



PROIECTARE CADASTRU și CONSTRUCTII CIVILE

Constanta, Str.Dumbrava Rosie Nr.92: Tel/

Fax.0241657545: Tel.0241619712:

creomixt@yahoo.com

J13/2927/1993

CUI RO 4130135



Regulament local de urbanism
aferent
P.U.Z. „Zona Litoral Mamaia Nord-
Năvodari”

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

BENEFICIAR: _____ ORAȘUL NĂVODARI

DATA ÎNTOCMIRII: _____ FEBRUARIE 2014

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. “ZONA LITORAL MAMAIA NORD - NĂVODARI”**

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

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. 8
1.6. Domeniul de aplicare.....	pg. 9
1.7. Condiționări pentru execuția lucrărilor valabile pentru toate zonele și subzonele delimitate.....	pg. 10
1.8. Rețele tehnico-edilitare.....	pg. 11
1.9. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	pg. 13
1.10. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	pg. 15
1.11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice.....	pg. 16
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. 20
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 comunala.....	pg. 36
2.3. ZCP – Zona de circulație și parcări.....	pg. 39
Capitolul 3: Concluzii și măsuri în continuare:	pg. 41

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD - NĂVODARI"**

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. „ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI”**

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

Data elaborării: **FEBRUARIE 2014**

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;
- Alee acces - cat. Dr;
- Str.Promenada LOT 10 – 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;
- Goane Atanase – cat. Cc;

- 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;
- 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.

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
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

MEMORIU GENERAL P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI"

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

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 PUBLIC ORAS NAVODARI	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	1 460.00 mp
TERENURI NNS	DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI NAVODARI	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	2 615.00
S TOTAL =				175053.00 mp

MEMORIU GENERAL P.U.Z. "ZONA LITORAL MAMAIA NORD-NAVODARI"

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

- „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)	DOMENIUL PRIVAT	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	24 720.00 mp
TRUP 4 (158/5)	DOMENIUL PRIVAT	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	18 998.00 mp
TRUP 6 (158/5)	DOMENIUL PRIVAT	NEPRODUCTIV NISIPOS (NNS)	CURTI CONSTRUCTII	20 311.00 mp
TRUP 7 (158/5)	DOMENIUL PRIVAT	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)	DOMENIUL PRIVAT	TUFARIS (TF)	CURTI CONSTRUCTII	20 000.00 mp
TRUP 3/1 (158/6)	DOMENIUL PRIVAT	TUFARIS (TF)	CURTI CONSTRUCTII	9 817.00 mp
TRUP 1 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	16 400.00 mp
TRUP 2 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	12 442.00 mp
TRUP 3 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	9 228.00 mp
TRUP 4 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	9 058.00 mp
TRUP 5 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	10 257.00 mp
TRUP 6 (D)	DOMENIUL PRIVAT	ARABIL (A)	CURTI CONSTRUCTII	8 749.00 mp
TEREN DIGUL DE SUD	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	83 046.00 mp
TRUP 1 (DL)	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	50 860.00 mp
LOT 1- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	4 573.00 mp
LOT 2- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	2 312.00 mp
LOT 3- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	4 815.00 mp
LOT 4- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	2 353.00 mp
LOT 5- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI	CURTI	6 806.00 mp

		CONSTRUCTII (CC)	CONSTRUCTII	
LOT 6- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	6 800.00 mp
LOT 7- Oraș Năvodari	DOMENIUL PRIVAT	CURTI CONSTRUCTII (CC)	CURTI CONSTRUCTII	3 318.00 mp
S TOTAL = 377 989.00 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 urgență 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 măsuri 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 împrejmuirilor loturilor.

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

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

RLU preia 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)

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.

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 execuția 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.

Începerea lucrărilor oricăror construcții va fi precedată de realizarea și autorizarea unui "Proiect de organizare de șantier" conform prevederilor Regulamentului de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

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

- Conform prevederilor legii nr. 597/2001, modificată prin OUG nr. 81/2009, respectiv OUG nr. 38/2011, dat fiind disconfortul creat de lucrările de executare a construcțiilor și rețelelor edilitare care afectează în mod negativ, atât direct, prin poluarea fonică și atmosferică și imagine, cât și indirect prin poluare și perturbarea traficului a activității turistice, se interzice, în stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică, executarea lucrărilor de pregătire, reparare, curățare a clădirilor, de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada cuprinsă între **15 mai - 15 septembrie** cu excepția lucrărilor de remediere a unor avarii.

