



PROIECTARE CADASTRU și CONSTRUCȚII CIVILE
Constanța. Str. Dacia Nr. 31: Tel/ Fax. 0241657545:
Tel. 0241619712:
creomixt@yahoo.com
J13/2927/1993
CUI RO 4130135



Regulament local de urbanism
aferent P.U.Z. „Indreptare eroare
materiala și modificare P.U.Z. Litoral
Mamaia Nord”

PROIECTANT: _____ **S.C. CREO - MIXT S.R.L.**

BENEFICIAR: _____ **ORAȘUL NĂVODARI**

DATA ÎNTOCMIRII: _____ **2016**

CONTINUTUL LUCRĂRII:

1. Capitolul 1: Prescripții generale:	pg. 3
1.1. Date de identificare a documentației.....	pg. 3
1.2. Delimitarea zonei studiate și a zonei generatoare.....	pg. 3
1.3. Inventarul cadastral al zonei generatoare.....	pg. 4
1.4. Baza legală a elaborării.....	pg. 7
1.5. Rolul R.L.U.	pg. 7
1.6. Domeniul de aplicare.....	pg. 9
1.7. Condiționări pentru execuția lucrărilor valabile pentru toate zonele și subzonele delimitate.....	pg. 9
1.8. Rețele tehnico-edilitare.....	pg. 10
1.9. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	pg. 12
1.10. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	pg. 14
1.11. Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.....	pg. 15
1.12. Aspectul exterior al construcțiilor.....	pg. 16
1.13. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	pg. 17
1.14. Circulații publice, parcaje și staționări.....	pg. 18
1.15. Spații verzi și plantate.....	pg. 19
1.16. Coeficienți urbanistici.....	pg. 21
1.17. Situații speciale și derogări de la prevederile Regulamentului.....	pg. 23
1.18. Cererea de emitere a autorizației de construire.....	pg. 25
Capitolul 2: Prescripții speciale pe zone, subzone:	pg. 27
2.1. ZRB – Zona construcțiilor rezidențiale și balneare.....	pg. 27
2.2. ZGC – Zona de gospodărire comunală.....	pg. 39
2.3. ZCP – Zona de circulație și parcuri.....	pg. 41
Capitolul 3: Concluzii și măsuri în continuare:	pg. 42

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. "Indreptare eroare materiala si modificare P.U.Z. LITORAL MAMAIA NORD"

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

CAPITOLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentației:

Denumirea lucrării: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, AFERENT
P.U.Z. P.U.Z. "Indreptare eroare materiala si modificare
P.U.Z. LITORAL MAMAIA NORD"

Proiectant: S.C. CREO - MIXT S.R.L.

Data elaborării: 2016

Beneficiar: ORAȘUL NĂVODARI

1.2. Delimitarea zonei studiate și a zonei generatoare:

Zona studiată a prezentului P.U.Z. este delimitată de:

- La NORD: Canalul navigabil Poarta Albă – Midia Năvodari;
- La VEST: bd. Mamaia Nord;
- La SUD: Complex Coral Beach, Popas 3;
- La EST: Teren domeniu public al statului administrat de Apele Române - plaja Mării Negre.

Zona generatoare - este formată din terenuri, conectate între ele prin intermediul Promenadei pietonale (proiect: "Amenajarea malului Mării Negre zona de litoral a orașului Năvodari - dezvoltarea infrastructurii de turism de utilitate publică");

Delimitarea zonei generatoare s-a realizat prin studierea P.U.D. și P.U.Z. existente și aprobate în zona studiată;

Terenurile care constituie zona generatoare sunt:

Categoriile de folosință a terenurilor:

Categoria Dr. – Drumuri

Categoria C.C. – Curți – construcții

Categoria Nns. – Neproductive – nisipuri

Categoria Tf. – Neproductive – tufărișuri

Categoria A. – Arabile

- Str. B1 – cat. Dr;
- Str. A1-A6 –cat. Dr;
- Trup 22 (DL) – cat. Dr;
- Aleea D28 – cat. Dr;
- Aleea D29 – cat. Dr;
- Aleea D30 – cat. Dr;
- Alea acces – cat. Dr;
- Str. Promenada – cat. Dr;
- Trup 4/2(DL) – cat. Cc;
- Terenuri Nns – cat. Nns;
- Trup 1/1(158/5) – cat. Nns;
- Trup 4(158/5) – cat. Nns;
- Trup 6(158/5) – cat. Nns;
- Trup 7(158/5) – cat. Nns;

- Str.Promenada LOT 10 - cat. Dr;
- Str. Hanului, lot 1 și lot 2 - cat. Cc;
- Parcare 2(158/5) - cat. Nns;
- Parcare 3(158/5) - cat. Nns;
- Trup 8(D) - cat. A;
- Trup 9 (D) - cat. A;
- Drum exploatare - cat. Dr;
- Prelungire D10 - cat. Dr;
- Prelungire D12 - cat. Dr;
- Prelungire D13 - cat. Dr;
- Prelungire D14 - cat. Dr;
- Prelungire D17 - cat. Dr;
- Prelungire D18 - cat. Dr;
- Prelungire D19 - cat. Dr;
- Prelungire D20 - cat. Dr;
- Prelungire D24 - cat. Dr;
- Str. D26 - cat. Dr;
- Str. D27 - cat. Dr;
- Str. Hanului - cat. Dr;
- Str. D25 - cat.Dr;
- Goane Atanase - cat. Cc;
- Trup 2/1(158/6) - cat. Tf;
- Trup 3/1(158/6) - cat. Tf;
- Trup 1(D) - cat. A;
- Trup 2(D) - cat. A;
- Trup 3(D) - cat. A;
- Trup 4(D) - cat. A;
- Trup 5(D) - cat. A;
- Trup 6(D) - cat. A;
- Teren Digul de Sud - cat. Cc;
- Trup 1(DL) - cat. Cc;
- LOT 1 - cat. Cc;
- LOT 2 - cat. Cc;
- LOT 3 - cat. Cc;
- LOT 4 - cat. Cc;
- LOT 5 - cat. Cc;
- LOT 6 - cat. Cc;
- LOT 7 - cat. Cc.
- Trup 32 (DL) - cat. Dr;
- Trup 31 (DL) - cat. Dr;
- Trup 2 (DL) - cat. CC;

Terenurile zonei generatoare sunt legate și formează un tot unitar prin intermediul străzii Promenada;

1.3. Inventarul cadastral al zonei generatoare:

- „Domeniului public și privat al orașului Năvodari”

TERENURI CARE CONSTITUIE ZONA GENERATOARE	SITUATIA JURIDICA	CATEGORIA DE FOLOSINTA ACTUALA	CATEGORIA DE FOLOSINTA PROPUSA	SUPRAFETE
STR. B1	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	5 690.00 mp
STR. A1 - A6	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	15 958.00mp
TRUP 22 (DL)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	3 561.00 mp
ALEEA D28	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 598.00 mp
ALEEA D29	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 486.00 mp
ALEEA D30	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 443.00 mp
ALEE ACCES	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	3 837.00 mp
STR.PROMENADA LOT 10	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 924.00 mp
STR. HANULUI, LOT 2	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	CURTI CONSTRUCTII	DRUM(PARCARE)	1 698.00 mp

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. "Indreptare eroare materiala si modificare P.U.Z.

LITORAL MAMAIA NORD" - S.C. CREO-MDXT S.R.L.

