

CERTIFICATUL DE REGISTRARE
 Nr. 1211 / 02.12.2021
 Arh. Graf

Steren= 31700 mp
PARCELA A 277/77
PROP. MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ-UL - PARCELA A 277/77 -31700 mp
- LIMITA ZA/2 - S= 13 896,13 MP -LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE, POT MAX = 35% , CUT MAX =1
- LIMITA ZONA ZA/1-S= 12 182,25 MP LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE , POT MAX =45% , CUT MAX =4
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE S= 5621,62 MP

Arhigraf Tel 0722 287899 Nr. Inreg J13/738/96, CF 8156456	PR.NR	2021	Proiectat	Arh Diana Bucur	
	Denumire	REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI		Desenat	Arh Diana Bucur
	Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI , PARCELA 277/77		PLAN DE SITUATIE	
	Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL	SCARA 1:1500	Planşa	A03



REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE
PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37**
BENEFICIAR : **SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL**
reprezentata de NEAGU GHEORGHE.
PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : mai 2022

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

NOTA INTRODUCȚIVA : denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > ; dar , avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate , **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului Navodari.**

Suprafata studiata prin acest PUZ va cuprinde terenul in suprafata de 31700 mp (initial PARCELA A277/77) si zona imediat limitrofa acestuia.

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Terenul (parcela initiala) este proprietate a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat cu nr 666/27.09.2018

BAZA LEGALA

La baza elaborarii prezentului regulament de urbanism , precum si a documentatiei de urbanism pe care o insoteste , au stat urmatoarele legi (si nu numai)

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei
- LEGEA 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor

REGULAMENT DE URBANISM

-FUNCTIUNI PERMISE: Za/1 -locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente

Za/2 -locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita

-FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc)

Spatii comerciale cu o suprafata mai mare de 50 mp pentru Za/2

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a loturilor propuse prin aceasta documentatie in Za/2

Este permisa comasarea loturilor

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Pentru Za/1 este permita divizarea loturilor , in conditiile legii in vigoare , respectand cumulativ aceste conditii :

- dimensiunea minima a lotului – 300 mp
- fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de min, 3,5 m latime , corelat cu lungimea accesului , conform legii
- latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m
- toate celelate conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile

Za/1-amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m

Za/2-constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata

-REGIM DE INALTIME –

Za/1-(Subsol),Parter+ max 10 etaje

Za/2-(Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim

Za/1 -45%.

Za/2- 35%

Piscinele descoperite , aleile carosabile si pietonale , parcarile , locurile de joaca pentru copii , terenurile de sport nu se iau in calcul la calcularea procentului de ocupare al terenului

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim

Za/1-3,9

Za/2-1

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje și socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc>.

Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°)

și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

Sunt posibile invelitorile în terasă, de preferință înierbate sau circulabile, amenajate ca spații de agrement

Este posibilă amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, conform funcțiunii

-INCHIDEREA LOTURILOR –

Za/1 -Se recomandă ca aceste loturi să nu fie îngradite și ca spațiul adiacent construcțiilor (spre nordul și spre sudul ansamblului) să fie tratat ca zonă publică urbană și amenajat în consecință cu dalaje decorative, locuri de odihnă, paturi florale & arbuști decorativi, fantani decorative, etc

În cazul în care se dorește delimitarea proprietăților, aceasta se va realiza cu gard viu

Za/2-Gardurile dintre proprietăți se pot realiza din plasa de sarmă dublată de gard viu sau pot fi închideri complet opace (panouri prefabricate, zidărie de BCA cu stalpiori de BA, lemn, etc) Gardurile spre străzi se recomandă să aibă un soclu din zidărie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80.... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiți similare.

-ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua localității, conform unui proiect de specialitate

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Apele uzate se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii .
Energia electrica se va asigura din reseaua existenta , conform unui proiect de specialitate

Se recomanda montarea de panouri solare pentru generarea (partial) a energiei electrice necesare .

Agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

-SPATII VERZI-

-pentru zona Za/1 – o suprafata de 20 % din re teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

-pentru zona Za/2 – o suprafata de 25 % din fiecare teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

Spatiul verde amenajat va consta din gazon + flori (lavandula (lavanda),myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea,Ionicera nitida (caprifoi)) +arbusti (cornus alba (corn alb),cornus sanguinea(corn rosu))+arbori (acer palmatum (artar japonez) ,betula alba (mestecan),magnolia grandiflora (magnolie) ,malus red sentinel (mar ornamental) ,robinia hispida rosea (salcam rosu)taxus cuspidata (tiza japoneza , arbori fructiferi , precum si gradini de legume si zarzavaturi pe loturile locuintelor individuale .

Adiacent acestui spatiu verde , se recomanda

-inchideri perimetrare (garduri despartitoare intre proprietati) sa fie alcatuite din gard din plasa de sarma dublata de gard viu

[chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]

-jardiniere pe fatade sa fie montate cu flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra),etc, realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn , placaj piatra , etc)

PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere care pot genera scurgeri accidentale de hidrocarburi pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje

-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum

-pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Navodari

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarii constructiilor:

-panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unde este posibil

-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane

-separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)

-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

-spatiul verde aferent va fi de 20-25 % din suprafata terenului in functie de zona

Intocmit,
arh. Diana Bucur



MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : (PUZ) - REACTUALIZARE PUZ-
<ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN
NAVODARI >

INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37

BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
reprezentata de NEAGU GHEORGHE.

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII : mai 2022

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

NOTA INTRODUCATIVA : denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > ; dar , avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate , **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului Navodari.**

Suprafata studziata prin acest PUZ va cuprinde terenul in suprafata de 31700 mp (initial PARCELA A277/77) si zona imediat limitrofa acestuia.

Terenul (parcela initiala) este proprietate a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat cu nr 666/27.09.2018

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI

PUZ-ul ce urmeaza a fi reactualizat a fost aprobat prin HCL Navodari nr 194/2008 , pe baza proiectului **PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA**

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

277/77 EXTRAVILAN NAVODARI , beneficiar Neagu Gheorghe , proiect elaborat de SC ARHICO CONSULTING SRL , arh Rodica Stanescu

In urma aprobarii documentatiei beneficiarul a trecut la materializarea in teren a prevederilor acesteia ; astfel , terenul (**devenit intravilan**) a fost dezmembrat in 47 de loturi (in conformitate cu planul cadastral anexa la Certificatul de urbanism nr 249/06.05.2014) , astfel :

- **44 de loturi destinate construirii de locuinte individuale** , cu suprafete de cca 307-315 mp fiecare (ocazional diferite la extremitati);

- **2 loturi cu destinatia < circulatie auto si pietonala >** , terenuri cu suprafata de S= 2 802, 65 mp , respectiv S= 2 818,97 mp avand latimea de 10,0 m latime , perpendicularare pe strada Campului si pe De277/84;

-**un lot** de S= 12 182 mp.