- În perioada menționată anterior, sunt permise lucrări de finisare a interioarelor imobilelor, precum și lucrări de intervenție la fațadele exterioare (termoizolare, tencuieli, vopsitorii și înlocuire tâmplărie), cu condiția ca la exterior să se monteze în prealabil plase de protecție antipraf, astfel încât să se evite murdărirea zonei cu materialele pulverulente rezultate.

- Lucrările de execuție a rețelelor tehnico-edilitare sunt permise doar în afara perioadei **15 mai - 15 septembrie** și se vor realiza în mod obligatoriu înainte de execuția imobilelor din zona vizată. Se interzice începerea lucrărilor de execuție a imobilelor înainte de finalizarea rețelelor edilitare aferente zonei.

- În perioada cuprinsă între **15 mai - 15 septembrie** se interzice accesul în zonă a autovehiculelor cu un tonaj mai mare de 1.50tone. Aprovizionarea spațiilor comerciale cu vehicule mai grele de 1.50tone se va face doar pe timpul nopții. Excepție fac vehiculele de intervenție ale echipajelor de urgență și vehiculele serviciilor de ridicare a gunoiului menajer.

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

- Organizarea de șantier, pentru fiecare construcție care urmează a fi realizată, va ține cont de prevederile legale și legile aflate în vigoare în momentul începerii lucrărilor. Persoanele responsabile pentru lucrările de construcții începute fără documentația de Organizare de șantier vor fi sancționate conform legii.

Proiectul de organizare de șantier va cuprinde obligatoriu:

- Planul de împrejmuire a șantierului;
- Traseul de acces a utilajelor și autovehiculelor la și de la șantier;
- Locul de depozitare a pământului rezultat din excavații (conform indicațiilor prescrise în certificatul de urbanism);
- Rampa de gunoi la care se va face transportul gunoiului;
- Echiparea tehnico-edilitară specifică organizării de șantier;
- Norme de protecția muncii P.S.I., securitate și sănătate în muncă specifice organizării de șantier.

Avize necesare în vederea obținerii autorizației de construire:

- Avize de bransare 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 al Oficiului județean de cadastru și publicitate imobiliară.
- 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 limita dintre parcări și incinta lotului și vor găzdui containere tip;

- 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 va realiza un 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 va realiza un 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 va realiza un 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 va realiza un 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 va realiza un 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 apă 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 studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta 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
- Înălțimea terenului, măsurată față de nivelul Marii Negre (STEREO 70), în cel mai jos punct este mai mare de 1m.

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 12,0m sunt edificabile numai în regim înșiruit (prin alipirea construcțiilor la ambele laturi laterale, cu două cazuri specifice în funcție de raportul între laturi.
- Parcelele având fie suprafața între 250mp și 300mp, sau front la strada mai între 12,0m și 14,0m sunt edificabile numai în regim cuplat (prin alipirea construcțiilor la una din laturile laterale.)
- Parcelele având atât suprafața mai mare de 300mp, cât și frontul la stradă mai mare de 14,0m 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.

Conform legii nr. 350/2001 actualizată, operațiunile de parcelare în urma cărora rezultă minim 4 loturi se pot realiza numai în baza unei documentații PUZ.

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 urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

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 locală (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, cât și în cazul cedării dreptului de utilizare (metoda propusă prin prezenta documentație), indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică 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 documentații 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 operațiunilor 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. În situațiile majoritare din prezentul PUZ este necesară utilizarea unei suprafețe de teren din proprietatea privată în vederea realizării circulațiilor și asigurarea necesarului de parcaje, iar în cazul str. Promenada, pentru realizarea unei zone pietonale și de amenajări aferente funcțiilor publice adiacente. În aceste cazuri, aliniamentul nu coincide cu limita străzii. 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 supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

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 1.7.2, clădirile pe parcele având fie suprafața mai mică de 250mp, fie frontul la strada mai mic de 12,0m construcțiile se vor alipi la ambele laturi laterale, respectând retragerile specifice zonei și ale parcelelor vecine. Clădirile cu suprafețe sub 300mp sau lungimea frontului la strada mai mică de 14,0m se vor alipi în mod obligatoriu la una din laturile laterale, respectând retragerile specifice zonei și ale parcelei pe latura căreia se face alipirea

Distanța minimă dintre două clădiri principale (situate pe parcele diferite) este egală cu înălțimea la streășină/cornișă a celei mai înalte. Retragerea minimă față de limitele laterale ale clădirii principale în zona de locuit este $H/2$ dar nu mai puțin de 3,0 m. Prin derogare se admite reducerea distanței față de una dintre limitele laterale (de regula cea amplasată spre punctul cardinal nefavorabil) până la 2,0 m în cazul zidurilor cu ferestre cu vedere și 1,00 m în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere dacă distanța față de construcția principală de pe parcela adiacentă este mai mare sau egală cu înălțimea la streășina (sau dacă înălțimea la streășina se reduce corespunzător, respectiv $H_{max} \leq 4,0$ m).