STR. HANULUI, LOT 1	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	CURTI CONSTRUCTII	DRUM(PARCARE)	1 698.00 mp
PARCARE 2 (158/5)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	DRUM(PARCARE)	1 622.00mp
PARCARE 3 (158/5)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	DRUM(PARCARE)	1 625.00mp
TRUP 8 (D)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	ARABIL (A)	DRUM(PARCARE)	1 232.00 mp
TRUP 9 (D)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	ARABIL (A)	DRUM(PARCARE)	1 223.00 mp
DRUM EXPLOATARE	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	9 202.00 mp
PRELUNGIRE D10	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 309.00 mp
PRELUNGIRE STR. D12	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	3 063.00 mp
PRELUNGIRE STR.D13	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	3 256.00 mp
PRELUNGIRE STR. D14	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	2 054.00mp
PRELUNGIRE STR. D17	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 542.00 mp
PRELUNGIRE STR. D18	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	3 000.00 mp
PRELUNGIRE STR. D19	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 476.00 mp
PRELUNGIRE STR. D20	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	2 749.00 mp
PRELUNGIRE STR. D24	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 440.00 mp
STR. D26	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 213.00 mp
STR. D27	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 073.00 mp
STR. HANULUI	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	1 226.00 mp
STR. D25	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	17 957.00 mp
STR.PROMENADA Năvodari	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM	75 823.00 mp
TRUP 4/2 (DL)	DOMENIUL PRIVAT ORAS NAVODARI	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	1 460.00 mp
TERENURI NNS	DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI NAVODARI	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	2 615.00mp
TRUP 32 (DL)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM (PARCARE)	1547.00mp
TRUP 31 (DL)	DOMENIUL PUBLIC ORAS NAVODARI	DRUM (DR)	DRUM (PARCARE)	1568.00mp
S TOTAL =				178168.00 mp

- „Domeniului privat al persoanelor fizice și juridice”

TERENURI CARE CONSTITUIE ZONA GENERATOARE	SITUATIA JURIDICA	CATEGORIA DE FOLOSINTA ACTUALA	CATEGORIA DE FOLOSINTA PROPUSA	SUPRAFETE
TRUP 1/1 (158/5)	PROPRIETATE PRIVATA	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	24 720.00 mp
TRUP 4 (158/5)	PROPRIETATE PRIVATA	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	18 724.00 mp
TRUP 6 (158/5)	PROPRIETATE PRIVATA	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	20 311.00 mp
TRUP 7 (158/5)	PROPRIETATE PRIVATA	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	20 736.00 mp
GOANE ATANASE	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	32 390.00 mp
TRUP 2/1 (158/6)	PROPRIETATE PRIVATA	TUFARIS (TF)	CURTI CONSTRUCTII	20 000.00 mp
TRUP 3/1 (158/6)	PROPRIETATE PRIVATA	TUFARIS (TF)	CURTI CONSTRUCTII	9 817.00 mp
TRUP 1 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	16 400.00 mp
TRUP 2 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	12 442.00 mp
TRUP 3 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	9 228.00 mp
TRUP 4 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	9 058.00 mp
TRUP 5 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	10 257.00 mp
TRUP 6 (D)	PROPRIETATE PRIVATA	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	8 749.00 mp
TEREN DIGUL DE SUD	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	83 046.00 mp
TRUP 1 (DL)	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	50 860.00 mp
TRUP 2 (DL)	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	41 567.00 mp
Str. Promenada, Lot 1	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	4 573.00 mp
Str. Promenada, Lot 2	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	2 312.00 mp
Str. Promenada, Lot 3	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	4 815.00 mp
Str. Promenada, Lot 4	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	2 353.00 mp
Str. Promenada, Lot 5	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	6 806.00 mp
Str. Promenada, Lot 6	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	6 800.00 mp
Str. Promenada, Lot 7	PROPRIETATE PRIVATA	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	3 318.00 mp
S TOTAL =				419 282.00 mp

1.4. Baza legală a elaborării:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordonanța de urgenta 10/2009 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata).
Ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 și GM-010-2000;
- P.U.G. nr. 182/1993;
- Decizia nr. 71/29.01.91 a Prefecturii Constanta și Avizul nr. 76/30.01.91 a M.L.P.A.T
- D.U.A.T.;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto în localități urbane. (P 132/93);
- H.G.R. 101/97 privind "Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție";
- Legea 137/95 – privind protecția mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național
- Secțiunea I – căi de comunicație;
- Legea 215 / 2001 – a administrației locale;
- Legea apelor nr. 107/96;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata în 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural național;
- Legea 453/2001 privind autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, completată prin OUG nr. 38/2011.

1.5. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ privind:

1.5.1. Regimul funcțional:

- Funcțiuni admise
- Funcțiuni admise cu condiționări
- Funcțiuni interzise

1.5.2. Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropriere în baza utilității publice.
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat în domeniul public al orașului.
- Facilități și restricții privind schimburile de terenuri

1.5.3. Organizarea circulațiilor publice:

- Asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a circulației auto și pietonale.
- Asigurarea accesibilității loturilor.
- Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare.

1.5.4. Unitatea arhitectural-urbanistică, valorificarea potențialului economic, accesibilitatea în caz de urgență, igiena mediului:

- Restricții privind amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Restricții privind amplasarea construcțiilor una față de alta pe aceeași parcelă și pe parcele diferite
- Restricții privind regimul de înălțime și gradul de ocupare a terenului.
- Restricții și recomandări privind materialele de construcție permise și aspectul exterior al construcțiilor.
- Restricții privind realizarea împrejuririlor loturilor.

1.5.5. Desfășurarea în condiții de siguranță și confort a etapelor de implementare și exploatare a planului:

- Restricții privind protecția mediului în perioada de execuție.
- Restricții privind protejarea populației și minimizarea impactului lucrărilor asupra confortului zonei și a activității turistice.

RLU prezintă și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 26 august 1996 și modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 789 din 2 decembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin Hotărârea Guvernului nr. 59 din 4 februarie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 8 februarie 1999, prin Hotărârea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 și prin Hotărârea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Prescripțiile cuprinse în PUZ și RLU aferent sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.6. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic Zonal constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul reglementat.

În prezenta documentație au fost preluate toate Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate de la aprobarea ultimului Plan Urbanistic General.

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii pentru următoarele zone funcționale (și subzonele acestora) cuprinse în zona de studiu:

ZRB - Zona construcțiilor Rezidențiale și balneare (inclusiv funcțiuni complementare - zona mixta)

ZGC - Zona de gospodărie comunală

ZCP - Zona de circulație și parcări publice și private

Pentru aceste zone autorizarea se va face în baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmează se aplică exclusiv zonelor, respectiv subzonelor funcționale sus-menționate cu excepția cazurilor expres menționate în text.

Fata de situatia studiata, orice operatiuni de lotizare / parcelare ulterioare in interiorul parcelelor existente, in urma carora rezulta cai suplimentare de circulatie, publice sau private, vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism tip P.U.Z. individualizate, eliberarea autorizatiilor de construire realizandu-se pe baza acestora din urma.

Pentru celelalte zone funcționale incluse în teritoriul studiat autorizarea se va face, după caz, potrivit regulamentului aferent Planului Urbanistic General sau regulamentelor P.U.Z. și P.U.D. aprobate anterior prezentului PUZ.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism în zona reglementată. Prevederile nu se vor aplica terenurilor în litigiu până la soluționarea legală a situației juridice a acestora.

La emiterea Autorizațiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

1.7. Condiționări privind executia lucrărilor, valabile pentru toate zonele și subzonele delimitate:

Prezentele condiționări au rolul de a asigura o succesiune logică a etapelor de execuție, a unui aspect estetic plăcut al zonei mai ales în perioada estivală, precum și un nivel ridicat de satisfacție a turiștilor și o fidelizare a acestora.

Se impun următoarele condiționări privind efectuarea lucrărilor de execuție, aplicabile tuturor zonelor și subzonelor:

- În urma lucrărilor de săpătură, specifice realizării construcțiilor, pământul rezultat din excavare se va transporta și depozita conform indicațiilor oferite de Primăria Năvodari;

- Se interzice ca receptia și punerea în funcțiune a imobilului, să se realizeze înainte ca acesta să fie racordat la toate rețelele edilitare existente în zona și cel puțin la rețelele de apă potabilă, canalizare și alimentare cu energie electrică. Rețelele edilitare pot fi executate pe cheltuiala Primăriei Orasului Navodari sau a beneficiarilor. **Această condiționare va fi specificată în cadrul Certificatelor de Urbanism.**

Avize necesare în vederea obținerii autorizației de construire:

- Avize de branșare de la operatorii rețelelor tehnico-edilitare.
- Pentru terenurile cuprinse parțial sau total în zona de protecție a canalului Poarta Albă - Midia-Năvodari se va obține avizul Companiei Naționale „Administrația Canalelor Navigabile”
- Aviz al agenției naționale pentru protecția mediului.
- Aviz Statul Major al Armatei - Ministerul Apărării Naționale

1.8. Rețele tehnico-edilitare

- În toate zonele, clădirile și echipamentele specifice vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

- Instalațiile edilitare în zona costieră se vor proiecta și se vor realiza astfel încât să nu genereze deplasarea sedimentelor sau să afecteze geomorfologia terenului.

- Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere; aceste amenajări se vor amplasa la marginea incintei lotului și vor găzdui containere tip;

- Rețelele edilitare pot fi executate pe cheltuiala Primăriei Orasului Navodari sau a beneficiarilor.

