Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate private, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile/ demisolurile imobobilelor, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.
Numarul total de locuri de parcare se vor calcula astfel:
-pentru locuire:60% din total unitati;
-pentru spatii comerciale:1 loc de parcare/50 mp suprafata utila;
-pentru birouri si alimentatie publica-1 loc de parcare/ 50 mp;
-pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare;
-parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de traffic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute, constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare. Avind in vedere prevederile legale si documentele existente, consideram ca documentatia respecta prevederile legale, este oportuna si poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari, in forma prezentata.

ARHITECT SEF,
STANCIU GIORGIANA

NR.42019 / 02.12.2020

Referat,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul conform carora „in absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism "

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuţii în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acţionează pentru respectarea şi punerea în practică a prevederilor documentaţiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurata pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale şi asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităţilor componente ale comunei sau oraşului.

Zona generatoare de PUZ este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr cadastrale 117746,117719, 117720, 117721, 117722, 117723, 117724, 117725, 117726, 117727, 117728, 117729, 117730, 117731, 117732, str D24, nr.3-5-7, lot 1-lot 15.

Zona generatoare vizata este delimitate de:

-la nord :IE 100327

-la sud:IE 105915

-la est: STR d25

-la vest: str D24

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min 4 m fata de strazi.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea private si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor(retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras fata de aliniament.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Amplasarea clarilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:
-orice constructive, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante min de 60 cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere dreptului proprietarului vecin, Orice derogare de la distanta min se poate face prin acordul partilor exprimat printr- un inscris authentic.
-nu este permis sa se faca fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarului.
-este obligatoriu pastrarea unei distante de cel putin 2m intre fondul ingradit sau neingradit, apartinand vecinului si fereastra pentru vedere, balconul , ori alte asemenea lucrari c ear fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1m. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a descis vederea, sau dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar sip ana la aceasta linie.
ZR1a-zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+4E, cu inaltimea maxima 18 m. Se admit urmatoarele functiuni:residential-balneara-predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.
Regim maxim de inaltime: S+P+4E
Suprafata construita maxima aferenta zonei generatoare: 804 mp.
Suprafata desfasurata maxima aferenta zonei generatoare:3939,60 mp.
POT maxim propus: 40%
CUT maxim propus:1.96
H maxim al imobilelor proiectate(masurate la coama/cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului)=18 m
Imprejmuirea se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile parcelei, respective materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor pe aliniamentul la strada al parcelei Hmin =1.80 pr toate laturile.
Destinatiile si functiunile premise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:
-functiuni pentru locuire(case unifamiliale, blocuri locuinte) si turism sezonier
-hoteluri si pensiuni cu facilitate de turism balnear
-restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica(spatii inchise, acoperite si descoperite)
-comert cu amanuntul specific turismului sezonier in spatii acoperite si amenajate.
-parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor
-zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

PRIMĂRIA ORAŞULUI NAVODARI
INTRARE Nr. 42020
IEŞIRE
Ziua 02 Luna 12 Anul 2019

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 1309/22.11.2019;
-referat aprobare nr...../.....;
-raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
-referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
-Avizul favorabil nr 49274/ 30.12.2019 al Arhitectului Sef.

In baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificari si completari ulterioare.

-In conformitate cu prevederile art.25,26 art.47, 56(1) si 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Prevederile OMDRT nr.2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la esalonarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

-In temeiul art.129 alin.2 lit c, alin .6 lit c, art.139 alin 3 lit c si art.196 alin(1) lit a din OUG 57/2019 Codul Administrativ cu modificari si completari ulterioare.

PROPUN

ARTICOLUL 1 – Se aproba documentatia **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice** elaborat de SC CORY PROIECT VISION SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

ARTICOLUL 3 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată, va fi dusă la indeplinire de Compartimentul Urbanism – Amenajare Teritoriala .

ARTICOLUL 4 -Valabilitatea documentatiei se stabileste a fi de 10 ani de la data intrarii in vigoare a hotararii.