În cadrul unei parcele destinate locuirii se admite amplasarea unei singure clădiri principale și a maxim 3 anexe. 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.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 536/1997.

Picătura strașinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburile) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.

În situația cuplării mai multor parcele, pentru obținerea unei parcele de dimensiuni mari, pentru realizarea unor obiective de investiție majora (complexe hoteliere, resorturi turistice, amenajări balneare de cazare, recreație și sportive), amplasarea construcțiilor se va face ținând cont de regula: **retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției propuse**. La amplasarea construcției se va realiza un **studiu de însorire și umbrire** asupra parcelelor vecine, asigurându-se ca fiecare unitate locativa învecinată primește minim 2 ore de însorire în perioada cea mai defavorabilă (sezonul rece – iarna.)

1.11. Asigurarea compatibilității funcțiilor 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 și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, 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 arhitectură 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, fără accente colorate
- acoperișuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare olane sau țiglă ceramică cu aspect de olane, ambele de culoare naturală cărămizie, stuf; streășina va avea lățimea de 60cm și pazia va fi de 15cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic. Se admite folosirea stufului așezat profesional, după metoda lipovenească de construcție a cherhanalelor.

- 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, învelitori bituminoase de culoare cărămizie, 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).
- ușile și ferestrele exterioare vor avea tâmplărie din lemn în culoare naturală sau PVC imitație lemn culoare naturală, cu geam tip termopan. Dacă se vor prevedea obloane acestea vor fi realizate din lemn sau PVC imitație lemn în culoare naturală la fel cu cea a restului tâmplăriei.
- 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;
- Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă, cu plante cățărătoare, care să nu permită vederea. Pe laturile cu acces la stradă este interzisă realizarea de împrejmuiri cu excepția celor formate exclusiv din gard viu, cu asigurarea acceselor pentru mijloacele de intervenție și pietoni.

1.13. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin acces 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 parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

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

Legislația aplicabilă în domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsită de acces la un drum public”, iar această sarcină/servitute este normal să se asigure din suprafața terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrată, 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 art1.7.2.2.). în acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulație publica sau asimilabila circulației publice prin documentație de urbanism elaborata 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 reglementata 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 urgenta.

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

1.14. Circulații publice, parcaje și staționări:

Tendința actuală a zonei de dezvoltare cu specific turistic balneo-climateric de sezon, coroborată cu accesibilitatea exclusiv carosabilă determină necesitatea asigurării unui număr corespunzător de locuri de parcare, atât pentru turiști și proprietarii și angajații unităților economice din zonă, cât și pentru utilizatorii ocazionali din sfera locală.

Data fiind adâncimea mică a nivelului pânzei freatice și dificultățile derivate de dezvoltare subterană a construcțiilor și oportunitatea dezvoltării funcțiunilor publice pe nivelul parterului clădirilor, cât și pe suprafețe cât mai mari din parcele, reglementările prezente au ca obiectiv minimizarea zonelor destinate acceselor și staționării autovehiculelor și prevenirea staționării sau parcării în spații nepermise.

În consecință, pentru o utilizare cât mai eficientă a terenului, se propune realizarea zonelor de parcare tangent la circulațiile publice, cu locuri dispuse perpendicular pe acestea, în limita terenului disponibil. Date fiind profilele transversale subdimensionate ale circulațiilor publice, se propun următoarele metode de amenajare:

- **Pentru străzi cu profil transversal de 5,00m**
- Alocarea obligatorie a unei fâșii de 2,50m lățime la toate laturile aferente străzii respective din domeniul privat (loturi), ce va fi utilizată pentru amenajarea de parcaje laterale
- Crearea unei benzi de circulație auto și pietonală de 5,00m lățime cu sens unic pentru circulația auto.