- Propunerea de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare în zona studiată a plecat de la premisa că în zonă se vor dezvolta obiective turistice având un regim de înălțime de maxim P+7E, cu o populație echivalentă estimată de cca. 6614 persoane.

Alimentarea cu apă

Se recomandă realizarea unui proiect unitar pentru amplasarea rețelei de distribuție a apei potabile la nivelul zonei generatoare, având la bază o estimare aproximativă a necesităților celor 6614 de utilizatori preconizați.

Canalizarea menajeră

Se recomanda realizarea unui proiect unitar pentru amplasarea rețelei de canalizare a apelor menajere uzate la nivelul zonei generatoare, având la bază o estimare aproximativă a necesităților celor 6614 de utilizatori estimați.

Alimentarea cu energie electrică

Se recomanda realizarea unui proiect unitar pentru amplasarea rețelei de distribuție a energiei electrice la nivelul zonei generatoare, având la bază o estimare aproximativă a necesităților celor 6614 de utilizatori estimați.

Alimentarea cu gaze naturale

Se recomanda realizarea unui proiect unitar pentru amplasarea rețelei de distribuție a gazului natural la nivelul zonei generatoare, având la bază o estimare aproximativă a necesităților celor 6614 de utilizatori estimați.

Evacuarea apelor pluviale

Se recomanda realizarea unui proiect unitar pentru amplasarea rețelei de evacuare a apelor pluviale la nivelul zonei generatoare, concomitent cu detalierea amenajării circulațiilor și parcajelor.

Evacuarea apelor pluviale se va face separat față de apele menajere.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitară a utilizatorilor din zonă. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a căror concentrații nu vor depăși limitele maxime admise, conform normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare NTPA - 002 / 2002, ape pluviale a căror concentrație nu depășesc limitele maxim admise conform normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în receptori naturali NTPA - 001 / 2002.
- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer** pot rezulta din instalații de climatizare. Acestea vor fi degajări în aer de vapori de apa încărcăți cu substanțe organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalații speciale prevăzute cu filtre de absorbție și de reținere. Din încălzirea spațiilor și prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralei termice: CO₂, NO₂, SO₂ estimate în cantități mai mici decât CMA STAS 12574 - 87.
- **posibile surse de poluare a solului și subsolului:** pot rezulta din exploatarea și întreținerea necorespunzătoare a instalațiilor de canalizare, din depozitarea deșeurilor în mod necorespunzător. Se vor amenaja spații de depozitare bine izolate astfel încât impactul asupra mediului să fie nul. Se va supraveghea și întreține corect rețeaua de canalizare pentru evitarea contaminării solului și a apei freatică prin scăpări necontrolate.

- **protecția împotriva radiațiilor:** nu sunt și nu vor fi surse de radiații.
- **substanțe toxice și periculoase:** nu se vor utiliza substanțe toxice sau periculoase

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerințelor de calitate pentru protecția mediului, a sănătății și igiena exploatatorilor și a vecinătăților, astfel încât să nu constituie o amenințare pentru mediul înconjurător.

Zona studiată, implicit cea generatoare, **nu prezintă probleme de mediu;** vegetația spontană prezentă în zona generatoare creează în zona un disconfort prin aspect.

1.9. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Loturile aflate în litigiu nu sunt edificabile până la soluționarea situației juridice a acestora.

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

1.9.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Acces la toate tipurile de rețele edilitare și evacuarea deșeurilor menajere. Este permisă autorizarea și construirea imobilelor înainte executării rețelelor edilitare, dar punerea în funcțiune a obiectivelor se va face numai după bransarea la toate tipurile de rețele edilitare;

1.9.2. Condiții specifice urbanistice:

- Parcelele sunt edificabile dacă au o suprafață minimă de 150mp și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.
- Parcelele având fie suprafața mai mică de 250mp, fie front la strada mai mic de 10,0m sunt edificabile numai în regim înșiruit (prin alipirea construcțiilor la ambele laturi laterale, cu două cazuri specifice în funcție de raportul între laturi.) Aceasta necesită existența mai multor parcele alaturate de același tip.
- Parcelele având atât suprafața mai mare de 250mp, cât și frontul la stradă mai mare sau egală de 12,0m sunt edificabile în regim izolat.

1.9.2.1. Dezmembrarea

Parcelă/Lot – Unitatea cadastrală de bază pe care se întocmește P.D.A.C.

Dezmembrarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Regimul maxim de înălțime, în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața lotului înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Fata de situatia studiata, orice operatiuni de lotizare / parcelare ulterioare in interiorul parcelelor existente, in urma carora rezulta cai suplimentare de circulatie, publice sau private, vor face obiectul unor noi documentatii de urbanism tip P.U.Z. individualizate, eliberarea autorizatiilor de construire realizandu-se pe baza acestora din urma.

1.9.2.2. Apărarea interesului public; facilități oferite proprietarilor

Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusa.

În cadrul operațiunilor de parcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ de parcelare, suplimentar față de trama stradala prevăzută în prezentul PUZ, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin PUZ de parcelare se va propune, și prin Hotărâre a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locală propus/e și modul de administrare al acestor drumuri și al utilităților necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu condiția stabilirii clare a obligațiilor și răspunderilor legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

În cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al orașului în baza reglementării aprobate, cat și în cazul cedării dreptului de utilizare (metoda propusă prin prezenta documentație), indicatorii și celelalte reglementari se vor aplica față de parcela/propietatea inițiala, ținându-se seama ca necesitatea publica este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Această prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială (înaintea avizării prezentului PUZ) ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.

Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizării altor scopuri publice

În cazul terenurilor cu suprafețe între 10000 mp ÷ 20000 mp supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice o suprafață de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 20000 mp supuse parcelării va fi afectată scopurilor publice, altele decât străzile, 10% din suprafața terenului.

Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi :

- echipamente publice necesare cartierului: cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor etc) parcaje publice, lăcașuri de cult ș.a.m.d.
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei/orașului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, stații de reglare gaze ș.a.m.d.

Terenurile aflate în litigiu nu vor face obiectul operațiilor urbanistice sau cadastrale până la soluționarea situației juridice a acestora.

1.10. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1.10.1. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Prin aliniament se înțelege, limita dintre proprietatea privată și domeniul public. La intersecția dintre străzi aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.0 metri pe străzi de cat. a II-a și de 3.0 metri pe străzi de categorie inferioară.

Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ regimul de aliniere este retras față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 0,9 m;
- bovindourile, inclusiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

1.10.2. Amplasarea față de limitele laterale

Conform punctului 1.9.2, clădirile pe parcele având fie suprafața mai mica de 250.00mp, fie frontul la strada mai mic de 10.00m construcțiile se vor alipi la ambele laturi laterale, respectând retragerile specifice zonei și ale parcelelor vecine.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelelor cu o suprafata mai mare sau egala cu 250.00mp si front la strada mai mare sau egal cu 12.00m se va face respectand prevederile Codului Civil, astfel:

- Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;
- Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vederem balconul ori alte asemenea lucrari neperalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neperalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.
- Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcela este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va realiza un **studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite**, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabilă (solstiul de iarnă). Intocmirea studiului de însorire și umbrire va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru obținerea Autorizației de Construire. Studiul de însorire și umbrire poate fi întocmit doar de către un arhitect cu drept de semnătură și trebuie verificat de către un verificator atestat de către MDRT la **Cerinta D – „Igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului”**.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor specifice ale unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Picătura strașinei trebuie sa cada obligatoriu în curtea proprie. Distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheburile) și împrejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.

1.11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a Procentului de Ocupare (P.O.T.) și a Coeficientului de Utilizare a Terenului (C.U.T.), precum și a Regimului Maxim de Înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

1.12. Aspectul exterior al construcțiilor

- În toate unitățile teritoriale de referință, construcțiile - din toate categoriile de importanță - vor fi concepute și tratate ca elemente care fac parte din întregul ansamblu al zonei în care se integrează.
- Clădirile edificate trebuie să pună în valoare zona, recomandându-se o arhitectura plastică care să se armonizeze cu caracterul construit existent, având elemente specifice zonei litorale, specifice arhitecturii locale dobrogene.
- Fațadele vor fi vopsite uniform în alb sau culori deschise, fără accente colorate intense.
- Acoperișuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare olane, țiglă ceramică sau tablă tip țiglă, toate de culoare naturală cărămidă, brun-roscat sau nuanțe de gri, respectiv învelitori din stuf așezat profesional, după metoda lipovenească de construcție a cherhanalelor, doar pentru construcții cu regim de înălțime maxim Parter. Streașina va avea lățimea de 60cm și pizia va fi de 15cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.
- Construcțiile anexe ușoare și cele de recreere, din lemn (pergole, foisoare pentru grătar) se vor păstra în culoarea naturală a lemnului (tratate împotriva intemperiilor) și se pot acoperi cu învelitori din țiglă ceramică sau tablă tip țiglă, toate de culoare naturală cărămidă, brun-roscat sau nuanțe de gri, învelitori bituminoase, învelitori tradiționale din stuf. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.