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

PRIMĂRIA ORAȘULUI NAVODARI
INTRARE Nr. 42021
IEȘIRE
Ziua 02 Luna 12 Anul 2020

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr.42022..din 02.12.2020

Raport,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul conform carora „ in absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism "

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuţii în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acţionează pentru respectarea şi punerea în practică a prevederilor documentaţiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurata pe teritoriul unităţii administrativ-teritoriale şi asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităţilor componente ale comunei sau oraşului.

Zona generatoare de PUZ este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr cadastrale 117746,117719, 117720, 117721, 117722, 117723, 117724, 117725, 117726, 117727, 117728, 117729, 117730, 117731, 117732, str D24, nr.3-5-7, lot 1-lot 15.

Zona generatoare vizata este delimitate de:

-la nord :IE 100327

-la sud:IE 105915

-la est: STR d25

-la vest: str D24

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min 4 m fata de strazi.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea private si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor(retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras fata de aliniament.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.
Amplasarea clarilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:
-orice constructive, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante min de 60 cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere dreptului proprietarului vecin, Orice derogare de la distanta min se poate face prin acordul partilor exprimat printr- un inscris authentic.
-nu este permis sa se faca fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarului.
-este obligatoriu pastrarea unei distante de cel putin 2m intre fondul ingradit sau neingradit, apartinand vecinului si fereastra pentru vedere, balconul , ori alte asemenea lucrari c ear fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1m. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a descis vederea, sau dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar sip ana la aceasta linie.
ZR1a-zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+4E, cu inaltimea maxima 18 m. Se admit urmatoarele functiuni:residential-balneara-predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.
Regim maxim de inaltime: S+P+4E
Suprafata construita maxima aferenta zonei generatoare: 804 mp.
Suprafata desfasurata maxima aferenta zonei generatoare:3939,60 mp.
POT maxim propus: 40%
CUT maxim propus:1.96
H maxim al imobilelor proiectate(masurate la coama/cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului)=18 m
Imprejmuirea se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile parcelei, respective materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor pe aliniamentul la strada al parcelei Hmin =1.80 pr toate laturile.
Destinatiile si functiunile premise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:
-functiuni pentru locuire(case unifamiliale, blocuri locuinte) si turism sezonier
-hoteluri si pensiuni cu facilitate de turism balnear
-restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica(spatii inchise, acoperite si descoperite)
-comert cu amanuntul specific turismului sezonier in spatii acoperite si amenajate.
-parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor

-zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament.

Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate private, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile/ demisolurile imobobilelor, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.
Numarul total de locuri de parcare se vor calcula astfel:
-pentru locuire:60% din total unitati;
-pentru spatii comerciale:1 loc de parcare/50 mp suprafata utila;
-pentru birouri si alimentatie publica-1 loc de parcare/ 50 mp;
-pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare;
-parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de traffic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare.

Avind in vedere prevederile legale si documentele existente, consideram ca documentatia respecta prevederile legale, este oportuna si poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari, in forma prezentata.

ARHITECT SEF,
STANCIU GIORGIANA

PRIMĂRIA ORAŞULUI **NĂVODARI**

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr.45800/ 22. 11. 2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1309 **din** 22. 11. 2019

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

Urmare cererii adresate de [redacted]
cu domiciliu/sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/comuna CONSTANTA
satul - sectorul - cod poştal -
strada [redacted] - ap. -
telefon/fax - Inregistrata la numărul 45800 din 12.11.2019
Pentru imobilul teren şi/sau construcţiile, situate în judeţul Constanţa, oraşul Năvodari, zona MAMAIA NORD
ZONA DELIMITATA DE STRAZILE D24, D25, D17 SI D18
lot 2/2/2 sau identificat prin număr cadastral/CF 117746 plan de situaţie/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI 4/11.01.2019
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
terenul se află în intravilanul/~~extravilanul~~ localităţii Năvodari **TRUP** C **UTR** T6
imobilul este în proprietatea MIU ANDREEA
dobândit prin ACT DE DEZMEMBRARE 994/25.10.2018
servituti DREPT DE UZ SI SERVITUTE IN FAVOAREA E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA
monumente istorice/ale naturii/zone de protectie NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC
folosirea actuală a terenului: CONSTRUCTIE P+2E IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZATA CU AC 462/2017
zona de impozitare CONFORM HCL 412/22.12.2016 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE
destinaţia terenului, stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate LOCUINTE CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE

3. REGIMUL TEHNIC APROBAT PRIN PUD HCL 137/27.11.2003
procentul de ocupare a terenului (POT) existent aprobat 35% propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent aprobat 1.05 propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălţime maxim P+2E H max cornisa SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile şi suprafeţele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 2010 mp.
SUPRAFATA STUDIATA 12200 mp
zona dispune/~~nu dispune~~ de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică ~~şi termică~~, gaze naturale
amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile faţă de străzile adiacente terenului vor fi de min 4 ml fata de strazi

se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localităţile urbane,marcate pe planul de situaţie in numar de minim 60% din totalul de unitati locative (conform HCL 157/28.04.2017)

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: in cazul locuintelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuintele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp construibil. Autorizatia de construire se elibereaza in urma prezentarii, pe langa celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declaratpentru/ ~~întrueât~
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţareşi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA – STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANŢA – COD POŞTAL NR. 900532-TEL. 0241/546696**
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la

elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta săanalizeze şi să decidă, după caz încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţieişi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediuluistabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţiiadministraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţiiadministraţiei publice competente.

Pe perioada sezonului estival lucrarile se vor executa respectand prevederile regulamentului aprobat prin HCL 158/28.04.2017

Va informam ca la receptia lucrarilor aveti obligatia sa prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi Tracon Ovidiu.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz: [X] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitătile urbane si infrastructura:

[X] alimentare cu apa [X] canalizare [X] gaze naturale

[X] alimentare cu energie electrica [ ] alimentare cu energie termica [ ] telefonizare, salubritate, transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] apărare civila [ ] sănătatea populaţiei

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

AVIZ OCPI, AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA, STATUL MAJOR GENERAL, AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI MEDIULUI DE AFACERI MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE, DEZVOLTARII SI ADMINISTRATIEI

d.4) Studii de specialitate INTOCMIREA DOCUMENTATIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a avizului de initiere al arhitectului sef in conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA Af

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,

[redacted] lei, conform chitanţei nr. 0036444 din 12.11.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHITECT SEF,
MITRAN DUMITRU

Data prelungirii valabilităţii:

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1:5000

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1309 din 22.11.2019
Arhitect șef

Zona generatoare nr. cadastrale: 117718, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724, 117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732

Legenda:
-Teren studiat

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317398.150	51.027
S(1)=2010mp P=180.936m			

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009; R025788983, LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBNISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15- intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT /2019	FAZA C.U.	SCARA 1:5000	PLANSA
SEF PROIECT Arh. Crudu Gheorghe	DESENAT Ing.Cojocaru C.	DATA	
PROIECTAT Arh. Crudu Gheorghe	PLAN INCADRARE IN ZONA	octombrie 2019	A00

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 2009 din 22.11.2019
Arhitect şef

BILANT TERITORIAL:
DESTINATIE PROPUSA

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	12200.00mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care:	2010mp	100%
Zona 1 - Zona mixta destinata construirii de functiuni incidentale-balneare - predominant echipamente turistice, locuire, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare, din care	2010mp	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	804.00mp	40%
Suprafata ordinata circulatie pietonale, accesele si parcarile auto supraterane	903.00mp	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%, 10.00% din suprafata generatoare)	903.00mp	30%
TOTAL	2010mp	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiecte STEREO 1970
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317368.150	51.027

S(1)=2010mp P=180.935m

Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare:
-functiuni propuse: locuire,turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) , hoteluri si pensiuni cu facilita?i de turism balnear,alimentatie publica etc.;
-retrageri minime fata de alimiament: 3.00m;
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare:conform Cod Civil si conditii de insorire;
-Hmax: 18.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 1/2 din numarul total de unitati locative .
Indicatori urbanistici propusi:
- regim maxim de inaltime D+P+4E;
- P.O.T. maxim propus = 40.00%;
- C.U.T. maxim propus = 2.400.