Pe o parte din cele 44 de loturi au fost autorizate si construite locuinte individuale , parter si etaj . Pentru alta parte din aceste loturi au fost initiate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de construire .

Pentru aceste loturi este evident ca nu are obiect orice prevedere a acestei documentatii ce modifica prevederile documentatiei initiale .

Loturile ramase in proprietatea SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL **pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual** si care fac obiectul prezentei reactualizari sunt:

Lot 19 - IE 112227	S= 310mp
Lot 21 - IE 112229	S=309 mp
Lot 24 - IE 112232	S= 314 mp
Lot 25 - IE 112233	S= 316 mp
Lot 26 - IE 112234	S=313mp
Lot 28 - IE 112236	S=313mp
Lot 29 - IE 112237	S=314mp
Lot 30 - IE 112238	S=313mp
Lot 45 - IE 112253	2819mp in proportie de 81,19 % (DRUM)
Lot 46 - IE. 112254	S=12182 mp
Lot 47 - IE. 112254	S= 2803mp in proportie de 72,07 % (DRUM)

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Anterior au fost proiectate , autorizate (Autorizatie de construire 259/03.08.2012 eliberata de Primaria Navodari) , executate , receptionate si date in functiune retele de :

- drumuri interioare (conform dezmembrarii efectuate in baza certificatului de urbanism nr 249/06.05.2014 -2 loturi cu destinatia < circulatie auto si pietonala > , terenuri cu suprafata de S= 2 802, 65 mp (IE112254), respectiv S= 2 818,97 mp (IE 112253) avand latimea de 10,0 m latime;
- alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)
- alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)
- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul localitatii Navodari , face parte din intravilanul orasului si are urmatoarele vecinatati :

- NORD – strada Campului
- EST – teren proprietate particulara
- SUD- De 277/84
- VEST – teren proprietate particulara

si urmatoarele coordonate :

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	318575.68	788248.44
2	318599.31	788135.41
3	318307.67	788104.67
4	318302.21	788218.5

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

4CIRCULAȚIA

Terenul analizat este accesibil din strada Campului (strada locala) , din care se face accesul la toate loturile prin cele doua strazi perpendiculare pe aceasta , autorizate si executate asa cum s-a aratat anterior

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

5 OCUPAREA TERENURILOR

Tot terenul a fost introdus in intravilan conform documentatiei initiale , avand folosinta de < curti constructii > sau < circulatii auto si pietonale > (cele doua loturi cu suprafata de S= 2 802, 65 mp (IE112254), respectiv S= 2 818,97 mp (IE 112253))

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Au fost autorizate si executate urmatoarele retele (pe traseul celor doua strazi)
-alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)
-alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)
- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de de
< locuire si dotari > crează un impact minim asupra mediului.

8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati (locuinte , dotari conexe si servicii adiacente zonei de locuire) care sa valorifice superior resursele terenului si care sa serveasca populatia in crestere a zonei ;
reactualizarea documentatiei initiale a fost determinata de dorinta de a (partial) redefini si de a aprofunda si detalia prevederile documentatiei initiale .

D.DISFUNCTIONALITATI

Disfunctionalitatile legate de folosinta actuala a terenului sunt legate de neatingerea intregului potential , mai ales intr-o zona in plina dezvoltare
Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea si propusa a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Lucrarile mentionate anterior :

- documentatia initiala PUZ <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > ;
- documentatiile de autorizatii de construire pentru
 - locuinte individuale
 - drumuri

PUZ- REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37
BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)
- alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)
- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

PUG -ul localitatii a preluat prevederile documentatiei de PUZ initiala (documentatie ce este actualizata prin prezentul proiect)

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente ale cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru fluidizarea circulatiei se prevede o bretea de circulatie , cu latimea de 7,0 , in partea de sud a lotului , care sa uneasca cele doua strazi existente in interiorul ansamblului

Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor , asa cum se va detalia pentru fiecare zona in parte

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Reactualizarea documentatiei de urbanism prevede

-redefinirea zonei ZA/2 conform dezmembrarii existente si modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei dupa cum urmeaza :

-permiterea serviciilor /dotarilor complementare zonelor de locuit in limita a 30 % din suprafata locuintei ;

-renuntarea la impunerea retragerii de 3,0 m de limita laterala pentru constructiile izolate;

- stabilirea unui POT max = 35 % (renuntarea la definirea unui POT minim) si a unui CUT max= 1,0;

-renuntarea la prevederile referitoare la aspectul meridional al constructiilor si la panta acoperisului de max 36%.

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

(prevederi referitoare strict la loturile inca in proprietatea SC MANHATAN DEVELOPMENT SRL , pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual)

-reglementarea terenului < lot 46 /12182 mp > conform dezmembrarii , astfel : Divizarea terenului in 4 loturi (3 loturi egale cu dimensiunea aproximativ de 3045 mp si un lot cu suprafata de cca 2737 mp) , loturi destinate construirii de locuinte colective completate eventual cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale)

Pentru zona Za/2 , o suprafata de min 25 % din fiecare lot si pentru zona Za1 o suprafata de minim 20 % din teren este destinata amenajarii ca spatiu verde , (ceea ce inseamna o suprafata de cca 3600 mp pt zona Za/1).

Spatiul verde amenajat va consta din gazon + flori (lavandula (lavanda) ,myosotis alpestris (nu ma uita),nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri,petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea,lonicera nitida (caprifoi)) +arbusti (cornus alba (corn alb) ,cornus sanguinea(corn rosu))+arbori (acer palmatum (artar japonez) ,betula alba (mestecan) ,magnolia grandiflora (magnolie) ,malus red sentinel (mar ornamental) ,robinia hispida rosea (salcam rosu)taxus cuspidata (tiza japoneza , arbori fructiferi , precum si gradini de legume si zarzavaturi pe loturile locuintelor individuale .