- **Pentru străzi cu profil transversal de 10,00m aferente subzonelor ZRB1, respectiv ZRB2:**
 - Crearea a 2 benzi de câte 2,50m lățime în stânga și dreapta drumului
 - Alocarea obligatorie a unei fâșii de 2,50m lățime la toate laturile aferente străzii respective, astfel încât prin comasarea tehnică a celor 2 fâșii de 2,50m (una aparținând loturilor și cealaltă domeniului public) să rezulte o parcare de 5,00m lățime.
 - Crearea unei benzi de circulație auto și pietonală de 5,00m lățime cu sens unic pentru circulația auto.
- **Pentru străzi cu profil transversal de 10,00m aferente subzonei ZRB3:**
 - Datorită dimensiunilor reduse ale unor parcele nu este practică alocarea de suprafețe pentru amenajarea locurilor de parcare la strada (se vor amenaja în interiorul loturilor).
 - Profilul va cuprinde o zonă de circulație carosabilă cu dublu sens având lățimea de 6,00m, 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.

Excepție face cazul în care parcajele realizate folosind parțial terenul unei parcele nu asigură minimul necesar prevăzut pentru funcțiunea propusă pe parcela respectivă. În acest caz, obținerea autorizației de construire pe parcela respectivă va fi condiționată de suplimentarea, în incinta lotului sau în incinta construcției – la demisol sau parter a locurilor de parcare, pentru a satisface numărul necesar. Eliberarea autorizației de construire pentru aceste parcele se va face numai în urma elaborării PUD pentru detalierea accesului și circulației pe parcelă și a amplasării locurilor de parcare necesare.

Circulația pietonală va fi delimitată de cea auto și de parcaje prin marcaj rutier reprezentat de linie punctată albă de o parte și de alta a spațiului de circulație auto/pietonal rămas. Se va asigura o bandă de circulație auto cu lățimea minimă de 3,00m.

Viteza maximă admisă pentru automobile va fi de 5km/h.

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

În schimbul asumării, de către proprietari, a punerii în folosință publică a terenului necesar realizării parcajelor, Primăria Năvodari își asumă realizarea circulațiilor și parcajelor.

Străzile care se reglementează cu sensuri duble sunt: *Prelungirea str. Hanului, Prelungirea str. D20, Prelungirea D18, Prelungirea D14, Prelungirea D13, Prelungirea D10 și str. D25 – Tronson II*. Restul străzilor sunt reglementate ca străzi cu sens unic. Străzile B1 și cele situate la Nord de aceasta

Profilul transversal al str. Promenada se reglementează astfel :

- 4,00m - 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);

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. Reglementările specifice detaliate în cadrul R.L.U. privind modul de amenajare, utilizarea spațiilor verzi, împreună cu restricțiile privind împrejurimile și funcțiunile propuse a se dezvolta în zonă vor favoriza accesul public în aceste spații.

Procentul minim din suprafața parcelelor care se va planta este stabilit prin Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, coroborat cu HCJ Constanța, nr. 152/2013.

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 fațadelor construcțiilor;
- 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 primărie, 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 **60%**.

Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piață agro-alimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice) - vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim **50%**.

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 **40%**.

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 **30%**.

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 **40%**.

Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalou, cabană, camping, sat de vacanță) - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă cu o suprafață de minim **50%**.

Blocuri de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, în suprafață de minim **30%**.

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 planșelor) 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 propusa în parte sunt specificați coeficienții de utilizare a terenului.

ZRB – Zona construcțiilor Rezidențiale și Balneare:

Coeficienți propuși pentru ZRB1

- loturi cu suprafața mai mare sau

egala cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim **P+7E**;
- **POT** maxim propus **20.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.60**;

- loturi cu suprafața între 500 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim **P+4E**;
- **POT** maxim propus **35.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.75**;

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ reparcelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 500mp sau frontul la stradă mai mic de 20,0m.

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% față de maximul 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.)

Coeficienți propuși pentru ZRB2

- loturi cu suprafața mai mare sau

egala cu 3000mp:

- regim de înălțime maxim **P+7E**;
- **POT** maxim propus **20.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.60**;

- loturi cu suprafața între 500 și 3000mp:

- regim de înălțime maxim **P+4E**;
- **POT** maxim propus **35.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.75**;

Se interzice prin regulamentul aferent PUZ reparcelarea în cazul în care cel puțin una din parcelele rezultate are suprafața mai mică de 500mp sau frontul la strada Promenada mai mic de 20,0m.