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009;R025788983,LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15- intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2019	C.U.	1:1000	
PLAN DE SITUATIE		DATA	A01
		octombrie 2019	

SEF PROIEC	DESENAT
Arh. Crudu Ghe	Ing.Cojocaru C.
PROIECTAT	
Arh. Crudu Ghe	

PRIMARIA ORASULUI NAVODARI

PRIMĂRIA ORAŞULUI NAVODARI
INTRARE Nr. 13366
IEŞIRE
Ziua 21 Luna 01 Anul 2020

DATA ANUNTULUI: 21.01.2020

ANUNT INTENTIE DE ELABORARE

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

Initiator: MIU ANDREEA

Elaborator: SC. CORY PROIECT VISION S.R.L

Argumentare: Obiectivul Planului Urbanistic Zonal consta in modificarea reglementarilor urbanistice in zona delimitata de strazile D24, D25, D17 si D18.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada **21.01.2020-25.01.2020.**

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare si vor fi transmise la adresa Primariei Orasului Navodari, Strada Dobrogei, nr 1, Judetul Constanta- Serviciul Urbanism.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la elaborarea PUZ:

- **21.01.2020-25.01.2020**- Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare PUZ
- **27.01.2020-20.02.2020**-Etapa elaborarii propunerilor- consultare documentatie
- **21.02.2020-25.02.2020**- Comunicare rezultate.

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 13367
IEŞIRE
Ziua 21 Luna 01 Anul 2026

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORASULUI NAVODARI - strada Dobrogei nr. 1, Navodari, judeţul Constanta

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare şi consultare a publicului pentru documentaţia de urbanism - Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice **pentru imobilul cu numar de Carte Funciara/Navodari 117746**, teren situat pe strada D24, NR 3-5-7.

Pentru îndeplinirea responsabilităţilor de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea documentaţiei de urbanism, va transmitem calendarul propus de iniţiator si datele de contact ale reprezentanţilor beneficiarului/investitorului:

nume/prenume iniţiator – telefor
nume/prenume arhitect – telefon

Data: 21.01.2020
Nume/Prenume iniţiator Semnătura

CALENDAR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN PRIVINŢA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Iniţiator:
Cu sediul/domiciliul in
Proiectant: SC. COPY PROIECT VISION SRL
Cu sediul social în JUD. C-ŢA, COM. LUMINA, STR. PELICON NR. 19A
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: _ tel:

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităţilor publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentaţiei urbanistice intitulata: Plan Urbanistic de Detaliu in vederea modificarii reglementarilor urbanistice si stabilirea functiunii – locuinte **pentru imobilul cu numar de Carte Funciara/Navodari 117746**, teren situat pe strada D24, NR.3-5-7.

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa se va afişa anunţul de intenţie pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoştinţa publicului interesat intenţia de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Deasemenea beneficiarul

va notifica in scris, cu confirmare de primire a notificarii, intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

Aceasta etapa se va desfăşura in perioada (5 zile), in care persoanele interesate pot formula sugestii, observaţii si opinii cu privire la intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părţile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu iniţiatorul:

- se vor formula in scris obiecţiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor respomsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primăriei Orasului Navodari, strada Dobrogei nr. 1, telefon 0241761603.

Administraţia publica locala poate aduce la cunoştinţa publicului interesat intenţia de elaborare a PUZ si obiectivele acestuia prin anunţuri pe pagina proprie de internet www.primaria-navodari.ro

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

- In aceasta etapa se publica anunţuri si se afişează panou cu privire la posibilitatea celor interesaţi de a consulta si transmite observaţii cu privire Ia documentele si propunerile P.U.Z. deasemenea vor fi notificati in scris, cu confirmare de primire a notificarii, proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate de reglementarile ce vor fi stabilite prin noua documentatie.

Aceasta etapa se va desfăşura astfel: in termen de maxim 25 de zile de la data afişării anunţului persoanele interesate vor putea consulta documentaţia aferenta P.U.Z-ului, vor putea formula opinii si participa la dezbaterea publica ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării si consultării prin publicarea observaţiilor si sugestiilor publicului si a răspunsului la acestea.

Calendar consultare:

- (25 zile) consultare documente
- (5 zile) de la primirea observaţiilor formulate in scris de persoanele direct afectate de propunerile PUZ - comunicare rezultate

Dezbaterea publica va fi organizata la sediul Primăriei Orasului Navodari in data 20.02.2020 (in perioada consultării) ora 13^{00}

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administraţia publica si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public.