Adiacent acestui spatiu verde , se recomanda

-inchideri perimetrare (garduri despartitoare intre proprietati) sa fie alcatuite din gard din plasa de sarma dublata de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime] pentru loturile de locuinte individuale si doar din gard viu pentru loturile de locuinte colective

-jardinere pe fatade sa fie montate cu flori(petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc, realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn , placaj piatra , etc)

6.REGULAMENT DE URBANISM

ZONA Za/2 (aplicabil doar loturilor ramase in proprietatea SC MANHATAN DEVELOPMENT SRL ,dar in concordanta cu prevederile documentatiei initiale , care au fost aplicate restului de loturi pentru locuinte individuale)

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita

- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc) ; activitati comerciale implicand un spatiu de vanzare mai mare de 50 mp .
- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la (Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35 %,
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , aleile carosabile si pietonale , parcarile ,etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc> . .
- Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) și se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun). Pentru învelitoare vor fi evitate culorile nenaturale (albastru, verde) și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat ; Invelitoarea in terasa (mai ales in terasa inierbata sau terasa circulabila amenajata ca spatiu de recreere -agrement) este de preferat
- La amplasarea constructiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil ; constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata
- Parcarile se vor asigura in interiorul terenului , un loc de parcare la 200 mp suprafata construita pentru locuinta , plus locuri adiacente corespunzatoare altei functiuni (dotari conexe zonei de locuit)
- Gardurile spre strada se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80.... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiiri similare.

Gardurile dintre proprietati se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc)

- Nu este permisa divizarea loturilor
- Este permisa comasarea loturilor
- Cresterea animalelor este interzisa , cu exceptia celor de companie

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și plante decorative pe loturi ; spatiul verde (decorativ + gradina de legume) va insuma minimum 25 % din suprafata lotului .

ZONA Za/1

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente
- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc) ;
- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate ajunge la parter +10 etaje
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 45 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 3,9.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , parcarile ,etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate.
- Se recomanda ca acoperirea constructiilor sa se faca in terasa , de preferinta inierbata ; se pot monta panouri fotovoltaice pe terasa
- Amplasarea constructiilor pe lot se va face cu respectarea stricta a codului civil ; amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m
- Loturile nu vor fi imprejmuite sau se va realiza o imprejmuire de gard viu de max 1,2 m inaltime
- Se recomanda ca loturile de la sud si de la nord sa nu fie ingradite si ca spatiul adiacent constructiilor sa fie tratat ca zona publica urbana si amenajat in consecinta cu dalaje decorative , locuri de odihna , pateuri florale & arbusti decorativi , fantani decorative, etc
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor , conform regulament general de urbanism pentru functiunile prezente pe lot ; se poate asigura parcarea autovehiculelor si in garaj amenajat la parterul sau subsolul constructiilor
- Divizarea loturilor se poate realiza conform legii si doar respectand cumulativ urmatoarele conditii :
- - fiecare lot sa aiba suprafata de minim 300 mp;

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- - fiecare lot sa aiba latimea minima de 12,0 m;
- - fiecare lot sa aiba acces carosabil de minim 3,5 m latime (corelat cu lungimea accesului conform regulamentului general de urbanism);
- - toate celelalte prevederi ale regulamentului de urbanism sa fie respectate.
- Se admite comasarea loturilor;
- Se va amenaja un minim de 20 % din suprafata lotului ca spatiu verde la sol
- Se vor asigura utilitatile (apa, preluarea apelor uzate menajere , electricitate) inainte de / concomitent cu eliberarea autorizatiilor de construire;
- Se vor prevedea platforme gospodaresti pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere ;
- Nu se admite cresterea animalelor pe lot (cu exceptia celor de companie).

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPOS</u>
-TEREN CURTI CONSTRUCTII	26 078,38 MP-82,3%	
din care		
22 LOTURI (S= 11394 mp 35,9%) OCUPATE DE LOCUINTE		
INDIVIDUALE P+1 , CONSTRUCTII CCA 3985 MP-12,5%		
-TEREN DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI DOTARILOR		
CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA2	2502 MP-7,9 %	2502MP-7,9%
din care		
CONSTRUCTII MAX .35%		875 MP - 2,7 %
SPATIU VERDE MIN 25 %		626 MP -2%
-TEREN DESTINAT LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARILOR		
CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA1	12182 MP-38,4%	11872 MP-37,8%
din care		
CONSTRUCTII MAX .45%		5 342 MP - 16,8 %
SPATIU VERDE MIN 20 %		2 374 MP -7,5%
CIRCULATII CAROSABILE		
& PIETONALE	cca 5622 MP -17,7%	cca 5932 MP- 18,4 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	31 700 MP	31 700 MP

8.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

-este posibila asigurarea acestor utilitati prin extinderea retelelor existente in zona (de catre personal autorizat , dupa obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare)

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Propunerile si reglementarile acestui plan urbanistic zonal sunt similare prevederilor altor planuri urbanistice aprobate sau in curs de aprobare in zona si urmeaza a fi preluate de PUG-ul + RLU al localitatii .

H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

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

Pe timpul executarii constructiilor:

- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere care pot cauza scurgeri de hidrocarburi in sol pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
- pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Navodari .
- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarii constructiilor:

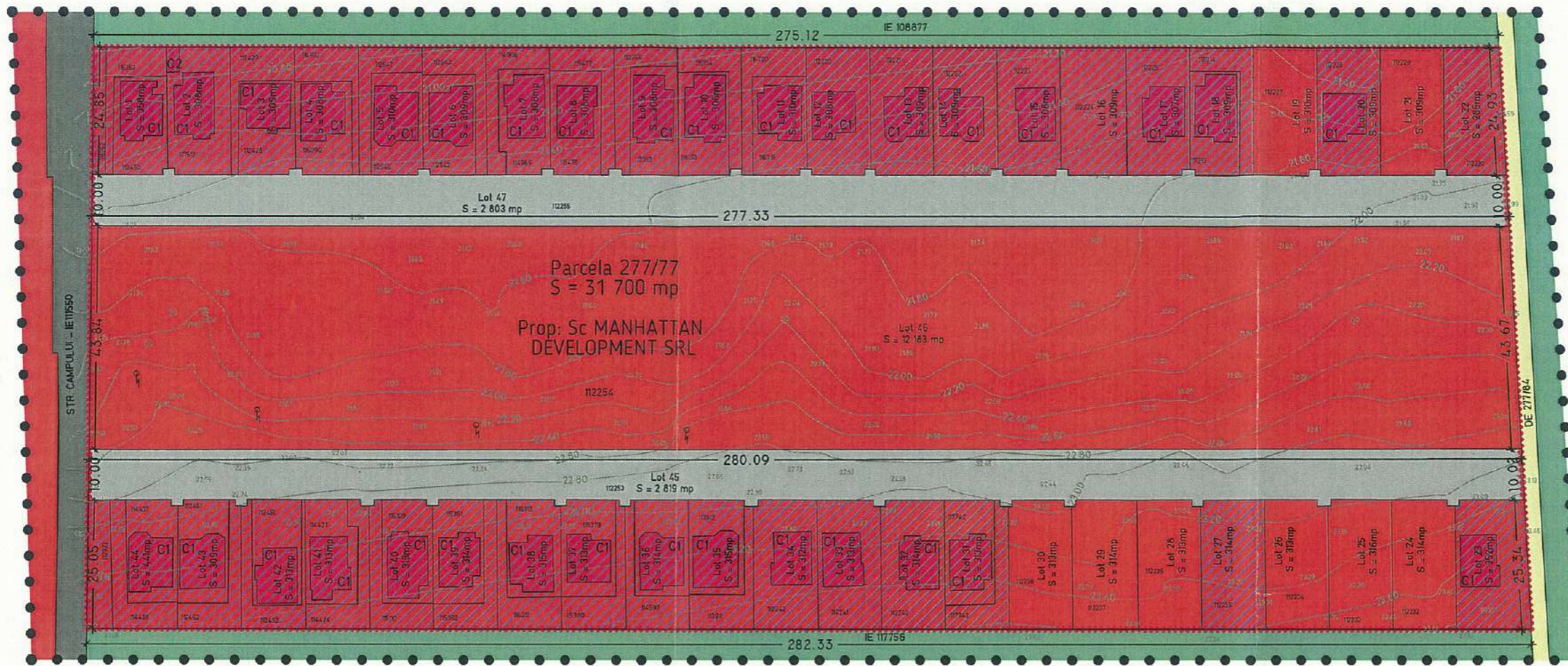
SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