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

Coeficienți 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 **35.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.75**;

- loturi cu suprafața între 350 și 500mp
- regim înălțime maxim **P+2E+E3 Parțial**;
- **POT** maxim propus **40.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.60**;

- loturi cu suprafața peste 3000mp:
- regim de înălțime maxim **P+7E**;
- **POT** maxim propus **20.00%**;
- **CUT** maxim propus **1.60**;

Loturile care îndeplinesc condițiile de apartenență pentru subzona ZRB2 (Suprafața de minim 500mp și front la str. Promenada de minim 20,00m,) vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB2. Pentru parcelele cu suprafețe mai mari de 1000mp, obținerea autorizației de construire va fi condiționată de elaborarea PUD pentru detalierea modului de ocupare a parcelei.

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% față de maximul 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.)

1.17. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

a. Prin situații speciale se înțeleg:

- parcelările sau reparcelări realizabile în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recomasări în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- 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
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- 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 2.00).*
- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

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

- modificarea prevederilor stipulate în PUZ privind : funcțiunile admise, regimul de construire, RH 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 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, CUT 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);
- documentație tehnică:
- -D.T.A.C.(documentație tehnică autorizație de construire) și D.T.O.E.(documentație tehnică organizarea executării lucrărilor sau organizare șantier);

Nota : Se va cere obligatoriu D.T.O.E. (documentație tehnică pentru organizarea executării lucrărilor sau organizare de șantier).

Proiectul de organizare de șantier va cuprinde:

- Planul de împrejmuire a șantierului;
- Traseul de acces a utilajelor și autovehiculelor la șantier;
- Locul de depozitare a pământului rezultat din excavații (conform indicațiilor prescrise în certificatul de urbanism);
- Rampa de gunoi la care se va face transportul gunoiului;
- Echiparea tehnico-edilitara pentru organizarea de șantier;
- Norme de protecția muncii P.S.I., securitate și sănătate în muncă.

Aria ocupată de șantier este formată din lotul propriu-zis pe care se va executa construcția dar și de calea de acces auto la lot. În acest areal (lot + cale de acces) va fi interzis accesul persoanelor străine.

Drept urmare, se vor impune condiționări de efectuare a lucrărilor după cum urmează:

- Conform legii nr. 597/2001, modificată prin OUG nr. 38/2011, în perioada cuprinsă între **15 mai - 15 septembrie** se interzic cu desăvârșire efectuarea de lucrări de execuție aferente structurilor de rezistență ale imobilelor (săpătura, lucrări de infrastructura și terasamente, cofrare, armare și betonare suprastructura) și a lucrărilor ce afectează închiderea perimetrală a acestora (lucrări de zidărie exterioară și șarpante);
- În perioada menționată anterior, sunt permise lucrări de finisare a interioarelor imobilelor, precum și lucrări de intervenție la fațadele exterioare (termoizolare, tencuieli, vopsitorii și înlocuire tâmplărie), cu condiția ca la exterior să se monteze în prealabil plase de protecție antipraf, astfel încât să se evite murdărirea zonei cu materialele pulverulente rezultate.

- Lucrările de execuție a rețelelor edilitare sunt permise doar în afara perioadei cuprinsa între **15 mai – 15 septembrie** și se vor realiza în mod obligatoriu înainte de execuția imobilelor din zona vizată.
- În perioada cuprinsa între **15 mai – 15 septembrie** se interzice accesul în zona a autovehiculelor cu un tonaj mai mare de 1.50 tone, a pompelor de betoane, a autobetonierelor și a altor utilaje. Aprovizionarea spațiilor comerciale cu vehicule mai grele de 1.50 tone se va face doar pe timpul nopții. Excepție fac vehiculele de intervenție ale echipajelor de urgenta și vehiculele serviciilor de ridicare a gunoiului menajer precum și cele de întreținere plajă.
- În urma lucrărilor de săpătură, specifice realizării construcțiilor, pământul rezultat din excavare se va transporta și depozita conform indicațiilor oferite de Primăria Năvodari prin certificatul de urbanism.
- Organizarea de șantier, pentru fiecare construcție care urmează a fi realizata, va tine cont de prevederile legale și legile aflate în vigoare în momentul începerii lucrărilor. Persoanele responsabile pentru lucrările de construcții începute fără documentația de Organizare de șantier vor fi sancționate conform legii.

Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura care trebuiesc obținute pentru fiecare obiectiv în parte sunt : alimentarea cu apa, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, canalizare și telefonizare, salubritate.

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.**

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
- dovada privind achitarea taxelor legale.

