

## MEMORIU TEHNIC PUZ - AVIZ MEDIU

### a) DATE GENERALE

#### a.1) DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE :  
LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, TURISM, PARCARI, DOTARI LA  
NIVEL DE CARTIER Navodari, Judetul Constanta**

#### a.2) AMPLASAMENT OBIECTIV:

Terenul studiat este proprietatea privata apartinand persoanelor fizice/juridice.

Zona studiata se afla in partea de Nord a Statiunii Navodari, in apropierea  
Centrului de Afaceri si a Taberei de Copii Perla.

Terenul este liber pentru constructii.

Amplasamentul nu este imprejmuit si conform documentelor cadastrale este  
incadrat in categoria de folosinta „curti constructii”.

#### **Vecinatati:**

- nord: terenuri proprietate privata;
- sud: Tabara de copii Perla;
- est: Strada Vacantei;
- vest: drum de acces.

Coordonatele amplasamentului sunt conform urmatorului tabel:

1.	319490.411	789219.293
2.	319505.319	789220.817
3.	319530.172	789241.145
4.	319585.687	789293.739
5.	319611.855	789318.528
6.	319673.895	789190.494
7.	319672.239	789135.134
8.	319667.731	789125.451
9.	319624.574	789032.238
10.	319624.014	789032.444
11.	319598.736	789019.069
12.	319572.632	789003.704
13.	319563.696	788998.366
14.	319540.293	788984.383

**S TEREN = 37574mp**

**TRUP 1 LOT 1 -LOT 9**

*Tabel 1. INVENTAR DE COORDONATE*

**a.3) PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:**

Societatea PROIECT UNIQUE SRL - Urb. Pascu Andrei  
Constanta, Strada Ecaterina Varga Numarul 20, Parter

**a.4) BENEFICIARUL LUCRARILOR**

CRETU ALEXANDRU  
Sediul in Navodari, Strada Ecaterina Varga nr 20, Parter  
Telefon: 0729 043 553

**a.5) CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

**a.5.1) Cadrul legislativ**

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

**a.5.2) Documentatii intocmite anterior P.U.Z. - Plan Urbanistic General al Orasului Navodari;**

**a.5.3) Sursele de informatii utilizate**

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

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

**b) NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Obiectul prezentei documentatii il constituie analiza pentru aprobarea PUZ pentru terenul delimitat de Strada Vacantei, Drum de acces si proprietati private (persoane fizice sau juridice si Tabara de Copii Perla), Judetul Constanta, ce urmareste introducerea reglementarea indicatorilor urbanistici pentru zona mai sus mentionata, prin corelare cu tendintele dezvoltarii zonei si cu solicitarile beneficiarilor.

Relationarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirilor, integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Necesitatea reglementarii urbanistice in vederea construirii;
  - Terenul in cauza este neconstruit, dar cu destinatia de curti constructii;
  - Amplasamentul studiat care a generat PUZ este liber de constructii.
- 
- Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere functional in **intravilanul Orasului Navodari** , fiind situat in apropiere Taberei de Copii Perla si a Centrului de Afaceri Navodari.

- Zona propusa este compusa din:

- 
- **Lot 1 teren 12786.00mp**
  - **Lot 2 alee de acces 1652.00mp**
  - **Lot 3 teren 12545.00mp**
  - **Lot 4 alee de acces 1 444.00mp**
  - **Lot 5 teren 1017.00mp**
  - **Lot 6 teren 1017.00mp**
  - **Lot 7 teren 1017.00mp**
  - **Lot 8 teren 3049.00mp**
  - **Lot 9 teren 3049.00mp**

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere situarea terenului intro zona importanta a orasului : Zona tabara de Copii si Centrul de Afaceri Navodari.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona cuprinsa in TRUP C, UTR D1

---

Zona este de interes, fiind situata in vecinatatea Taberei de Copii Perla si a centrului de Afaceri

---

Zona studiata se situeaza in intravilanul orasului Navodari, fiind o zona reglementata.