Intocmit,
arh. Diana Bucur





REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

ANALIZA SITUATIEI
EXISTENTE

SCARA 1:1000

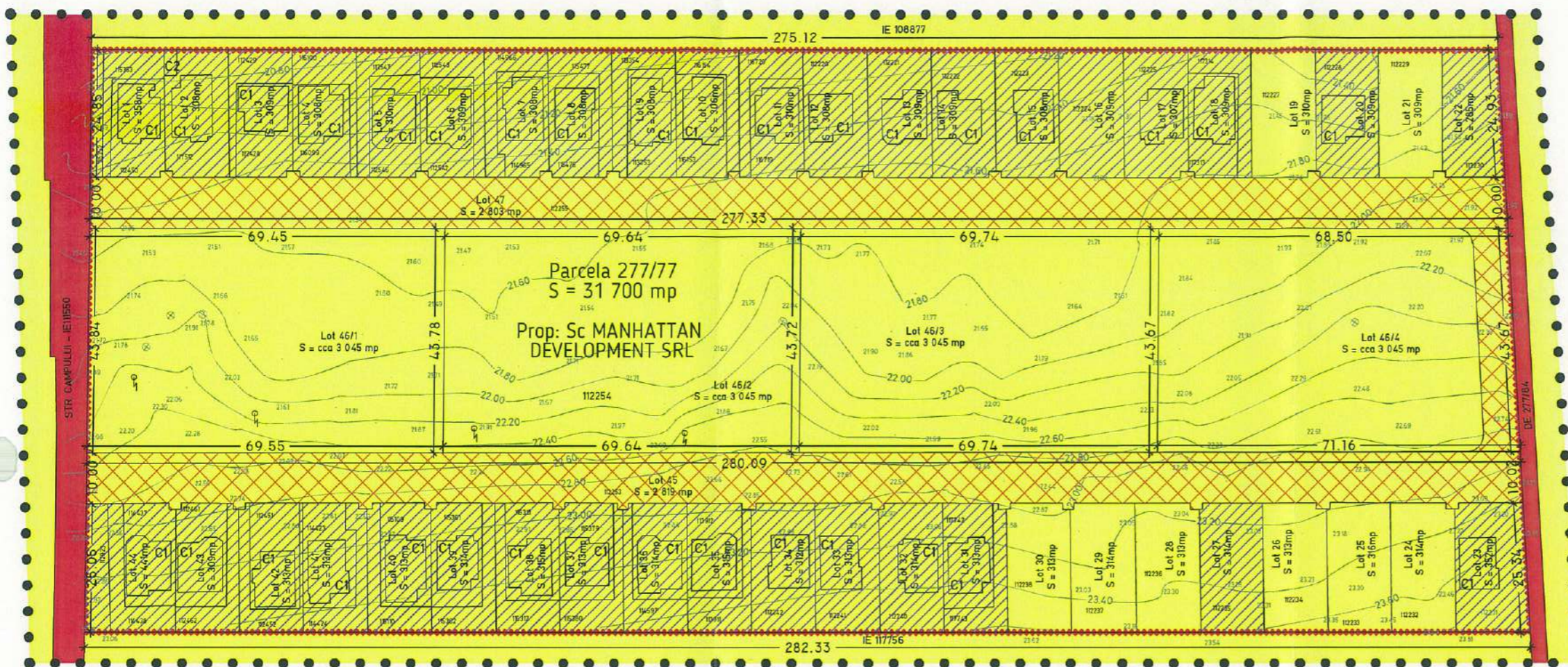
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	E [m]	N [m]
1	788248.442	318575.678
2	788135.405	318588.309
3	788104.674	318307.670
4	788218.496	318302.211
Suprafata S= 31 700 mp		

LEGENDA

- ● TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37 S = 31 700 MP
- TEREN AGRICOL
- CURTI CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE
- - LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)
- CAROSABIL EXISTENT
- DRUM EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPRIETATE INDIVIZA A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 621,62 MP

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului NAVODARI**

Arhigraf CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr.4 Tel. 0722 742701/0722287699 Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996	Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat	Arh. Diana Bucur
	Denumire	REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect	Arh. Diana Bucur
	Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Desenat	Arh. Alex Bucur
	Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			PLAN EXISTENT	
		Scara	1:1000	Plansa	A02	



REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

SITUATIA JURIDICA A
TERENURILOR SI
CIRCULATIA TERENURILOR

SCARA 1:1000

LEGENDA

- ● TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN
INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37
S = 31 700 MP
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PARTICULARA
- PROPRIETATE PARTICULARA INDIVIZA
A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 930,62 MP
- LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE
PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN
PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