Articolul B din Autorizația de Construire se va completa cu punctul 16:

16. Sa respecte termenele de execuție pentru structura de rezistență și terasamente cuprinse între 15 septembrie – 15.

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

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 500mp sau frontul la stradă Promenada mai mic de 20,0m.

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 500mp sau frontul la stradă Promenada mai mic de 20,0m.

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 funcțiunilor și a modului de ocupare.

Dacă în urma operațiunilor de parcelare rezultă parcele cu acces direct la str. Promenada, având suprafața minimă de 500mp și frontul la str. Promenada de minim 20,0m 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 500mp, sau frontul la stradă mai mic de 20,00m. 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 20,00m.

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 500mp, sau având frontul la str. Promenada mai mic de 20,00m.

Se va asigura minim un acces de 3,5m prin front pe fiecare parcelă. Distanța maximă între 2 accese pe parcele diferite sau pe aceeași parcelă va fi de minim 40,00m.

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.

-Zona 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 și turism sezonier: hoteluri, vile; - hoteluri 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 și turism sezonier: hoteluri, vile; - 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 și turism sezonier: hoteluri, vile; - 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 nepermanenta; - servicii de uz cotidian specifice funcțiunii principale
-----	------	---

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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).
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).
2.3	ZRB3	<ul style="list-style-type: none"> - funcțiuni pentru locuire și turism sezonier – hoteluri; - hoteluri cu facilități de turism balnear;

	<p>-restaurante și alte spatii pentru alimentație publică (spatii închise, acoperite și descoperite); cu asigurarea necesarului de parcaje și cu program de funcționare pana la ora 22:00.</p> <p>- ansambluri balneare de mari dimensiuni, cu condiționările aferente prezentului Regulament, pe parcele de minim 3000mp</p> <p>- loisir în spatii acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, minigolf, etc, cu asigurarea necesarului de parcaje prin suplimentare.</p> <p>- 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.</p> <p>- pensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; cu asigurarea necesarului de parcaje (1 loc de parcare la 2 camere,) prin suplimentare.</p> <p>- complex tip resort & spa (include piscina, spa, parc, etc.) (doar pe parcele mai mari de 3000mp).</p>
--	--

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE:

Nr. art.	Tipul zonei	Utilizări interzise
3.	ZRB1, ZRB2, ZRB3	<p>- orice funcțiuni care nu au legătura cu funcțiunea de turism, odihna și agrement, locuire în cazurile prezentate;</p> <p>- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și a atractivității zonei prin agresarea peisajului, provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații intense și care contravin normelor de protecție stabilite local;</p> <p>- activități productive poluante, cu risc tehnologic;</p> <p>- construcții provizorii;</p> <p>- anexe pentru creșterea animalelor;</p> <p>- depozitare en-gros;</p> <p>- depozitare de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;</p> <p>- activități productive care utilizează terenul vizibil din circulațiile publice;</p> <p>- depozitare de materiale inflamabile sau toxice;</p> <p>- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;</p> <p>- orice lucrări de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</p>

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIG. A CONSTRUCTIILOR:**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 3000.0 mp , cu front stradal de min. 30.0m ;

		- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuirii, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+4E este de 500.0 mp , cu front stradal de min. 20.0m ;
		- Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB1 , nu este permisă reparcelarea cu loturi mai mici de 500mp
4.2	ZRB2	- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuri, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+7E este de 3000mp , cu front stradal de min. 30m ;
		- suprafața minimă a parcelei pentru echipamente destinate locuri, turismului, alimentației publice, sport și agrement, cu regim de înălțime P+4E este de 500mp , cu front stradal de min. 20m ;
		- Date fiind restricțiile și obligativitatea zonei ZRB2 , nu este permisă reparcelarea cu loturi mai mici de 500mp
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.

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 5m; se vor aloca de către fiecare proprietar 2.50 m lățime din față lotului pentru realizarea locurilor de parcare auto; - Excepție fac magazinele și unitățile de alimentație publică, unde se va respecta o retragere minimă de la aliniament de 3.0m ; se vor aloca de către fiecare proprietar 2.50 m lățime din față lotului pentru realizarea locurilor de parcare auto;
5.2	ZRB2	1. <u>În cazul loturilor cu suprafețe cuprinse între 500mp și 600mp, construcțiile principale vor avea o retragere obligatorie de 4,00m de la aliniamentul la strada Promenada. Fâșia de 4,00m dintre limita de proprietate și construcție va fi deschisă publicului și amenajată ca anexă la funcțiunea de la parterul construcției.</u> 2. <u>În cazul loturilor cu suprafețe mai mari de 600mp, cel puțin una din construcții, fie principală, fie secundară, se va amplasa având una din fațade paralelă cu strada</u>