POT: 40,00%

CUT: nereglementat

RH: -P+2E

FUNCTIUNI: UNITATE TERITORIALA CU PROFIL MIXT DESTINAT IN SPECIAL PROFILULUI TURISTIC DAR CARE POATE CUPRINDE SI CAPACITATI CU ACTIVITATI PRODCTIVE, PRESTARI SERVICII, ETC. COMPATIBILE, CARE SA COMPLETEZE NECESARUL DE SERVICII PENTRU PROFILUL DE BAZA SI LOCUIRE

---

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

### c.1) EVOLUTIA ZONEI

---

- Date privind evolutia zonei

Zona este incadrata in PUG, in intravilanul Orasului Navodari.

Regimul economic al terenului nu se va modifica in urma aprobarii prezentului PUZ - va ramane teren de constructii.

---

Zona studiata se situeaza in intravilanul orasului Navodari, fiind o zona reglementata.

POT: 40,00%

CUT: nereglementat

RH: -P+2E

FUNCTIUNI: UNITATE TERITORIALA CU PROFIL MIXT DESTINAT IN SPECIAL PROFILULUI TURISTIC DAR CARE POATE CUPRINDE SI CAPACITATI CU ACTIVITATI PRODCTIVE, PRESTARI SERVICII, ETC. COMPATIBILE, CARE SA COMPLETEZE NECESARUL DE SERVICII PENTRU PROFILUL DE BAZA SI LOCUIRE

---

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

O data cu evolutia orasului Navodari, se urmareste valorificarea eficienta a terenurilor, situate in puncte cheie - in zone importante pentru oras.

- Potential de dezvoltare

Zona dispune de toate retelele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica.

Pe langa evolutia fireasca a zonei, potentialul acesteia va creste in ceea ce priveste reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare si a circulatiilor, stabilirea inaltimii maxime admise, etc.

---

### c.2) INCADRAREA IN LOCALITATE

---

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat **in intravilanul** orasului Navodari.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Terenul in studiu se afla in vecinatatea intersectiei cu drumul care face accesul catre cartierul Peninsula.

- Echiparea edilitara a zonei cuprinde retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, retele de date si telefonie.

Cladirile noi se vor racorda la retelele edilitare existente in zona. Racordarile se vor executa concomitent cu investitiile propuse.

---

### c.3) ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

---

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Studiul geotehnic a fost intocmit de ing. Ionescu Ana si are urmatoarele concluzii:

---

- Nivelul hidrostatic – la data efectuarii cercetarilor, nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de - 4.20m.
- Teren bun pentru fundare -1.10m de la cota teren actual. Adancimea recomandata pentru fundare este de -1.30m de la cota terenului actual
- Se va utiliza la dimensionarea fundatiilor o presiune conventionala de calcul de max.  $P_{conv}=160$  kP pe perna de piatra
- Alte detalii – vezi studiul geotehnic.

### c.4) CIRCULATIA

---

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.

Artera de comunicatie cu centrul orasului o reprezinta B-dul Mamaia Nord la care se ajunge prin parcurgerea strazii Vacantei .

Circulatia in zona este bine organizata, strazile fiind asfaltate, prevazute cu trotuare si iluminat stradal. Accesul carosabil in zona studiata se face direct din Strada Vacantei, iar circulatia pietonala de pe trotuarele aferente.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati, etc.

Datorita faptului ca amplasamentul studiat este in apropiere de o artera principala de circulatie – B-dul Mamaia Nord- reprezinta o zona in continua dezvoltare economica datorita numeroaselor functiuni ce se intind de lungul acestei artere – depozitare, locuire, comert, etc.

Nu se semnaleaza probleme critice insa este necesara o interventie la nivelul circulatiilor – amenajarea unor locuri noi de parcare - pentru a evita ambuteajele datorate stationarii masinilor pe pe benzile de circulatie. Totodata o importanta deosebita este stabilirea numarului minim de locuri de parcare ce trebuiesc asigurate pentru fiecare investitie.

---

#### C.5) OCUPAREA TERENURILOR

---

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata se afla intr-o zona de cu mare potential economic.