- Clădirile cu acoperiș tip terasa vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m; terasele pot fi circulabile sau necirculabile; în cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protecție conform Normativului de siguranță în exploatare a construcțiilor (NP 068/2002 cu adăugirile și modificările ulterioare).
- Nu se recomandă realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o buna rezistenta împotriva intemperiiilor;
- Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea. Pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, etc). Imprejmuirile vor avea o inaltime minima $H_{min.}=1.80m$.

1.13. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

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

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv - reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobata - fie ea PUG sau PUZ.

Legislația aplicabila în domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafața terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale parcelelor trebuie sa îndeplinească cerința urbanistica minimala de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai îngusta de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa îndeplinească aceeași condiție minimala le

lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de un acces individual. Regula minimala nu se mai aplica în cazul servituților în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup - vezi art.1.7.2.2.). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism și capitolului 1.7.2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 al Regulamentului General de Urbanism.

1.14. Circulații publice, parcaje și staționări:

Pentru o utilizare cât mai eficientă a terenului, se propune realizarea zonelor de parcare auto cu acces liber, tangent la circulațiile publice, cu locuri dispuse în lungul sau perpendicular pe acestea, în limita terenului disponibil, respectiv locuri private de parcare auto în interiorul parcelelor. Date fiind profilele transversale ale circulațiilor publice, se propun următoarele metode de amenajare:

- **Pentru străzi cu profil transversal de 5,00m**
 - Crearea unei benzi de circulație auto de 3,50m cu sens unic și pietonală de 1,50m lățime. În lungul acestor străzi nu se vor dispune spații publice de parcare auto.
- **Pentru străzi cu profil transversal de 10,00m aferente subzonelor ZRB1, respectiv ZRB2:**
 - Profilul va cuprinde o zonă de circulație carosabilă cu dublu sens având lățimea de 7,00m sau sens unic și spații de parcare pe una din laturile suprafeței rutiere, respectiv două suprafețe pietonale cu lățimea de 1,50m.
- **Pentru străzi cu profil transversal de 10,00m aferente subzonei ZRB3:**
 - Profilul va cuprinde o zonă de circulație carosabilă cu dublu sens având lățimea de 7,00m, respectiv două trotuare cu lățimea de 1,50m.
- **Pentru străzi cu profil transversal de 20,00m:**
 - Crearea a 2 benzi de câte 5,00m lățime în stânga și dreapta drumului pe care se vor amenaja parcajele
 - Crearea a 2 benzi de circulație auto și pietonală de 5,00m lățime cu dublu sens pentru circulația auto.

- **Pentru Prelungirea D13 (profil transversal de 28,20m:)**
 - Crearea a 2 circulații pietonale, tangente la aliniamentele parcelelor, de câte 1,50m lățime.
 - Crearea a 2 circulații auto cu dublu sens și lățime a benzilor de 3,50m.
 - Crearea a 2 zone de parcaje perpendiculare pe firele de circulație.
 - Amenajarea zonei mediane rămase cu vegetație decorativă locală.

- **Profilul transversal al str. Promenada se reglementează astfel:**
 - 6,00m - din terenuri proprietate privata vor fi destinați amenajării de terase, gradini de fatada, sau alte anexe publice aferente funcțiilor din front. (în vederea unei medieri optime a relației public-privat.)
 - 3,00m – circulație auto cu sens unic;
 - 2,00m – circulație pietonală
 - 5,00m – parcare auto
 - 6,00m - promenada proiectata și aprobata (HCL 131/29.05.2014);

Spatiile private de parcare auto se vor dispune în incinta lotului sau în incinta construcției – la demisol sau parter, astfel incat sa se satisfaca numărul necesar de locuri de parcare, in functie de regimul de inaltime al constructiilor, functiunile acestora si conditionarile zonelor si subzonelor in care se incadreaza terenul.

Circulația pietonala va fi delimitata de cea auto și de parcaje prin marcaj rutier reprezentat de linie punctata alba de o parte și de alta a spațiului de circulație auto/pietonal rămas sau cu borduri prefabricate din beton. Se va asigura o bandă de circulație auto cu lățimea minimă de 3,00m.

Viteza maximă admisă pentru automobile va fi de 25km/h.

Pentru a asigura vizibilitatea în intersecții, nu se vor amenaja parcaje pe o distanță de 10,00m măsurati în lungul străzilor, de la centrul fiecărei intersecții.

Accesul în zona generatoare se face exclusiv prin străzi existente și deja reglementate.

1.15. Spații verzi și plantate

În prezent la nivelul zonei nu există spații plantate publice. Vegetația prezentă s-a dezvoltat natural, fără intervenție umană și nu cuprinde specii protejate.

Datorită rezervelor limitate de teren disponibile primăriei, suprafața necesară plantată pentru categoria prezentei investiții va fi realizată pe domeniul privat.

Se stabilesc, privind funcțiunile propuse prin prezenta documentație, următoarele:

Procentele minimale, menționate mai jos, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 la Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, republicată;

- suprafața teraselor/acoperișului.

Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim **20%**.

Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piață agro-alimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice) - **nu se impune un procent minim al spațiilor verzi**. Se recomanda realizarea acestora pe spațiile ramase libere dupa executia constructiilor si a spatiilor de parcare auto.

Construcții de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri, cimitire) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim **5%**.

Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim **10%**.

Construcții și amenajări sportive (complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare, poligoane pentru tir, popicării) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, cu o suprafață de minim **20%**.

Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalow, cabană, camping, sat de vacanță) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă cu o suprafață de minim **5%**.

Blocuri de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, în suprafață de minim **5%**.

Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, în suprafață de minim **5mp/locuitor**.

Construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, pentru persoane cu dizabilități, de recuperare funcțională, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare de sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii,) creșe, leagăne de copii) - vor fi prevăzute aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim **15mp/persoană**.

1.16. Coeficienți urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită. Se impun partere înalte astfel încât balconul să fie la peste 3,00 m de la nivelul terenului.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Pentru fiecare zona propusă în parte sunt specificați coeficienții de utilizare a terenului.

ZRB - Zona construcțiilor Rezidențiale și Balneare (mixta):

Coeficienți propuși pentru ZRB1

- loturi cu suprafața mai mare sau egală cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

- loturi cu suprafața între 250 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ reparcelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la stradă mai mic de 12,0m.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis.

- Garaj închis
- Spațiu comercial sau de alimentație publică.
- Spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.)
- Spații destinate practicării de activități liberale (proiectare, avocatură, cabinet medical, etc.)
- Servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)

Coefficienti propuși pentru ZRB2

- loturi cu suprafața mai mare sau egală cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

- loturi cu suprafața între 250 și 1500mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

- loturi cu suprafața între 1500 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 2.55;

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ reparcelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la strada Promenada mai mic de 12,0m.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea POT cu 10 procente, respectiv CUT cu 20 procente față de maximumul admis.

- Garaj închis
- Spațiu comercial sau de alimentație publică.
- Spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.)
- Servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)

Coefficienti propuși pentru ZRB3

- loturi cu suprafața între 200 și 350mp
- regim înălțime maxim P+1E+E2 Parțial;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 1.20;

- loturi cu suprafața între 500 și 3000mp:
- regim de înălțime maxim P+4E;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 2.80;

- loturi cu suprafața între 350 și 500mp
- regim înălțime maxim P+2E+E3 Parțial;
- POT maxim propus 40.00%;
- CUT maxim propus 1.80;

- loturi cu suprafața peste 3000mp:
- regim de înălțime maxim P+7E;
- POT maxim propus 35.00%;
- CUT maxim propus 4.00;

Loturile care îndeplinesc condițiile de apartenență pentru subzona ZRB2 (Suprafața de minim 250mp și front la str. Promenada de minim 12,00m,) vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB2.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis

- Garaj închis
- Spațiu comercial sau de alimentație publică.
- Spații destinate activităților de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.)
- Spații destinate practicării de activități liberale (proiectare, avocatură, cabinet medical, etc.)
- Servicii pentru public (spa, sală fitness, agenție de turism, etc.)