		<p>Promenada la o distanță de 4,00m de aliniamentul la aceasta. Fâșia de 4,00m 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 (comerț, servicii, alimentație publică, agrement, etc.), iar fâșia de 4,00m dintre construcție și aliniament va fi amenajat ca anexă pentru aceasta.</p> <p>În cazul loturilor de colț, laturile cu ieșire la alte străzi decât str. Promenada vor fi tratate conform reglementărilor aferente ZRB1.</p>
5.3	ZRB3	<ul style="list-style-type: none"> - Alinierea clădirilor – linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada: - 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. - Pe parcele cu suprafețe între 250mp și 500mp, clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 3m. - 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 5m de la aliniament. - 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 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	<ul style="list-style-type: none"> - locuințele și construcțiile hoteliere, cu înălțimi mai mari de P+2E, se vor retrage cu minim 5.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (retragere măsurată la parterul clădirilor); - locuințele și construcțiile hoteliere, cu înălțimi maxime de P+2E, se vor retrage cu 2.00 m față de limitele laterale și posterioare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
7.	ZRB	<ul style="list-style-type: none"> - pe fiecare parcelă se admite construirea a cel mult unei clădiri principale și a mai multor clădiri secundare; - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță de minim 3.50 m, pentru asigurarea accesului utilajelor de intervenții;

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 spatiile publice pentru persoanele cu handicap locomotor;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Staționarea autovehiculelor:
9.1	ZRB1, ZRB2	<ul style="list-style-type: none"> - Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent circulației publice, prin alocarea de către fiecare proprietar a unei suprafețe cu lățimea de 2,50 m pe toata lungimea terenului pe latura vecina drumului de acces; din domeniul public - drum de acces - se vor aloca alți 2,50 m pe lungimea lotului, astfel va rezulta un spațiu cu lățimea de 5,00 m, unde se vor amenaja locuri de parcare. - Prin cedarea din suprafața drumului a cate 2,50 m de-o parte și de cealaltă, în cazul străzilor de 10,00 m, o sa rămână o cale de circulație auto și pietonala cu lățimea de 5,00 m, iar din străzile cu lățimea de 15,00 m o sa rămână o cale de circulație auto și pietonala de 10,00 m. Circulația pietonala va fi delimitata de cea auto prin marcaj rutier reprezentat de linie punctata alba de o parte și de alta a spațiului de circulație auto/pietonala rămas. Se va asigura o banda de circulație auto cu lățimea minima de 3,00 m. - la construcțiile hoteliere și pensiuni se vor asigura locuri de parcare atât în incinta lotului cat și în incinta construcției - la demisol sau parter, în completarea locurilor de parcare din strada, pentru a satisface numărul de locuri disponibile în camere; - se vor amenaja locuri de parcare în număr de minim 50% din numărul camerelor destinate cazării turiștilor; - se va planta minim 1 arbore la 4 locuri de parcare; - în cazul altor funcțiuni pentru care numărul minim de locuri de parcare stabilit de norme în vigoare nu poate fi asigurat prin locurile amenajate de primărie la strada, acestea vor fi suplimentate la parter sau demisol pe parcela în cauza.
9.2	ZRB3	Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni vor fi amenajate în afara zonei de circulație, pe parcela proprie sau în spatii amenajate de parcare.

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	24.00m. la cornișă
		5 niveluri - P+4E	15.00m. la cornișă
		4 niveluri - P+2E+E3 parțial	12.00m. la cornișă
		3 niveluri - P+1E+E2 parțial	9.00m. la cornișă

10.2	ZRB3	3 niveluri – P+1E+M	7,50m. la cornișă
		4 niveluri – P+2E+M	10,50m. la cornișă
		5 niveluri – P+3E+E4 parțial	15.00m. la cornișă

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

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, fără accente colorate - acoperișuri cu panta maximă de 20°, din învelitoare olane sau țiglă ceramică cu aspect de olane, ambele de culoare naturală cărămie, stuf; streșina va avea lățimea de 60cm și pizia va fi de 15 cm. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic. Se admite folosirea stufului așezat profesional, după metoda lipovenească de construcție a cherhanalelor. - 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, învelitori bituminoase de culoare cărămie, 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). - ușile și ferestrele exterioare vor avea tâmplărie din lemn în culoare naturală sau PVC imitație lemn culoare naturală, cu geam tip termopan. Dacă se vor prevedea obloane acestea vor fi realizate din lemn sau PVC imitație lemn în culoare naturală la fel cu cea a restului tâmplăriei. - este interzis realizarea mâinii curente și a parapetelor din inox; se propun 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; - 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. - atât rețelele cât și toate branșamentele pentru electricitate, telefonie, televiziune și