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

Aceasta etapa se desfăşoară dupa aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de

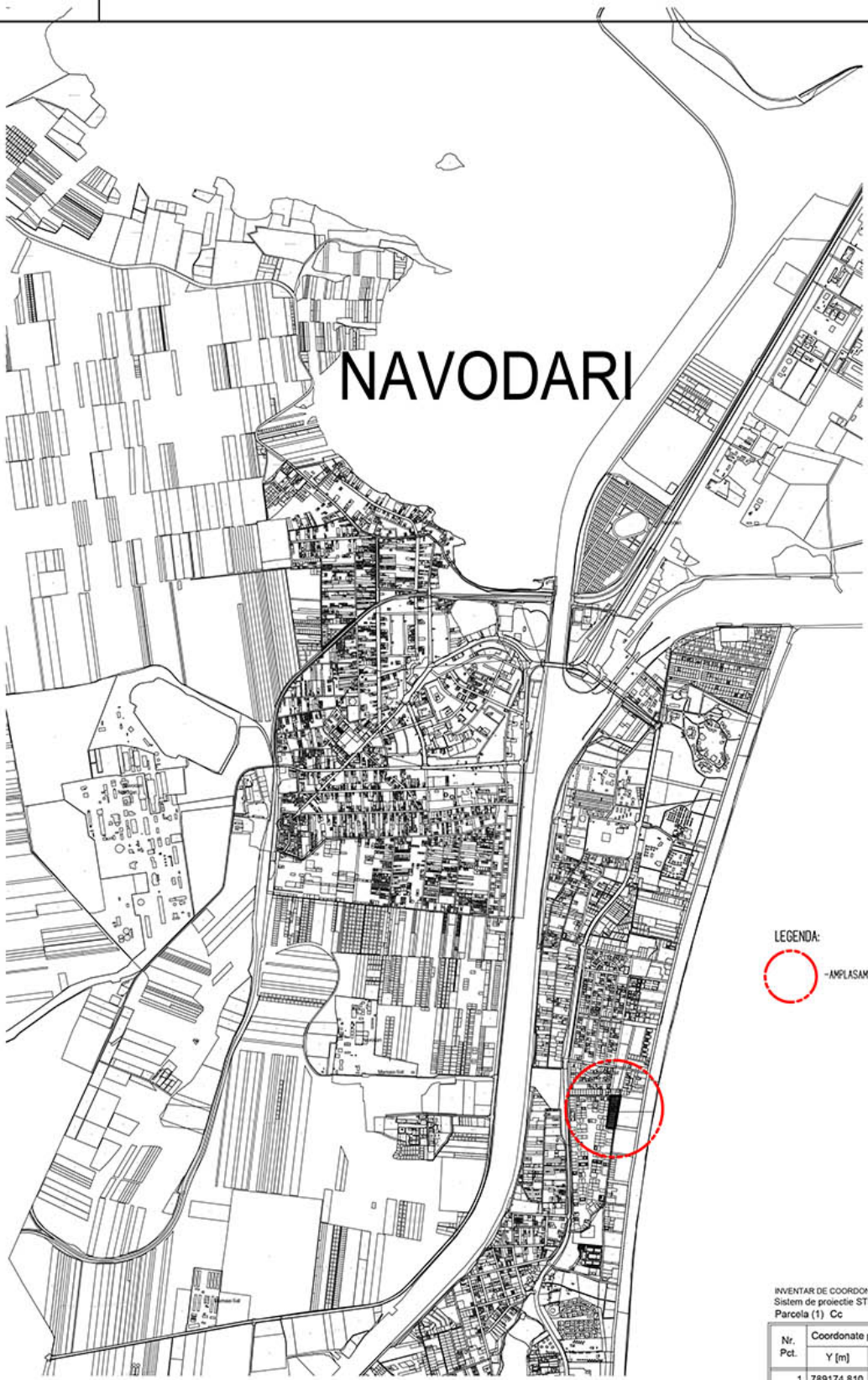
interes public, sens in care la solicitarea celor intersati li se va pune acestora la dispoziţie si li se va furniza planşa de reglementari urbanistice si regulamentul local. Etapa se desfăşoară - dupa adoptarea H.C.L. - ului de aprobare.