- Relationari intre functiuni

Functiunile indetificate in zona studiata sunt comatibile - Din acest punct de vedere nu exista probleme deoarece in zona studiata este prezenta de depozitare, functiuni agricole.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenti au urmatoarele valori:

POT = 40%, CUT = nereglementat

- Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zona nu reprezinta valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit in aceste zone este medie spre buna, in general.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi in zona reprezinta un aspect important. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 privins suprafata minima de spatiu verde amenajat si plantat.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

- Principalele disfunctionalitati

Zona evidentiaza numeroase disfunctionalitati:

- lipsa reglementarilor spatiilor verzi amenajate
- lipsa amenajare parcare auto
- lipsa reglementarilor asigurarii locurilor de parcare
- regim de inaltime maxim
- loturi insalubre

---

#### C.6) ECHIPARE EDILITARA

---

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)
- In zona studiata exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica.

- Principalele disfunctionalitati

Nu sunt identificate disfunctionalitati care sa afecteze in vreun fel proiectul propus.

---

**C.7) PROBLEME DE MEDIU**

---

- Amplasamentul fiind situat in zona de terenuri de constructii, aceasta propunere nu creeaza noi probleme de mediu.
  - Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.
- 

**C.8) OPTIUNI ALE POPULATIEI**

---

- Prevederile PUG, corelat cu optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:
    - Asigurarea unei diversitati functionale ce va urmari o dezvoltare coerenta a zonei de turism si locuire
    - Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona – amenajarea unor locuri noi de parcare.
    - Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente
    - dezvoltare infrastructura economica pentru dezvoltarea Orasului Navodari
- 

**d) DISFUNCTIONALITATI**

- privind accesul auto: amplasamentul studiat are acces la circulatiile publice; se propune amenajarea unui singur acces auto pentru fiecare lot al amplasamentul studiat.
- retele de utilitati: zona studiata este prevazuta cu sisteme de alimentare cu apa si canalizare, electricitate si gaze naturale; datorita dezvoltari din ultima perioada au fost demarate numeroase proiect pentru cresterea capacitatii retelelor edilitare; principala disfunctionalitate este reprezentata de lipsa unui post de transformare;
- managementul deseurilor: diminuarea pana la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsari, etc...,epurarea si preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul; depozitarea controlata a deseurilor; recuperarea terenurilor degradate; realizarea si amenajare de spatii verzi; eliminarea disfunctionalitatilor cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Indicii urbanistici propusi prin prezenta documentatie de urbanism nu vor crea disfunctionalitati in perimetrul aferent si nici in zonele adiacente, amplasamentul studiat neafectand suprafete de spatii verzi existente, impactul planului asupra mediului fiind nesemnificativ.

**e) PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

Atat pe amplasamentul studiat / zona de studiu nu exista lucrari aprobate sau aflate in stadiu de executie.

Prin PUZ propus se reglementeaza suprafata minima de spatii verzi amenajate pe fiecare lot din zona studiata cu respectarea HG525/1996 si HCJC152/2013.

Pentru amplasamentul studiat suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 30%.

## f) CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

### f.1) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 1.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In urma studierii surselor documentare si a temei de proiectare intocmita de initiatorul PUZ, se trag urmatoarele concluzii:

- Se vor respecta aliniamentele terenurilor existente
- constructiile noi se vor retrage min. 4,0m fata de limita proprietatii la strada, iar, fata de vecinatati se va respecta Codul Civil.
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale
- Adancime minima de fundare  $D_{fmin}$ =conform studiu geotehnic – vezi punctul 2.3.
- La amplasarea constructiilor in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform RLU aferent PUZ

#### 1.2. PREVEDERI ALE PUG

- Prevederile PUG incadreaza zona studiata in **INTRAVILANUL ORASULUI NAVODARI**, fiind situat intr-o zona in continua dezvoltare, in ceea ce priveste constructia de **CONSTRUCTII PENTRU SERVICII, ETC.**
- CLADIRI pentru turism, servicii etc.
- Dezvoltarea unei zone mixte are un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin imbunatatirea fondului construit si a calitatii vietii din zona si totodata asigurand pe intreaga durata a anului o activitate economica.