ZGC – zona de gospodărire comunala:

- POT maxim propus 100.00%;
- CUT maxim propus 1.00;

ZCP – zona de circulație și parcuri publice și private:

- POT maxim propus 0.00%;
- CUT maxim propus 0.000;

1.17. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

a. Prin situații speciale se înțelege:

- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra mediului, modificări ale rețelei de circulație, etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

b. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc.

Derogarea de la R.L.U. aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism și se poate face punctual prin P.U.Z. avizat și aprobat.

Derogarea prin P.U.Z-uri modificatoare pe mai mult de 20% din suprafața reglementată prin prezentul P.U.Z., impune reevaluarea reglementărilor în ansamblu și refacerea P.U.Z. + R.L.U. în totalitate.

Derogări de la prevederile prezentului regulament **sunt admisibile numai în următoarele situații:**

- obiective cu destinații oportune pentru orașul Năvodari și semnificative ariei sale de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală și a caror beneficiar expres este orașul Navodari;
- Pentru ZRB se admite ca alegerea unui regim de înălțime maxim corespunzător unei categorii inferioare din punct de vedere al suprafeței terenului, să atragă după sine și folosirea indicatorilor urbanistici de la acea categorie. *Ex: Construirea pe un lot de peste*

3 000mp a unui imobil cu regim de înălțime maxim P+4E face posibilă folosirea indicatorilor urbanistici de la categoria imediat inferioară (P.O.T. maxim 40.00% și C.U.T. maxim 2.80).

- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- Fata de situația studiată, orice operațiuni de lotizare / parcelare ulterioare în interiorul parcelelor existente, în urma cărora rezultă noi suprafețe de circulație, publice sau private, vor face obiectul unor noi documentații de urbanism tip P.U.Z. individualizate, eliberarea autorizațiilor de construire realizându-se pe baza acestora din urmă.

Autorizarea în cazul situațiilor speciale și derogărilor va fi precedată de :

- modificarea prevederilor stipulate în PUZ privind: funcțiunile admise, regimul de construire, regim de înălțime max, P.O.T., C.U.T. retragerile clădirilor față de aliniament și/sau limitele către vecini etc. **dacă administrația locală la emiterea C.U., considerând solicitarea admisibilă, a solicitat întocmirea unui PUZ aprobat, enunțând în mod explicit această posibilitate;**
- detalierea reglementărilor prin PUZ sau PUD în cazurile menționate expres în prezentul regulament sau în alte cazuri în care autoritatea locală consideră necesară detalierea reglementărilor;

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T. și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza PUZ;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a POT este posibilă în baza PUD însoțit de ilustrare de arhitectură;

Conform Procesului verbal de recepție nr. 140/2014 aferent planului de situație, întocmit de OCPI Constanța la data 03.04.2014: „Pe latura de nord, imobilele cu numere cadastrale 102682, 104135, 102756, 108358, 102886, 102737, 104052, 109579, 109580, 109581, 103114, 107407, 107408, 107016, drumul de acces situat la nord și vest de acestea, precum și aleile dintre ele, toate incluse în planul urbanistic zonal (PUZ), se suprapun cu imobilul cu număr cadastral alocat 2486, reprezentând terenul aflat în administrarea C.N.A.C.N.

În cazul acestor terenuri, atât construirea, cât și operațiunile cadastrale și urbanistice sunt interzise până la soluționarea situației juridice a acestora

1.18. Cererea de emitere a autorizației de construire va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel(copie legalizata);
- avizele și studiile de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism;
- documentație tehnică:
- -D.T.A.C.(documentație tehnică autorizație de construire);

Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura care trebuie obținute pentru fiecare obiectiv în parte sunt: alimentarea cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și canalizare.

Studiul de specialitate care se întocmește în mod obligatoriu pentru fiecare obiectiv este studiul geotehnic.

Conform ORDONANȚEI nr.79 din 24 august 2000 privind regimul navigației pe Canalul Dunăre-Marea Neagră și Canalul Poarta Albă-Midia-Năvodari:

-În scopul asigurării stabilității secțiunii transversale realizate-proiectate și a condițiilor normale de exploatare și întreținere a căilor navigabile interioare se instituie zona de siguranță și de protecție a canalelor navigabile.

-Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu (în săpătură), respectiv 1m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

-Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

-Zona de protecție cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a amprizei canalelor, pe o lățime de 100m, indiferent de forma de proprietate a acestora.

-Zona de protecție este destinată:

a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranță;

b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilității în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;

c) intervențiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;

d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

-În zona de protecție a canalelor navigabile se pot executa lucrări numai cu avizul Companiei Naționale "Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor.

-Se interzice deținătorilor de terenuri situate în zonele de protecție efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări și construcții care, prin natura lor, ar afecta siguranța construcțiilor și instalațiilor aferente canalelor navigabile, calitatea apei din aceste canale sau ar putea împiedica vizibilitatea și deteriora semnalele de navigație.

-Prevederile art. 8 și 9 se aplică și în cazul în care zona de protecție a canalelor navigabile se interferează cu alte zone de protecție instituite conform reglementărilor în vigoare.

Conform adresei nr. 3045/21.02.2008 a C.N.A.C.N.: În vederea obținerii autorizației de construire/desființare de către proprietarii terenurilor alfate sub incidența zonei de protecție a Canalului Poarta Albă – Midia Năvodari, Primăria Orașului Năvodari va impune prin Certificatul de Urbanism obținerea de către solicitant a avizului C.N.A.C.N. S.A. Constanța.

Nota: Prin certificat de urbanism se vor cere în funcție de obiectivul propus studii de specialitate, avize privind:

- securitatea la incendiu, apărare civilă și sănătatea populației.
- actul administrativ al AGENTIEI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA;
- avizul C.N. A.C.N. S.A. pentru terenurile avlate în zona de protecție a Canalului Poarta Albă - Midia Năvodari

In cadrul Certificatului de Urbanism se va înșcrie conditionarea conform careia receptia si punerea in functiune a unui imobil se poate face NUMAI dupa racordarea acestuia la rețelele edilitare de alimentare cu energie electrica, apa potabila si canalizare, rețele ce pot fi executate si pe cheltuiala beneficiarului, in urma intocmirii unor proiecte de specialitate cu respectarea conditionarilor specifice impuse de operatorii rețelelor edilitare la care se realizeaza bransarea.

CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE:**2.1. ZRB - Zona construcțiilor Rezidențiale și Balneare (inclusiv funcțiuni complementare - mixta)**

Zona ZRB se subîmparte în 3 subzone, în funcție de condițiile de vizibilitate și acces, raportate la elementul de interes principal al zonei - Marea Neagra (și plaja aferentă,) ZRB1, ZRB2, respectiv ZRB3. Cele trei se disting prin afinități funcționale diferite și prin reguli diferite de ocupare a parcelelor.

ZRB1 - Subzona construcțiilor rezidențiale și balneare cu potențial mediu de dezvoltare a activităților comerciale. Subzona cuprinde loturile care nu sunt în vecinătate directă cu plaja și nu au, în mod implicit, acces la un flux mare de persoane. Investițiile realizate pe alte paliere decât cel locativ (ex: comerț, servicii, agrement,) vor fi, în consecință, fie de mică anvergură, deserving locatarii, fie de anvergură destul de mare pentru a se promova prin mai multe mijloace decât strict vizibilitatea directă.

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ dezmembrarea parcelelor în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la stradă Promenada mai mic de 12,0m.

ZRB2 - Subzona construcțiilor rezidențiale și balneare, cu potențial ridicat de dezvoltare a activităților comerciale, cuprinzând parcele cu acces din str. Promenada. Zona cuprinde acele loturi aflate în vecinătate directă cu plaja, prin accesul la str. Promenada. Dat fiind fluxul turistic estival, orice investiție în activități comerciale va beneficia de un aport sporit de potențiali clienți, data fiind vizibilitatea directă implicită. Acestea se pretează amplasării de funcțiuni comerciale, servicii, agrement, alimentație publică, etc, în relație directă cu str. Promenada. Reglementările vor impune dezvoltarea unui front continuu la str. Promenada.

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ dezmembrarea parcelelor în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 250mp sau frontul la stradă Promenada mai mic de 12,0m.

Dacă în urma operațiunilor de dezmembrare rezultă parcele fără acces direct la str. Promenada, acestea vor aparține de UTR ZRB1 și vor respecta prevederile aferente ale Regulamentului local de urbanism.