		<p>internet se vor realiza îngropat;</p> <p>- se va asigura captarea rapida a apelor meteorice în rigolele de pe alei și platforme și în spatiile verzi, evacuarea acestora făcându-se prin puțuri drenante;</p> <p>- se permite doar instalarea stâlpilor ornamentali de iluminat, care vor avea alimentarea electrica și bransamentul realizat îngropat sau a stâlpilor dotați cu panouri fotovoltaice individuale;</p> <p>- se va încuraja realizarea alimentarii construcțiilor cu energie furnizata de panouri fotovoltaice, suplimentata prin bransare la sistemul de alimentare cu energie local și obținerea apei calde prin panouri solare;</p>
--	--	---

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE:

Nr. art.	Tipul zonei	Spatii libere și spatii plantate:
13.	ZRB	<p>- în spatiile neconstruite și neocupate de alei și parcări vor fi plantați arbori și arbuști ornamentali și se va însămânța gazon;</p> <p>- spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau zone verzi;</p> <p>- zonele verzi astfel amenajate vor avea minim 15.0% din suprafața terenului și vor fi accesibile în mod liber;</p>

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

Nr. art.	Tipul zonei	Împrejmuiri:
14.	ZRB	<p>- Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba, cu plante cățărătoare, care sa nu permită vederea.</p> <p>- Pe laturile la stradă sunt interzise împrejmuirile, cu excepția celor realizate integral din gard viu, cu asigurarea acceselor pentru utilaje de intervenție și pietoni.</p>

SECTIUNEA III: POSIBILITATI 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 admis	P.O.T. maxim
15.1	ZRB1	8 niveluri – P+7E	20%
		5 niveluri – P+4E	35%
5.2	ZRB2	5 niveluri – P+4E	35%
		8 niveluri – P+7E	20%
15.3	ZRB3	3 niveluri – P+1E+M	40%
		4 niveluri – P+2E+M	40%

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

Nr. art.	Tipul zonei	Număr maxim de niveluri admis	C.U.T. maxim
16.1	ZRB1	8 niveluri – P+7E	1,60
		5 niveluri – P+4E	1,75
16.2	ZRB2	5 niveluri – P+4E	1,75
		8 niveluri – P+7E	1,60
16.3	ZRB3	3 niveluri – P+1E+M	1,20
		4 niveluri – P+2E+M	1,60

2.2. ZGC – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALĂ:

Zona se compune din următoarele subzone:

ZGC – subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărire comunală;

SECȚIUNEA 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;
- Clădirile de locuit și orice unitate lucrativă, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere;
- Lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3m lungime, 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 comunala, exclusiv cele pentru transporturi.

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.

SECȚIUNEA 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 clădiri nu poate fi construit.

ARTICOLUL 3 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Nr. art.	Tipul zonei	Amplasarea clădirilor față de aliniament
3.	ZGC	- cu respectarea reglementarilor generale mai sus menționate și a codului civil;

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 – STAȚIONAREA 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 această destinație;

ARTICOLUL 8 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:

Nr. art.	Tipul zonei	Înălțimea maxima a clădirilor
8.	ZGC	- Înălțimea maximă a clădirilor se impune la 5.00m . - Nu sunt admise coșuri de evacuare

ARTICOLUL 9 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Nr. art.	Tipul zonei	Condiții de echipare edilitara
9.	ZGC	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa 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 împrejmuirile, cu excepția celor realizate integral din gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI 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	5.0m 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	5.0m cu condițiile de la art. 8	1.00

2.3. ZCP – ZONA DE CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI:

Zona se compune din suma tuturor spațiilor de circulație rutiera și pietonala, precum și a spațiilor 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 FUNCȚIONALĂ:

- partea Estică 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 spațiile 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 15,00m - Circulație carosabilă cu dublu sens pe străzi cu profil mai mare sau egal cu 15,00m - Circulație pietonală
		ZCP2	- locuri de parcare amenajate în cadrul parcelei private pe latura de la strada, în lungul circulațiilor publice, care nu se vor îngrădi - conform memoriului general; - 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 sa 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 urbanistica sunt următoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de către Comisia Tehnică 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