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfăşurare
1.	Etapa pregătitoare anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z.	(5 zile) 21.01.2020 - 25.01.2020
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente ~~27.01.2020~~ 20.02.2020, Dezbatere publica in data de 20.02.2020 ora 13[00] (5 zile) comunicare rezultate 21.02.2020-25.02.2020
3.	Implicarea publicului in etapa aprobării	întocmirea Raportului de informare si consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării P.U.Z.	Dupa adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume iniţiator [redacted]

Semnătur[redacted]



LEGENDA:

~AMPLASAMENT STUDIAT P.U.Z. „S=12200mp/1,22ha

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317398.150	51.027
S(1)=2010mp P=180.936m			

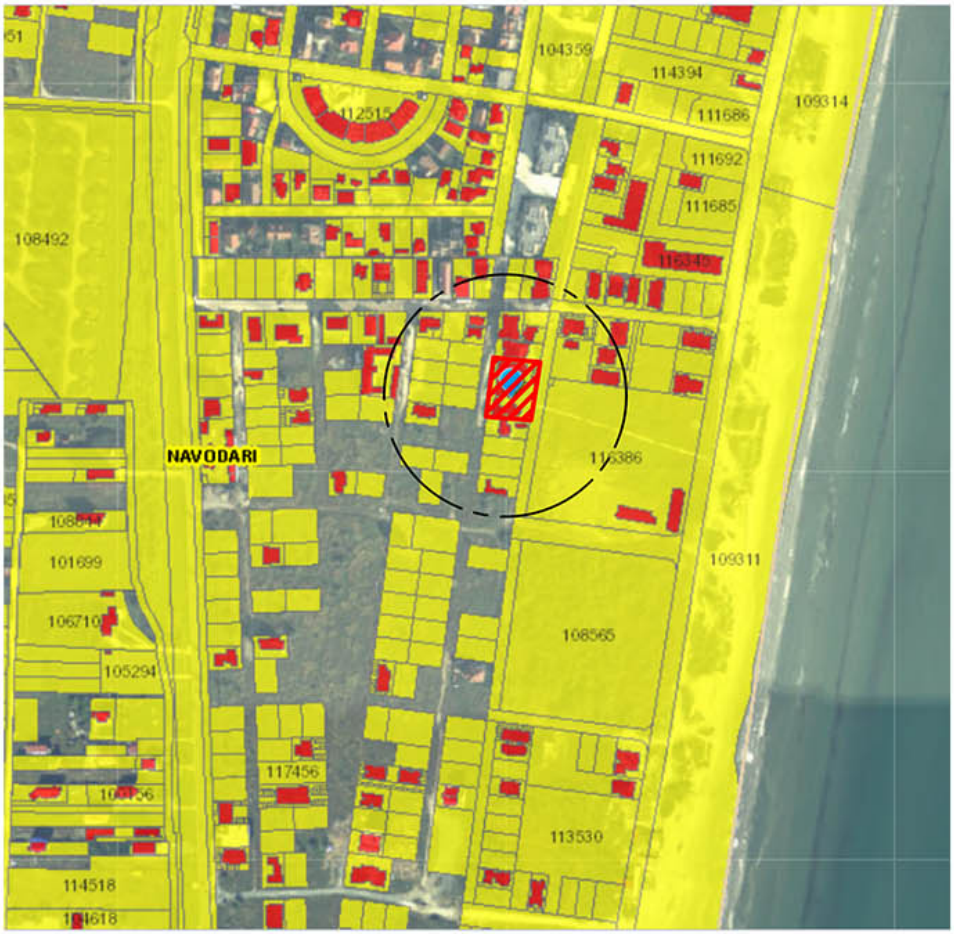
S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009,RO25788983,LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBNISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15- intravilan, jud. Constanta
NR. PROIECT	149/2019
FAZA	P.U.Z.
SCARA	1:5000
PLANSA	U00
DATA	decembrie 2019

SEF PROIECT	DESENAT	INCADRARE IN TERITORIU
Arh. Crudu Gheorghe	Ing.Cojocaru C.	
PROIECTAT		
Arh. Crudu Gheorghe		

PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1:5000



Zona generatoare nr. cadastrale: 117746, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724, 117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732