ZRB3 - Subzona construcțiilor preponderent rezidențiale cu potențial scăzut de dezvoltare a activităților comerciale. Subzona cuprinde lotizările situate la nord de str. B1. Dimensiunile relativ mici ale parcelelor din aceasta zona fac dificile intervențiile de mare anvergură (unele parcele nu se pretează nici micilor unități turistice). Amplasamentul este relativ izolat și proximitatea combinatului Midia Năvodari (element vizual dominant), cat și țesutul urban destructurat scad potențialul turistic. Reglementările vor favoriza dezvoltarea

funcțiunii rezidențiale și a dotărilor aferente. Terenurile cu suprafețe mari vor face obiectul PUD pentru detalierea funcțiilor și a modului de ocupare.

Dacă în urma operațiunilor de parcelare rezultă parcele cu acces direct la str. Promenada, având suprafața minimă de 250mp și frontul la str. Promenada de minim 12,0m acestea vor aparține de UTR ZRB2 și vor respecta prevederile aferente ale Regulamentului local de urbanism.

PRECIZARE ZRB1: Dar fiind caracterul pronunțat turistic dorit în zonă, stadiul actual de dezvoltare și caracteristicile parcelarului, cât și caracteristicile ansamblurilor rezidențial-balneare din zona studiată, se impun următoarele restricții la nivelul ZRB1:

Nu este permisă dezmembrarea, dacă rezultă un lot cu suprafața mai mică de 250mp, sau frontul la stradă mai mic de 12,00m. Pentru loturile de colț rezultate se permite ca frontul la una din străzi să fie de minim 10,00m, doar dacă frontul la cealaltă stradă depășește 12,00m.

PRECIZARE ZRB2: Raționamentul separării ZRB2 ca subzonă distinctă este oportunitatea formării unui front comercial la strada Promenada, în relație directă cu plaja.

În acest sens, în plus față de celelalte condiționări impuse de prezentul regulament, se vor respecta următoarele:

Construirea pe parcelele în cauză este condiționată de respectarea alinierii impuse prin PUZ.

Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB2, nu este permisă dezmembrarea dacă rezultă un lot mai mic de 250mp, sau având frontul la str. Promenada mai mic de 12,00m.

Se va asigura minim un acces de 3,50m prin front pe fiecare parcelă.

Se recomandă amplasarea pe frontul la str. Promenada, a uneia sau mai multor funcțiuni din gama comerț, servicii, alimentație publică, etc, în întâmpinarea necesităților celor ce vor utiliza zona (plajă, promenadă).

PRECIZARE ZRB3:

Conform ORDONANȚEI nr.79 din 24 august 2000 privind regimul navigației pe Canalul Dunăre-Marea Neagră și Canalul Poarta Albă-Midia-Năvodari:

-În scopul asigurării stabilității secțiunii transversale realizate-proiectate și a condițiilor normale de exploatare și întreținere a căilor navigabile interioare se instituie zona de siguranță și de protecție a canalelor navigabile.

-Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fâșia de teren de 10m lățime, situată de o parte și de alta a amprizei canalelor, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu (în săpătură), respectiv 1m lățime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

-Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

-Zona de protecție cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a amprizei canalelor, pe o lățime de 100m, indiferent de forma de proprietate a acestora.

-Zona de protecție este destinată:

a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranță;

b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilității în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;

c) intervențiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;

d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

-În zona de protecție a canalelor navigabile se pot executa lucrări numai cu avizul Companiei Naționale "Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor.

-Se interzice deținătorilor de terenuri situate în zonele de protecție efectuarea oricăror lucrări, amenajări, consolidări și construcții care, prin natura lor, ar afecta siguranța construcțiilor și instalațiilor aferente canalelor navigabile, calitatea apei din aceste canale sau ar putea împiedica vizibilitatea și deteriora semnalele de navigație.

-Prevederile art. 8 și 9 se aplică și în cazul în care zona de protecție a canalelor navigabile se interferează cu alte zone de protecție instituite conform reglementărilor în vigoare.

Conform adresei nr. 3045/21.02.2008 a C.N.A.C.N.: În vederea obținerii autorizației de construire/desființare de către proprietarii terenurilor aflate sub incidența zonei de protecție a Canalului Poarta Albă – Midia Năvodari, Primăria Orașului Năvodari va impune prin Certificatul de Urbanism obținerea de către solicitant a avizului C.N.A.C.N. S.A. Constanța.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE:**

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
1.1	ZRB1	<ul style="list-style-type: none"> - funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) – mixta; - hoteluri și pensiuni cu facilități de turism balnear; - restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite); - comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite și amenajate; - parcaje, zone aprovizionare; - zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; - spații plantate pentru agrement și sport; - case de vacanță cu locuire nepermanentă; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale
1.2	ZRB2	<ul style="list-style-type: none"> - funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) – mixta; - hoteluri cu facilități de turism balnear; - parcaje, zone aprovizionare; - zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; - spații plantate pentru agrement și sport; - case de vacanță cu locuire nepermanentă; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale
1.3	ZRB3	<ul style="list-style-type: none"> - funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile) – mixta; - comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite și amenajate; - parcaje, zone aprovizionare; - zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament; - spații plantate pentru agrement și sport; - case de vacanță cu locuire nepermanentă; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIIONARI:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise cu condiționări
2.1	ZRB1	<ul style="list-style-type: none"> - conform reglementarilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locala, precum și condiționările privind execuția lucrărilor stabilite prin prezentul regulament; - ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu condiționările aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp - loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare. - hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care sa fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare. - pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere,) prin suplimentare. - complex tip resort & spa (include piscina, spa, parc, etc.) (doar pe parcele mai mari de 3000mp). - constructii provizorii doar cu functiune turistica si de comert si functionare sezoniera.
2.2	ZRB2	<ul style="list-style-type: none"> - conform reglementarilor stabilite prin PUZ-urile anterior depuse, aprobate de autoritatea locala, precum și condiționările privind execuția lucrărilor stabilite prin prezentul regulament; - ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu condiționările aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp - loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare. - hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care sa fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare. - pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere,) prin suplimentare. ⊖ restaurante și alte spații pentru alimentație publica (spații închise, acoperite și descoperite); ⊖ comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spații acoperite și amenajate; - complex tip resort & spa (include piscina, spa, parc, etc.) (doar pe parcele mai mari de 3000mp). - constructii provizorii doar cu functiune turistica si de comert si functionare sezoniera.
2.3	ZRB3	<ul style="list-style-type: none"> - hoteluri cu facilități de turism balnear, cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare.; - restaurante și alte spații pentru alimentație publica (spații închise, acoperite și descoperite); cu asigurarea necesarului de parcaje și cu program de funcționare pana la ora 22:00. - ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu condiționările aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp

	<ul style="list-style-type: none"> - loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare. - hoteluri de 3 și 4 stele (sau mai mult) care să fie dotate cu: săli de conferințe, cluburi, centre culturale, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare. - pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere) prin suplimentare. - complex tip resort & spa (include piscina, spa, parc, etc.) (doar pe parcele mai mari de 3000mp). - construcții provizorii doar cu funcțiune turistică și de comerț și funcționare sezoniera.
--	--

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări interzise
3.	ZRB1, ZRB2, ZRB3	<ul style="list-style-type: none"> - orice funcțiuni care nu au legătura cu funcțiunea de turism, odihna și agrement, locuire și comerț în cazurile prezentate; - orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și a atractivității zonei prin agresiunea peisajului, provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații intense și care contravin normelor de protecție stabilite local; - activități productive poluante, cu risc tehnologic; - construcții provizorii cu funcțiunea de locuire; - anexe pentru creșterea animalelor; - depozitare en-gros; - depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - activități productive care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice; - depozitare de materiale inflamabile sau toxice; - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; - orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIG. A CONSTRUCȚIILOR:**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Nr. art.	Tipul zonei	Caracteristicile parcelelor
4.1	ZRB1	- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+7E este de 3000 mp , cu front stradal de min. 30.0m ;
		- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuri, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+4E este de 250mp , cu front stradal de min. 12.0m ;
		- Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB1 , nu este permisă reparcelarea cu loturi mai mici de 250mp
4.2	ZRB2	- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+7E este de 3000 mp , cu front stradal de min. 30.0m ;
		- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuri, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+4E este de 250mp , cu front stradal de min. 12.0m ;
		- Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB2 , nu este permisă reparcelarea cu loturi mai mici de 250mp
4.3	ZRB3	- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, cu regim de înălțime P+1E+M, este de 200.0 mp , cu front stradal de min. 10.0m ;
		- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, cu regim de înălțime P+2E+M, este de 350.0 mp , cu front stradal de min. 12.0m ;
		- Loturile existente sau rezultate în urma operațiunilor de comasare sau dezmembrare ulterioare care respectă cumulativ condițiile de apartenență la ZRB2 vor aparține de această subzonă și vor respecta reglementările specifice acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Aliniament – linia de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată;
- Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; ea poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de aceasta; în cazul în care clădirile sunt retrase în mod obligatoriu față de aliniament, spațiul dintre limita terenului și fațada clădirii nu poate fi construit, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu 0,40 metri față de cota terenului amenajat.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI"