#### 1.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, exista terenuri libere atat pe domeniul public cat si pe cel privat, insa in ambele acazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajarile propuse si indicii urbanistici definiti se vor mentine valorile ca procent de ocupare a spatiilor verzi raportat la teren si imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural amenajat, specific tesutului urban periferic.

Excavatiile rezultate din sapaturile pentru fundatii si subsol se vor transporta si depozita la groapa de gunoi a orasului.

#### 1.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Aportul unor noi imobile in zona necesita si crearea unor accese facile care sa nu influenteze circulatia din zona. Accesul auto pe proprietate se va realiza fara afectarea totuarului aferent Strazii Vacantei. Se propune realizarea unui singur acces pentru fiecare lot pentru a nu afecta circulatia auto de pe Strada Vacantei.
- 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:
  - – 1 loc de parcare/100mp de suprafata utila
- Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

#### 1.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

##### 1.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica ale zonei au fost urmatoarele:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie

- Asigurarea acceselor adecvate in imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniul privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

### 1.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unor suprafete ce indeplinesc conditii generale de constructibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurata si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Intreaga suprafata de teren cuprinsa in PUZ constituie o unitate destinata ca parte componenta a zonei mixte cu functiunile servicii, comert, depozitare, parc logistic, supermarket, etc ..

Suprafata teren studiat = 37574 mp

Suprafata teren care a generat PUZ = 37574 mp

#### EXISTENT

POT = 40% CUT = nereglementat Rh = P+2E

#### PROBUS

- POT<sub>maxim</sub> = 40%
- CUT<sub>maxim</sub> = 2,40 pentru loturi cu suprafata mai mica de 3000mp
- CUT<sub>maxim</sub> = 4,00 pentru loturi cu suprafata mai mare de 3000mp
- S/D+P+4E -pentru loturile cu suprafata mai mica de 3000mp
- S/D+P+7E -pentru loturile cu suprafata mai mare de 3000mp

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	<b>EXISTENT</b>	<b>%</b>	<b>PROBUS</b>	<b>%</b>
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>0.00mp</b>	<b>0.00%</b>	<b>15 029.60mp</b>	<b>40%</b>
<b>SPATII PLANTATE</b>	<b>37574.00mp</b>	<b>100%</b>	<b>11 272.20mp</b>	<b>30%</b>
<b>CIRCULATII CAROSABILE/PARCAJE</b>	<b>0.00mp</b>	<b>0.00%</b>	<b>9 393.50mp</b>	<b>25%</b>
<b>CIRCULATII PIETONALE</b>	<b>0.00mp</b>	<b>0.00%</b>	<b>1 878.70mp</b>	<b>5%</b>

### 1.5.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru terenul care a generat PUZ este maxim:

- S/D+P+4E -pentru loturile cu suprafata mai mica de 3000mp
- S/D+P+7E -pentru loturile cu suprafata mai mare de 3000mp

Inaltimele maxime propuse sunt:

- La cornisa Hmax = 28.00 m – de la CTA

Constructiile noi propuse vor avea acoperisuri – tip terasa sau cu sarpanta cu invelitoare tip tigla ceramica /olane. Sunt interzise mansardele sau mansardarile de orice tip.



1.5.4. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor fata de vecinatati si se calculeaza de la fatada constructiei la limita de proprietate.

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

- existenta unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele invecinate
- forma parcelei si gasirea unei solutii benefice de amplasare a constructiei in parcela
- distantele minime intre constructii, normate de Codul Civil si alte normative in vigoare
- distanta intre cladiri va fie egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0metri
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi de locuit sau în care se desfășoară activități permanente

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor se va face respectand urmatoarele distante minime fata de limitele de proprietate, astfel:

- retragere de minim 15m fata de strada DJ226

1.5.5. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului pentru parcelele nou create, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Indice	Existent	Propus
<b>POT</b>	40%	<b>Maxim 40%</b>
<b>CUT</b>	nereglementat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>CUT<sub>maxim</sub> = 2,40 pentru loturi cu suprafata mai mica de 3000mp</b></li> <li>- <b>CUT<sub>maxim</sub> = 4,00 pentru loturi cu suprafata mai mare de 3000mp</b></li> </ul>

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.6.1. SOLUTIA PROPUA DE RACORDARE LA RETELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apa si canalizare.