CIRCULATIA TERENURILOR

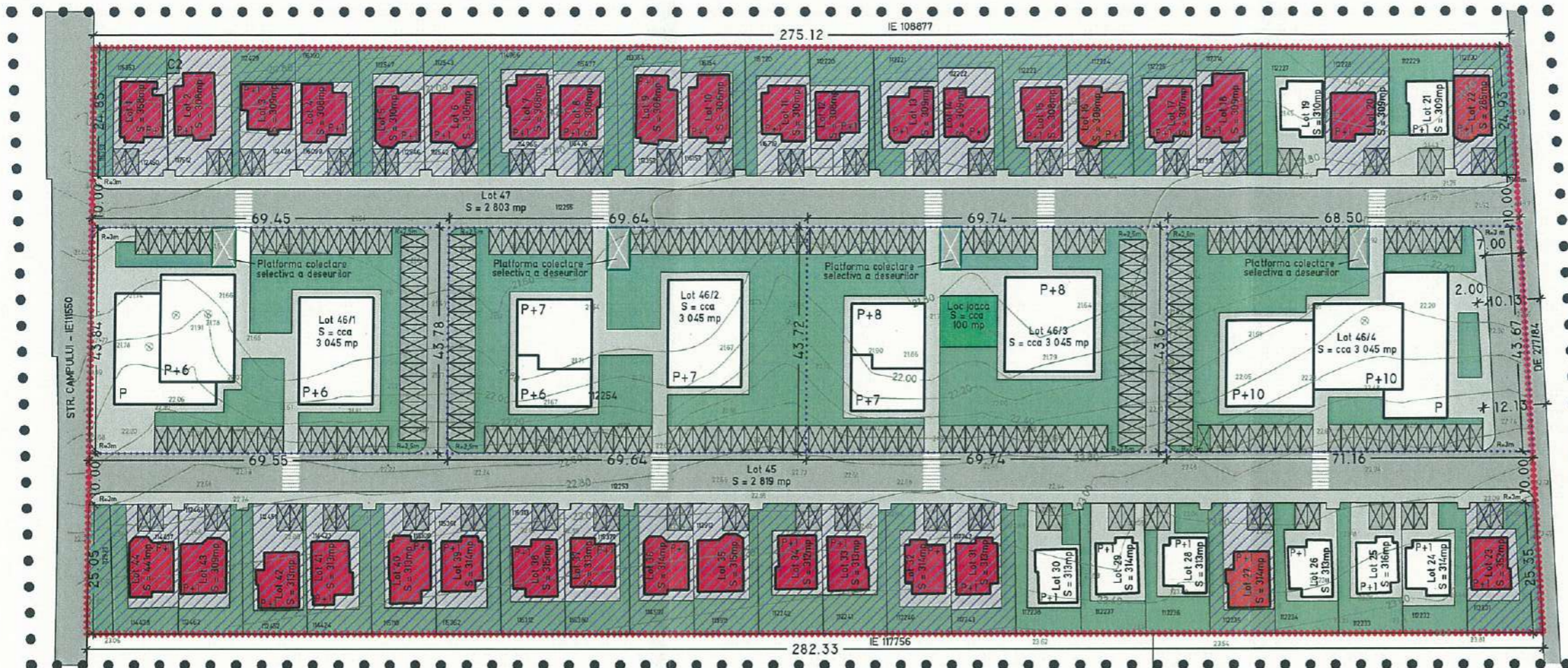
NU EXISTA MODIFICARI ALE REGIMULUI DE
PROPRIETATE PRIN ACEASTA DOCUMENTATIE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	E [m]	N [m]
1	788248.442	318575.678
2	788135.405	318588.309
3	788104.674	318307.670
4	788218.496	318302.211
Suprafata S= 31 700 mp		

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de:
"ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand
in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile
ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din
intravilanul orasului NAVODARI**

<h1>Arhigraf</h1> CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr.4 Tel. 0722 742701/0722287699 Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996	Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat	Arh. Diana Bucur
	Denumire	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect	Arh. Diana Bucur
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Desenat	Arh. Alex Bucur	PLAN JURIDIC Scara 1:1000 Plansa A04
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL					





REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

PLAN MOBILARE

SCARA 1:1000

Parcela 277/77
S = 31 700 mp
Suprafata totala care a apartinut
SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
conform documentatiei initiale deja aprobate.

Coordonate pct.de contur		
Nr. Pct.	E [m]	N [m]
1	788248.442	318575.678
2	788135.405	318588.309
3	788104.674	318307.670
4	788218.496	318302.211
Suprafata S= 31 700 mp		