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor față de aliniament
5.1	ZRB1	- Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; clădirile se vor retrage față de limita proprietății cu minim 3.00m.
5.2	ZRB2	<p>1. <u>În cazul loturilor cu suprafețe cuprinse între 250mp și 600mp, construcțiile principale vor avea o retragere obligatorie de 6.00m de la aliniamentul la strada Promenada. Fâșia de 6.00m dintre limita de proprietate și construcție va fi deschisă publicului și amenajată ca anexă la funcțiunea de la parterul construcției.</u></p> <p>2. <u>În cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 600mp, cel puțin una din construcții, fie principala, fie secundara, se va amplasa având una din fațade paralelă cu strada Promenada la o distanță de 6.00m de aliniamentul la aceasta. Fâșia de 6.00m dintre limita de proprietate și construcție va fi deschisă publicului și amenajată ca anexă la funcțiunea de la parterul construcției. În cazul în care construcția amplasată în frontul la strada Promenada este una secundară, aceasta va cuprinde, cel puțin la nivelul parterului, o funcțiune cu caracter public (comert, servicii, alimentație publică, agrement, etc.), iar fâșia de 6.00m dintre construcție și aliniament va fi amenajată ca anexă pentru aceasta.</u></p> <p><u>În cazul loturilor de colț, laturile cu ieșire la alte străzi decât str. Promenada vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB1.</u></p>
5.3	ZRB3	<p>- Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada:</p> <p>- Pe parcele cu suprafețe mai mici de 250mp și raport între latura mare și latura mică mai mic de 1,5, clădirile nu se vor retrage față de aliniament.</p> <p>- Pe parcele cu suprafețe între 250mp și 500mp, clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 3.00m.</p> <p>- Pe parcele cu suprafețe cuprinse între 500mp și 1000mp, clădirile vor prelua regula de aliniere prevăzută de PUZ pentru parcelele învecinate. În cazul în care parcela cuprinde întregul front între 2 intersecții, se va respecta o retragere de minim 5.00m de la aliniament.</p> <p>- Loturile existente sau rezultate în urma operațiunilor de comasare sau dezmembrare ulterioare care respectă cumulativ condițiile de apartenență la ZRB2 vor aparține de această subzonă și vor respecta reglementările specifice acesteia.</p>

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
6.	ZRB	<p>Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor cu o suprafața mai mare sau egală cu 250.00mp și front la strada mai mare sau egal cu 12.00m se va face respectând prevederile Codului Civil, astfel:</p> <p>➤ <i>Art. 612: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm</i></p>

		<p><i>fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;</i> ➤ <i>Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vederem balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.</i> ➤ <i>Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.</i> <p>În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcela este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va realiza un studiu de însorire și umbrire asupra parcelelor vecine construite, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește minim 1 1/2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabilă (solstiul de iarnă). Intocmirea studiului de însorire și umbrire va fi solicitată prin Certificat de Urbanism și este necesar pentru obținerea Autorizației de Construire. Studiul de însorire și umbrire poate fi întocmit doar de către un arhitect cu drept de semnătură și trebuie verificat de către un verificator atestat de către MDRT la Cerința D – „Igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului”.</p>
--	--	---

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
7.	ZRB	- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim 3.50 m, pentru asigurarea accesului utilajelor de intervenții;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI"

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII și ACCESE:

Nr. art.	Tipul zonei	Circulații și accese:
8.	ZRB	<ul style="list-style-type: none"> - se asigura accesul carosabil direct dintr-o circulație publica; - la construcțiile hoteliere se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare în parcare amenajata, fie loc de staționare temporara special amenajat; - accesele se vor realiza în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare; - în toate situațiile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Staționarea autovehiculelor:
9.	ZRB	<ul style="list-style-type: none"> - Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent circulației publice. Acolo unde latimea tramei stradale permite acest lucru, se vor realiza spatii publice de parcare auto, aferente zonei ZCP; - La construcțiile hoteliere și pensiuni se vor asigura locuri de parcare atât în incinta lotului cat și în incinta construcției – la demisol sau parter, pentru a satisface numărul de locuri de parcare necesare. Se vor amenaja locuri de parcare în număr de minim 50% din numărul camerelor destinate cazării turiștilor; - La construcțiile destinate locuirii multifamiliale, permanente sau sezoniere (blocuri de locuinte) se vor asigura locuri de parcare atât în incinta lotului cat și în incinta construcției – la demisol sau parter, pentru a satisface numărul de locuri de parcare necesare. Se vor amenaja locuri de parcare în număr de minim 50% din numărul unitatilor locative (apartamente + garsoniere); - La construcțiile destinate locuirii unifamiliale si regim de inaltime max. P+1E, permanente sau sezoniere, se va asigura minim 1 loc de parcare auto in incinta lotului. Construcțiile destinate locuirii cu regim de inaltime mai mare de P+2E sunt considerate constructii multifamiliale.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Număr maxim de niveluri admis	Înălțime maxima totala admisa
10.1	ZRB1, ZRB2	8 niveluri – P+7E	27.00m. la cornișă
		5 niveluri – P+4E	18.00m. la cornișă
	ZRB3	8 niveluri – P+7E	27.00m. la cornișă
		5 niveluri – P+4E sau P+3E+E4 parțial	16.00m. la cornișă
		4 niveluri – P+2E+E3 parțial	14,00m. la cornișă
		3 niveluri – P+1E+E2 parțial	11,00m. la cornișă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Aspectul exterior al clădirilor:
11.	ZRB	<p>Clădirile edificate trebuie să pună în valoare zona, recomandându-se o arhitectură și plastică care să se armonizeze cu caracterul construit existent, având elemente specifice zonei litorale specifice arhitecturii locale dobrogene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fațadele vor fi vopsite uniform în alb sau culori deschise, fără accente colorate; - Acoperișuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare olane, țiglă ceramică sau tabla tip țiglă, toate de culoare naturală cărămie, brun-roscat sau nuanțe de gri, respectiv învelitori din stuf așezat profesional, după metoda lipovenească de construcție a cherhanalelor, doar pentru construcții cu regim de înălțime maxim Parter. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic. - construcțiile anexe ușoare și cele de recreere, din lemn (pergole, foișoare pentru grătar) se vor păstra în culoarea naturală a lemnului (tratate împotriva intemperiilor) și se pot acoperi cu învelitori din țiglă ceramică, tabla tip țiglă, toate de culoare naturală cărămie, brun-roscat sau nuanțe de gri, învelitori bituminoase, învelitori tradiționale din stuf. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic; - clădirile cu acoperiș tip terasă vor avea prevăzut atic de protecție de minim 0.50m; terasele pot fi circulabile sau necirculabile; în cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protecție conform Normativului de siguranță în exploatare a construcțiilor (NP 068/2002 cu adăugirile și modificările ulterioare). - nu se recomandă realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o bună rezistență împotriva intemperiilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Condiții de echipare edilitara:
12.	ZRB	<ul style="list-style-type: none"> - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico - edilitare proiectate în zona (înainte de punerea în funcțiune a imobilelor); - extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se realizează de către investitor sau Primărie. - atât rețelele cât și toate branșamentele pentru electricitate, telefonie, televiziune și internet se vor realiza îngropat; - se va asigura captarea rapidă a apelor meteorice în rigolele de pe alei și platforme și în spațiile verzi, evacuarea acestora făcându-se prin puțuri drenante; - se permite doar instalarea stâlpilor ornamentali de iluminat, care vor avea alimentarea electrică și branșamentul realizat îngropat sau a stâlpilor dotați cu panouri fotovoltaice individuale; - se va încuraja realizarea alimentării construcțiilor cu energie furnizată de panouri fotovoltaice, suplimentată prin branșare la sistemul de alimentare cu energie locală și obținerea apei calde prin panouri solare;

