse doua benzi auto,una pe sens,avand fiecare 3,5metri,parcare de-a lungul ambelor sensuri,cu respectarea dimensionarii locurilor de parcare conform legislatiei in vigoare si fara blocarea accesurilor auto si pietonale pe proprietati,si trotuare carosabile avand pe fiecare parte cate 1,5metri.

Sunt propuse maxim doua accesuri carosabile,din cele doua strazi perimetrale zonei studiate:strada B4,strada B5.

**3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI**

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistica a parcelei ce a initiat PUZ,parcela libera de constructii si reglementarea urbanistica a zonei propuse pentru studiu PUZ:

ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE , LOCUINTE DE VACANTA,TURISM ,COMERT, AGREMENT, SERVICII SANATATE, PARCAJE

**UTILIZARI ADMISE**

-turism si servicii turistice

-locuinte colective

-locuinte de vacanta

-comert,servicii,birouri si sedii administrative

-constructii aferente echiparii tehnico edilitare

-circulatii auto si pietonale,parcaje

-spatii verzi amenajate

-agrement

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

-se vor accepta numai acele functiuni care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

**UTILIZARI INTERZISE**

-se interzice amplasarea tuturor celorlalte functiuni ce nu sunt prevazute in prezenta documentatie

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ-ZR1**

| Tip suprafete | Existent | Propus |
| --- | --- | --- |
| Steren liber | 6557mp(100%) | 6557mp(100%) |
| Sconstruit | 1127mp(17,2%) | 2445mp(37,28%) |
| Sverde | 786mp(11,99%) | 983.55mp(15%) |
| Scirculatii,platforme,parcaje | 2492mp(38%) | 3128.45mp(47.72%) |
| Sneamenajat | 2192mp(32,81%) | 0mp(0%) |

Se propune unitatea teritoriala de referinta ZR1 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE , LOCUINTE DE VACANTA,TURISM ,COMERT, AGREMENT, SERVICII SANATATE, PARCAJE,cu urmatorii indicatori urbanistici:

Functiuni admise : zona mixta cu functiuni de locuire, locuire de vacanta, turism

si functiuni conexe domeniului turistic, comert, servicii, birouri, alimenatatie publica,

spatii verzi, spa, piscine

Functiuni admise cu conditionari:parcuri comerciale si zone de servici(turistice,medicale,etc..)pentru terenurile mai mari de 1000mp

**Terenuri cu suprafete de maxim 500 mp**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 2.00

Regim de inaltime = S/D+P+3E

H max = 16.00 m la atic de la CTA (+2.00 m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice/conditiilor geotehnice)

**Terenuri cu suprafete intre 501 si 1000 mp**

P.O.T. maxim = 45 %

C.U.T. maxim = 2,64

Regim de inaltime maxim = S/D+P+5E

Hmax : 25.00 m la atic de la CTA (+2.00 m in ccazuri justificabile atribuite panzei freatice/conditiilor geotehnice)

**Terenuri cu suprafete peste 1001mp**

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T.maxim=4.0 doar pentru parcuri comerciale si zone de servici(turistice,medicale,etc..)

C.U.T. maxim = 2,64 pentru restul functiunilor admise cu exceptia celor pentru care se admite CUT maxim 4.00

Regim maxim de inaltime = S/D+P+7E

Hmax : 30m la atic de la CTA (+2.00 m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice/conditiilor geotehnice)

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 condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale ale construcţiilor.

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.

**3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reteaua publica de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

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

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar,partial sau in intregime,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar,dupa caz,in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,

c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,

d)in cazul constructiilor din ZRS,daca este vorba de antene necesare acestora,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

**3.7.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 deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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.

Functiunile 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.

Zona reglementata prin PUZ face parte din zona de protectie a zonei costiere conform OUG 202/2002, conform certificat urbanism 249/2023,emis de Primaria Navodari.

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.

**3.8.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 4 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările propuse prin prezenta documentaţie 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.

Funcţiunile propuse sunt compatibile cu funcţiunile existente in zona şi respecta principalele obiective ale activităţii de urbanism:

- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa si de lucru prin eliminarea disfuncţionalităţilor;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat.

Reglementările operaţionale propuse prin prezenta documentaţie, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spaţială echilibrată, la protecţia patrimoniului natural şi construit, la îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă, precum şi la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează şi vin în întâmpinarea tendinţelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT, URB.ROXANA MARCULESCU