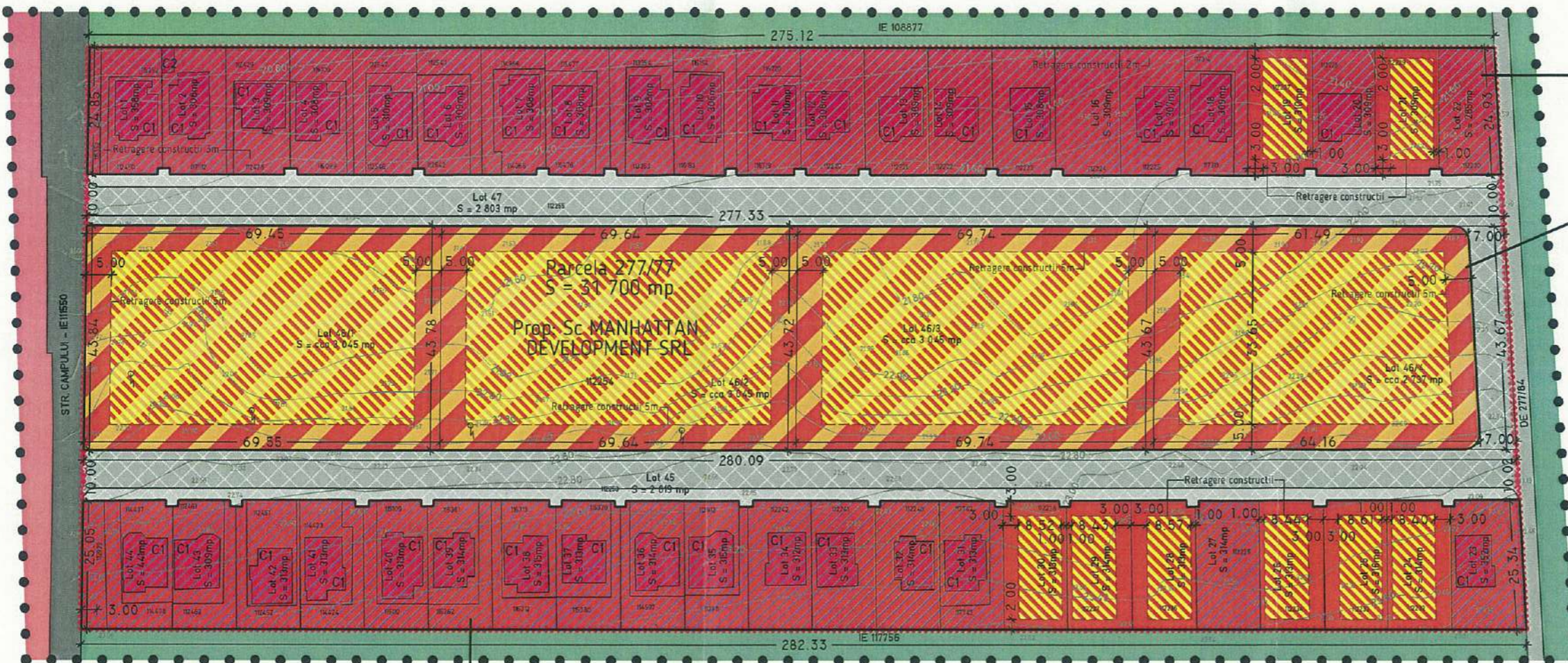
LEGENDA

- ● TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37 S = 31 700 MP
- LIMITA LOTURI 46/1, 46/2, 46/3, 46/4
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE
- CONSTRUCTII IN CURS DE AUTORIZARE
- SPATIU DE JOACA PENTRU COPII CCA 100 MP
- SPATIU VERDE AMENAJAT CCA 4 054 MP (12,7%) ZONA ZA/1, CCA 5 209 MP (16,43%) ZONA ZA/2 (PROCENTE RELATIVE LA INTREGA SUPRAFATA CARE A APARTINUT SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)
- CAROSABIL
- PIETONAL
- PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR CU GARD VIU PROTECTIE LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DINPROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului NAVODARI**



Arhigraf CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr.4 Tel. 0722 742701/0722287699 Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996	Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat	Arh. Diana Bucur		
	Denumire	REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect	Arh. Diana Bucur		
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Desenat	Arh. Alex Bucur			
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			PLAN MOBILARE				
				Scara	1:1000	Plansa	A05	



ZONA ZA/2 - S = 13 896 MP
 LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE.
 POT MAX = 35%, CUT MAX = 1

ZONA ZA/1 - S = 11 872 MP
 LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE,
 POT MAX = 45%, CUT MAX = 3,9

REACTUALIZARE PUZ-
 ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
 STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
 DEVELOPMENT SRL

PLAN REGLEMENTARI

SCARA 1:1000



LEGENDA

- ● TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37 S = 31 700 MP
- TEREN AGRICOL
- CURTI CONSTRUCTII EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE
- CURTI CONSTRUCTII ZONA ZA/2 - S = 13 896 MP - LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE, POT MAX = 35%, CUT MAX = 1, DIN CARE:
 - LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)
- CURTI CONSTRUCTII, ZONA ZA/1 - S = 11 872 MP LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE ZONEI DE LOCUIT (COMERT , SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA) MAX 25 % DIN SCD, POT MAX = 45%, CUT MAX = 3,9, MAX P+10, SPATIU VERDE AMENAJAT MIN 20%
- EDIFICABIL
- CAROSABIL EXISTENT / PROPUS
- DRUM EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPRIETATE INDIVIZA A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 932,36 MP

ZONA ZA/2 - S = 13 896 MP
 LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE,
 POT MAX = 35%, CUT MAX = 1

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
-TEREN CURTI CONSTRUCTII din care:	26 078,38 mp -82,3%	
-22 LOTURI OCUPATE DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1 CONSTRUCTII	S= 11 394 mp -35,9% cca 3 985 mp -12,5%	
-TEREN DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA2 din care:	2 502 mp -7,9 %	2 502 mp -7,9%
CONSTRUCTII MAX 35% SPATIU VERDE MIN 25 %		875 mp -2,7 % 626 mp -2%
-TEREN DESTINAT LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA1 din care:	12 182 mp -38,4%	11 872 mp -37,8%
CONSTRUCTII MAX 45% SPATIU VERDE MIN 20 % PARCARI		5 482 mp -17,3% 3 602 mp -11,4% cca 2 877 mp -9%
-CIRCULATII CAROSABILE & PIETONALE	cca 5 622 mp -17,7%	cca 5 932 mp -18,4 %
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	31 700 mp -100%	31 700 mp -100%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	E [m]	N [m]
1	788248.442	318575.678
2	788135.405	318588.309
3	788104.674	318307.670
4	788218.496	318302.211

Suprafata S= 31 700 mp

NOTA: Bilantul teritorial a fost facut pe intrega suprafata care a apartinut Manhattan Development SRL conform documentatiei initiale deja aprobate.

Arhigraf
 CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr.4
 Tel. 0722 742701/0722287699
 Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996

Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat	Arh. Diana Bucur
Denumire	REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect	Arh. Diana Bucur
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Desenat	Arh. Alex Bucur
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			PLAN REGLEMENTARI	
	Scara	1:1000	Planşa		

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului NAVODARI**



BENEFICIAR:

SC MANHATTAN DEVELOPMANT SRL

PROIECTANT GENERAL

SC ARHIGRAF SRL

Arh. Diana Bucur

Proiect nr. 680 /2022

OBIECTUL:

**REACTUALIZARE PUZ – ANSAMBLU
LOCUINTE PARCELA 277/77
EXTRAVILAN NAVODARI**

Amplasament: Oras. Navodari; Jud. Constanta; Str.
Campului nr. 35-37

INSTALATII APA-CANAL

INSTALATII ELECTRICE

PROIECTUL NR:

754/2021

FAZA:

P.U.Z.

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:**

FIRMĂ DE PROIECTARE ȘI EXECUȚIE

S.C TACHYON S.R.L GALAȚI



Tabel responsabilitati:

- Proiectant apa-canal ing. Durlai Iulian
- Proiectant retele electrice ing. Negrus Mirela.
- Desenat ing. Mindra Ciprian



7
Nu

Borderou de piese scrise și desenate

A. Piese scrise

1. Pagină de titlu
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu tehnic

B. Piese desenate

S1-PLAN DE SITUATIE

Întocmit,

ing. Durlai I.



ing. Negrus M.



MEMORIU TEHNIC

• ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă existentă în zona pentru aprovizionarea populației din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate sub aleea pietonală propusă, între limita de proprietate și trama strădală, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă precum și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă.

Conductele de canalizare vor fi pozate sub aleea pietonală propusă, între limita de proprietate și trama strădală, sau conform avizului de la regia locală, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;



- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apa.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- Debitel deversate vor avea numai proveniența menajera.