Apele uzate menajere vor fi colectate si degajate in conducta de canalizare stradala.

Apele pluviale adunate de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la colturile cladirilor, si vor fi conduse catre conducta de canalizare stradala.

Apele menajere pentru imobilele cu functiunea de alimentatie publica vor trece printr-un separator de grasimi.

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior  $q_{ii}=4*2.5l/s$  si a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a retelei de apa din strazile aferente si DJ226 si bransarea la aceasta.

Bransamentele de apa pentru constructii se vor executa din teava de polietilena de inalta densitate PEHD Dn100 SDR 17.5.

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

Apele pluviale de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincata, la colturile cladirii, si vor fi evacuate la o retea de canalizare pluviala ce se va proiecta pentru zona respectiva. Reteaua interna de canalizare pluviala se va racorda la reseaua stradala de canalizare pluviala.

1.6.2. SOLUTIA PROPUA DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ

Cladirile propuse se vor racorda la rețeaua stradala de gaze naturale existenta pe Strada Vacantei, cu respectarea condițiilor de siguranță. Conducele vor fi montate subteran.

---

1.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

---

Sunt figurate in plansele de Reglementari Retele edilitare traseele existente ale rețelelor electrice de pe amplasamentul studiat.

Pentru racordarea la rețeaua de energie electrica se va amplasa un post de transformare in limita proprietatii, conform plansei de reglementari edilitare, daca acesta va fi prevazut de societatea de distributie, cu ajutorul caruia va fi posibila alimentarea cu energie electrica a obiectivului.

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica de iluminat si prize
- c. Alimentarea cu energie electrica strazilor proiectate

---

Se vor respecta Normativele NP 17-02, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

---

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

---

Telefonizarea zonei se va face atât de către furnizorul zonal, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul furnizorilor, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui branșament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

---

1.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

---

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), in euro-containere inchise, amplasate in incinta proprietatii, pe o platforma betonata, conform plansei Reglementari Urbanistice si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală.

---

1.7. PROTECTIA MEDIULUI

---

Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

---

1.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

---

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

**g) RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU(OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)**

Plan urbanistic zonal – **ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE : LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, TURISM, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER**

– Navodari, Judetul Constanta, nu este de o ampla anvergura astfel incat sa genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin pozitia amplasamentului se inscrie in prevederile legale impuse de domeniul protectiei mediului precum si cele ale urbanismului cu privire la indicii urbanistici.

## **h) IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE SI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII SI RECOMANDARI)**

Se impune respectare cu strictete a reglementarilor din domeniul specific:

- OUG 195/2005- PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, APROBATA PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
- LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR
- HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE
- HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR
- O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI
- LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE
- OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE
- OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE
- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI
- HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL
- STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN
- LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
- LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR
- ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda:

- respectarea cu strictete a masurilor si prevederilor autorizatiilor, avizelor si acordurilor
- respectarea masurilor privind organizarea de santier
- reecologizarea terenurilor ramase libere dupa terminarea lucrarilor de construire/desfiintare
- intretinerea spatiilor verzi amenajate
- colectarea selectiva a deseurilor
- utilizarea energiei alternative

## **i) CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Anterior stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor ce se impun, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
  - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia
  - Analiza echiparii tehnico-edilitare
  - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent

Memoriu tehnic - Plan urbanistic zonal

– INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN INTRAVILAN PENTRU REALIZARE ZONA SERVICII, COMERT, PRODUCTIE, HYPERMARKET, STATIE CARBURANTI, DEPOZITARE, PARCARE AUTO, PARC LOGISTIC –

Navodari, Judetul Constanta

- Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:

---

  - Obtinerea Autorizatiei de Construire

Intocmit,  
Urb. A. Pascu