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere și spatii plantate:
13.	ZRB	- în spațiile neconstruite și neocupate de alei și parcări vor fi plantați arbori și arbuști ornamentali și se va însămânța gazon; - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau zone verzi; - zonele verzi astfel amenajate vor avea minim 5.00% din suprafața terenului (în funcție de destinația construcțiilor);

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Împrejmuiri:
14.	ZRB	- Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea, cu înălțime minimă $H_{min.}=1.80m$. - Pe laturile cu acces la stradă este permisă realizarea atât de împrejmuiri care să nu permită vederea (suprafețe opace, pline) sau împrejmuiri cu elemente constructive care să permită vederea în interiorul parcelelor (porți și garduri din fier forjat, elemente metalice, etc).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Număr maxim de niveluri admise	P.O.T. maxim
15.1	ZRB1	8 niveluri - P+7E	35%
		5 niveluri - P+4E	40%
15.2	ZRB2	8 niveluri - P+7E	35%
		5 niveluri - P+4E	35% pentru loturi 1500...3000mp 40% pentru loturi 300...1500mp
15.3	ZRB3	8 niveluri - P+7E	35%
		5 niveluri - P+4E sau P+3E+E4 parțial	40%
		4 niveluri - P+2E+E3 parțial	40%
		3 niveluri - P+1E+E2 parțial	40%

ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Număr maxim de niveluri admise	C.U.T. maxim
16.1	ZRB1	8 niveluri - P+7E	4,00
		5 niveluri - P+4E	2,80
16.2	ZRB2	8 niveluri - P+7E	4,20
		5 niveluri - P+4E	2.55 pentru loturi 1500...3000mp 2.80 pentru loturi 300...1500mp
16.3	ZRB3	8 niveluri - P+7E	4,00
		5 niveluri - P+4E sau P+3E+E4 parțial	2,80
		4 niveluri - P+2E+E3 parțial	1.80
		3 niveluri - P+1E+E2 parțial	1.20

2.2. ZGC – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALĂ:

Zona se compune din următoarele subzone:

ZGC – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărire comunală (statii de pompare, puncte trafo) – aceasta zona este pozitionata exclusiv in cadrul subzonei ZCP1 – subzona de parcuri aflate in domeniul public;

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:

- Instalațiile tehnico-edilitare se vor proiecta și realiza astfel încât să nu genereze deplasarea sedimentelor sau să afecteze geomorfologia terenului, linia terenului sau calitatea apelor;
- Lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3m adancime, vor fi asistate de specialiști atestați MCPN pentru eventuale descărcări de sarcină arheologică.

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări admise
1.	ZGC	- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, exclusiv cele pentru transporturi și depozitare a deșeurilor menajere. - stații de pompare apă potabilă cu amplasare supraterană sau subterană; - puncte trafo pentru distribuția energiei electrice;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări interzise
2.	ZGC	- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile generate. - se interzic amenajări pentru transporturi sau platforme pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere. Deșeurile menajere cu colectare selectivă vor fi colectate și depozitate temporar pe platforme special amenajate în cadrul fiecărui lot proprietate privată, cu suprafața max. de 25.00mp.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIG. A CONSTRUCȚIILOR:

- **Aliniament** – linia de demarcație dintre domeniul public și proprietatea privată;
- **Alinierea clădirilor** – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă; ea poate coincide cu limita terenului sau poate fi retrasă față de aceasta; în cazul în care clădirile sunt retrase în mod obligatoriu față de limita terenurilor, spațiul dintre limita terenului și fațada clădirii nu poate fi construit.

ARTICOLUL 3 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor față de aliniament
3.	ZGC	- cu respectarea reglementărilor generale mai sus menționate și a codului civil; - construcțiile pot fi amplasate și integral subteran.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
4.	ZGC	- cu respectarea reglementarilor generale mai sus menționate și a codului civil;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
5.	ZGC	- conform reglementarilor generale mai sus menționate și a codului civil;

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Nr. art.	Tipul zonei	Circulații și accese
6.	ZGC	- se asigură accesul în incinta direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 7 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Staționarea autovehiculelor
7.	ZGC	- staționarea pentru admiterea în incinta se va amenaja în afara zonei de circulație publică; - zonele de parcare pentru angajați se vor amenaja în interiorul parcelelor; - zonele de parcare pentru vizitatori se pot amenaja și în zone spațiilor de circulație publică doar dacă se amenajează spații cu aceasta destinație;

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Înălțimea maximă a clădirilor
8.	ZGC	- Înălțimea maximă a clădirilor se impune la 3.00m. - Nu sunt admise coșuri de evacuare

ARTICOLUL 9 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Condiții de echipare edilitara
9.	ZGC	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate din procesele tehnologice, precum și a apelor meteorice de pe platformele pe care se desfășoară procese industriale;

ARTICOLUL 10 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii verzi și plantate
10.	ZGC	- se recomanda ca zona de deschidere la strada sa fie mascata de arbori, copaci ornamentali sau gard viu; - în zonele nebetonate se recomanda sa se planteze cate un arbore la fiecare 10mp;

ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Împrejmuiri
11.	ZGC	- pe laturile cu acces la strada sunt interzise împrejuririle, cu excepția celor realizate integral din gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 12 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Înălțime maxima admisa	P.O.T. maxim
12.	ZGC	3.0m cu condițiile de la art. 8	100.00%

ARTICOLUL 13 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.):

Nr. art.	Tipul zonei	Înălțime maxima admisa	C.U.T. maxim
13.	ZGC	3.0m cu condițiile de la art. 8	1.00

2.3. ZCP – ZONA DE CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI:

Zona se compune din suma tuturor spatiilor de circulație rutiera și pietonala, precum și a spatiilor de parcare rutiera, amenajate în spațiul public și privat, astfel:

ZCP1 - subzona de circulație și parcări aflate în domeniul public;

ZCP2 - subzona de circulație și parcări aflate în domeniul privat.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA:

- partea Estica a zonei generatoare este - str. Promenada Năvodari - dispune de proiect pentru realizarea acestui acces pietonal, în banda litorala aferenta domeniului public al statului cu lățimea de 6.0m;
- accesese existente se vor îmbunătăți pentru a satisface regulile de acces specifice normelor PSI în vigoare și pentru buna desfășurare a traficului în creștere preconizat în zona;
- se va asigura accesul persoanelor cu handicap locomotor în spatiile publice;
- se va asigura accesul la parcele dintr-o circulație publica, printr-un drum de exploatare cu lățimea minima de 3,50m; accesul se va face în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Tipul subzonei	Utilizări admise
1.	ZCP	ZCP1	- Circulație carosabilă cu sens unic pe străzi cu profil mai mic de 10,00m - Circulație carosabilă cu dublu sens pe străzi cu profil mai mare sau egal cu 10,00m - Circulație pietonală
		ZCP2	- locuri de parcare publice amenajate în lungul circulațiilor publice, în zonele unde latimea strazii permite acest lucru, conform prevederilor RLU; - acces pietonal și auto pe proprietate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Tipul subzonei	Utilizări interzise
2.	ZCP	ZCP1	- Parcarea autovehiculelor astfel încât să se perturbe circulația pietonală și carosabilă.
		ZCP2	

CAPITOLUL 3. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE:

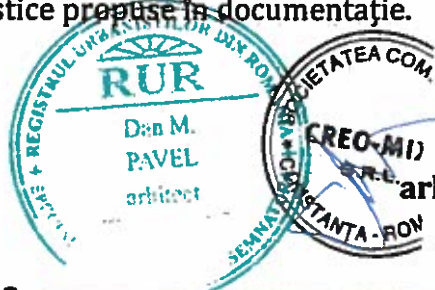
Obiectul prezentei documentații îl constituie dezvoltarea imobiliară și reglementarea urbanistică a zonei generatoare, în vederea valorificării potențialului turistic.

Prioritățile de intervenție în vederea realizării programului de dezvoltare urbanistică sunt următoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de către Departamentul de Urbanism a Primăriei Năvodari;
- Terenurile din categoria "Neproductiv nisipos „și "Tufăriș" vor fi trecute în categoria de folosință "Curți Construcții".
- Impunerea prevederilor incluse în prezentul PUZ și regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații ale zonei, astfel încât să se asigure o dezvoltare uniformă;

Impunerea prevederilor incluse în prezentul PUZ ori de câte ori prin demolarea a unui imobil existent, rezultă un teren liber de construcții care cade sub incidența zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictețe a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esențială în vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse în documentație.



Întocmit,
arh. Dan Pavel