- Nu se admite depășirea limitelor prevăzute pentru indicatorii de calitate a apelor deversate în canalizarea orașului, conform NTPA – 002/2002 :

Nr. crt.	Indicator de calitate	U.M.	Valori maxime admise	Metoda de analiza
1	Temperatura	°C	40	
2	pH	u pH	6,6 - 8,5	SR 10523-97
3	Materii în suspensii	mg/dm ³	350	STAS 6953-81 STAS 6560-82
4	CBO ₅	mgO ₂ /dm ³	300	SR 5/815-98
5	Azot amoniacal	mg/dm ³	30	SRAS 8683-70
6	Substanțe extractibile cu solvenți organici	mg/dm ³	30	SR 7587-96
7	Detergenți sintetici biodregadabili	mg/dm ³	25	SR 7875/1.2-96
8	Clor rezidual	mg/dm ³	0,5	STAS 6364-78

I. Măsurile de protecție a muncii

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor – Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr.163/2007;
- Legea 307/2006 protecției împotriva incendiilor;
- PE009/1993 - Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor pentru producerea, transportul și distribuția energiei electrice și termice;
- P118-2013 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- MLPAT C 300/1994 – Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora care stabilesc performanțele și nivelele de performanță admisibile privind siguranța la foc a construcțiilor și instalațiilor utilitare aferente acestora, fiind destinate activităților de proiectare, execuție, verificare, exploatare și mentenanță a acestora.



Pe durata lucrarilor de constructii, executantul se va ingriji de dotarea santierului cu mijloace necesare pentru stingerea incendiilor. De asemenea, inainte de intrarea in probe tehnologice, organele de exploatare vor lua masuri de instruire a personalului pentru revenirea si stingerea incendiilor.

Pe perioada executarii lucrarilor de montaj a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea executantului lucrarii, iar in timpul exploatarei si intretinerii instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea beneficiarului.

II. Masuri

La executia lucrarilor de instalatii, pentru prevenirea poluarii si implicit a impactului negativ asupra mediului, se impune respectarea prevederilor :

- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 A- 2003;
- Ord. Nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii
- Ord. Nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- O.U. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei;
- O.U. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 426 pentru aprobarea OU. nr. 78 privind regimul deseurilor;
- Hot. 856/2002 privind evidenta deseurilor;
- Legea nr. 159/1999 pentru completarea legii protectiei mediului; .
- O.U. nr. 91 /2002, Ordin 756 /1997, Ordin 536/1997, O.U. nr. 78 /2000 privind regimul deseurilor si asigurarea de catre constructor a aplicarii urmatoarelor masuri:

Deseurile feroase rezultate in urma dezafectarii instalatiilor vor fi predate la unitatile specializate, de recuperare.

Deseurile rezultate la prelucrarea capetelor tevilor din polipropilena vor fi selectate in vederea predarii la unitatile specializate de recuperare.

Se va asigura incadrarea utilajelor cu motoare termice si a mijloacelor de transport auto, folosite la executia lucrarilor in mnormele legale de poluare fonica si atmosferica, acesta conditie fiind criteriu de evaluare din punct de vedere al protectiei mediului.

Se va asigura constientizarea angajatilor asupra obligativitatii respectarii masurilor de protectie a mediului.



Respectarea legislatiei

Soluțiile adoptate vizează înscrierea în legislația în vigoare. S-a căutat cu precădere ca soluțiile să corespundă celor șase exigențe de performanță esențiale, așa cum sunt definite de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

Lucrările descrise în memoriu urmăresc în principal :

- Asigurarea în permanență a apei reci și calde sanitare la parametrii de temperatură și igienă impuse de Normativul I9 /2013 și STAS 1478 /'90 și în același timp respectarea cerintelor de calitate obligatorii, Legea 10/1995 (exigențele A, B, D, E, F);
- Asigurarea în permanență a evacuării apelor uzate menajere și pluviale la parametri ceruți de NTPA 002/02, pentru respectarea normelor de igienă și protecția mediului (exigențele B, D, F);
- Asigurarea în permanență a posibilității de a interveni în caz de incendiu cu mijloace fixe de stingere cu apă, în conformitate cu reglementările în vigoare pentru respectarea normelor PSI (exigența C)

Intocmit,

Ing. Durlai Iulian



• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata sub aleea pietonala propusa, intre limita de proprietate si trama stradala, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Pe aleile pietonale se vor instala stalpi de 8m/h pentru iluminatul public cu sursa LED 30w

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuintele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Alimentarea cu energie electrica se propune a fi rezolvata prin instalarea unui post de transformare in anvelopa de beton, cu delimitare din LEA 20kV existenta in zona. Propunerea va fi avizata de S.C. ENEL Distributie S.A.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

distanța față de:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |



fundații de clădiri - pe verticală 0,25 m
pe orizontală 0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate

STANDARDE ȘI NORMATIVE DE REFERINȚĂ

Se menționează mai jos standardele și normativele specifice care obligatoriu trebuie respectate la execuție, verificare, punere în funcțiune și exploatare a instalațiilor electrice.

2.1. Standarde:

- | | |
|-----------------|---|
| STAS 552/2 | - Aparate de comutație până la 1000 V curent alternativ (1500 V c.c.) și până la 4000 A |
| SR CEI 60038+A1 | - Tensiuni standardizate de CEI |
| STAS 2612 | - Protecția împotriva electrocutărilor. Limite Admise |
| STAS 2849/ 1÷7 | - Iluminat tehnologic |
| SR EN 60947-4-1 | - Contactoare și ruptoare de joasă tensiune. Condiții tehnice speciale de calitate |
| SR EN 60529 | - Grade nominale de protecție asigurate prin carcase. Clasificare și metode de verificare |
| SR 6646/1 | - Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții civile |
| SR 6646/2 | - Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții industriale |
| STAS 12604 | - Protecția împotriva electrocutării. Prescripții generale |
| STAS 12604/4 | - Protecția împotriva electrocutării prin atingere indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții generale |
| STAS 12604/5 | - Protecția împotriva electrocutării prin atingere |



- indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții de proiectare și de execuție
- STAS 234/86 - Brașamente electrice. Prescripții generale de proiectare și de execuție.

2.2. Normative, Prescripții, Instrucțiuni

- 17/11 - Normativ privind proiectarea și execuția instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000 V c.a. și 1500 V c.c.
- PE 116/94 - Normativ de încercări și măsurători la echipamentele și instalațiile electrice
- C56/2002 - Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente
- PE 003/79 - Nomenclatorul de verificări, încercări și probe, privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a instalațiilor energetice
- PE 118/16 - Regulament general de manevrare în instalațiile electrice (completat cu instrucțiunile IP – 24 A, B, C)
- NSPM 111/2001 - Norme specifice de securitatea muncii la utilizarea energiei electrice în medii normale.
- IP 20 - Instrucțiuni de verificări, încercări și probe privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a stațiilor și tablourilor de 1Kv
- P 118/3/16 - Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor
- IP 21A - Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor de măsură, comandă, control, semnalizare, protecție și automatizare
- STAS 3184/1 - Prize, fișe și cuple pt. instalații electrice până la 380V c.a. și 250V c.c. și până la 25A. Condiții tehnice generale de calitate
- STAS 3285 - Întrerupătoare pentru instalații electrice casnice și similare. Condiții tehnice generale de calitate.



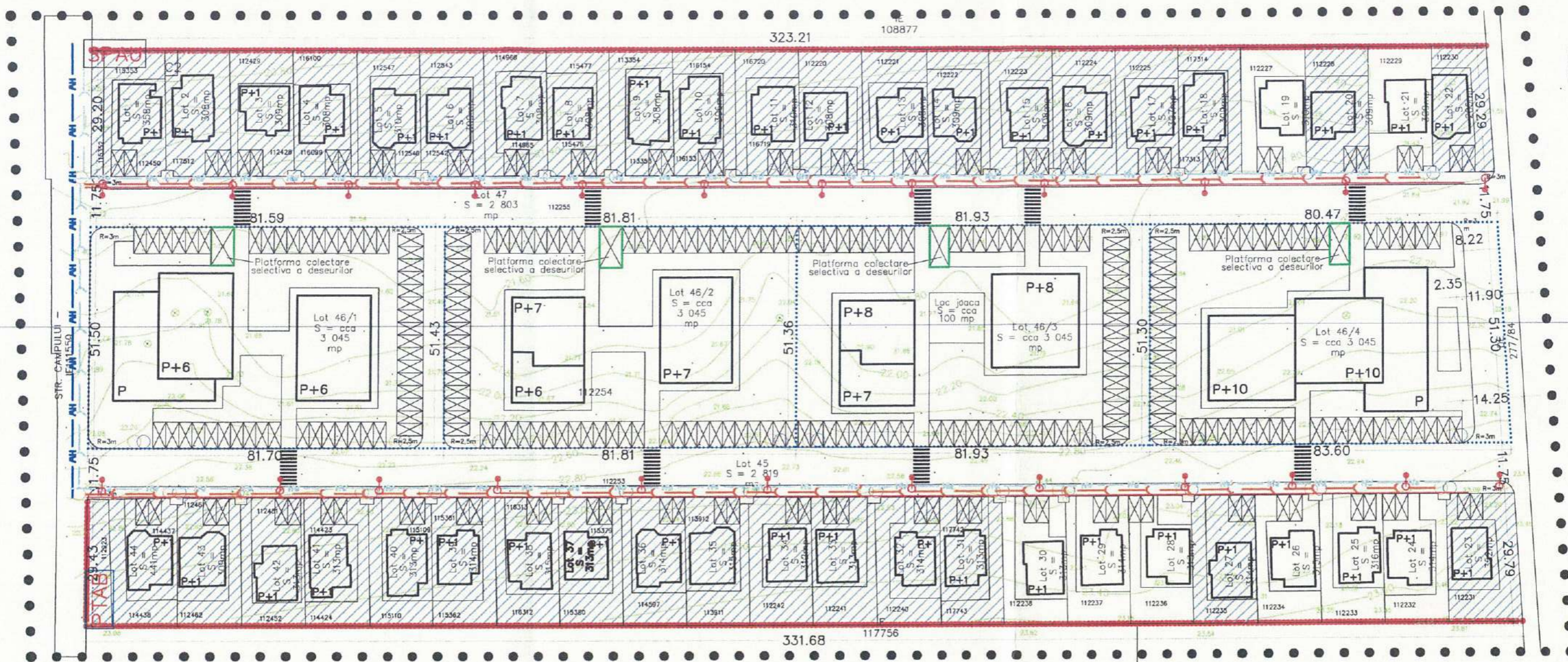
STAS 4173/1	- Siguranțe fuzibile de joasă tensiune. Condiții tehnice generale.
STAS 5414	- Întrerupătoare și comutatoare rotative până la 100 A și 660 V c.a. Condiții tehnice speciale
STAS 6865	- Conducte cu izolație de PVC pt. Instalații electrice fixe.
STAS 6990	- Tuburi pt instalații electrice din policlorură de vinil neplastificat
STAS 8114/2-1	- Corpuri de iluminat. Corpuri de iluminat fixe de uz general. Condiții tehnice speciale
SREN 60898+A1	- Întrerupătoare automate pt. protecția la supracurenți pt instalațiile casnice și similare
STAS R 9321	Prefabricate electrice de joasă tensiune

Intocmit,

Ing. Negruș Mircea



Mircea Negruș



LEGENDA

- TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA teren care a generat PUZ-ul – teren intravilan – str. campului nr. 35-37 s = 31 700 mp
- Limita loturi 46/1, 46/2, 46/3, 46/4
- constructii existente mentinute – stare buna, materiale durabile
- constructii in curs de autorizare
- spatiu de joaca pentru copii cca 100 mp
- spatiu verde amenajat cca 4 054 mp (12,7%) zona ZA/1, cca 5 209 mp (16,43%) zona ZA/2 (procente relative la intrega suprafata care a apartinut SC Manhattan Development SRL)
- carosabil
- pietonal
- platforma colectare selectiva a deseurilor cu gard viu protectie loturi pentru care nu se aplica prevederile prezentei documentatii (nu mai fac parte din proprietatea SC manhattan development srl)

- #### LEGENDA INSTALATII
- CS CAMIN STRADALA CANALIZARE MENAJERA
 - Capa CAMIN RACORD APA, PROIECTAT
 - CONDUCTA DISTRIBUITE APA
 - CONDUCTA DE REFLUARE PEHO
 - REȚEA CANALIZARE MENAJERA
 - REȚEA APA POTABILA
 - PLATBANDA IMPAMANTARE ILLUMINAT DIZN10X4
 - CABLU ENERGIE ELECTRICA
 - CORP DE ILLUMINAT STRADAL, JON, LED, IP65 STALP BM
 - SPAU STARE POMPARE APE IZATE
 - PTAB POST DC TRANSFORMARE IN AMVELOPA DC BETON

Proiectant general: S.C. ARHIGRAF S.R.L.		Sef proiect: Arh. Diana Bucur	Pr. Nr. 680 / 2022
	Proiectant de specialitate S.C. TACHYON S.R.L.		Beneficiar: Manhattan Development SRL Amplasament: Str. Campului, nr 35-37; Dras Navodari, Jud. Constanta
	SPECIFICATIE Proiectant retele electrice Proiectant apa/canal Desenat	NUME/PRENUME Ing Negrus M. Ing Durlai I. Ing. Mindra C.	SEMNATA RA
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TACHYON S.R.L., Galati, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.			