Legenda:
-Teren studiat

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) Cc

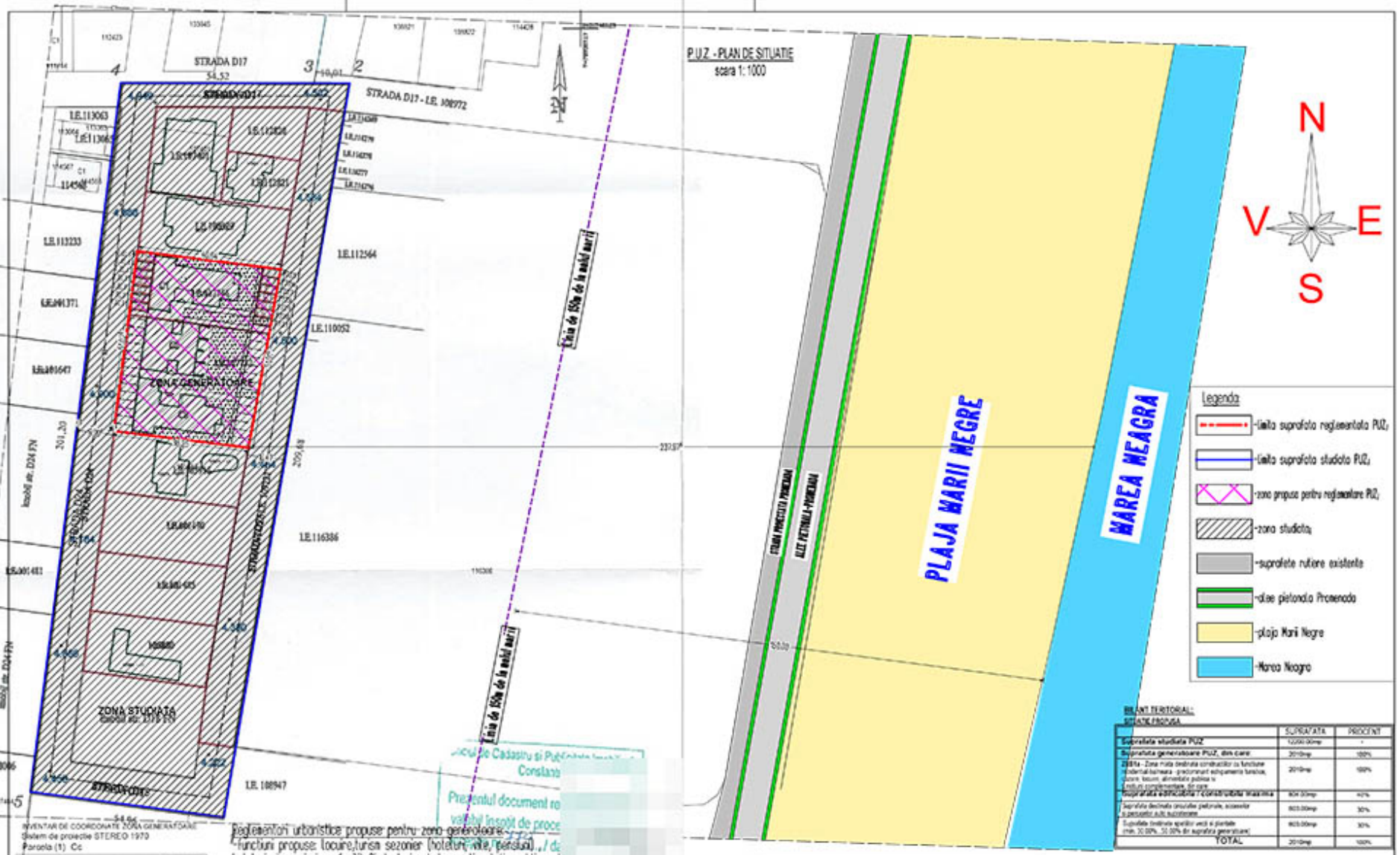
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317398.150	51.027
S(1)=2010mp P=180.936m			

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009,RO25788983,LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBNISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15- intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
149/2019	P.U.Z.	1:5000	

SEF PROIECT		DESENAT	PLAN INCADRARE IN ZONA	DATA	U01
Arh. Crudu Gheorghe		Ing.Cojocaru C.		decembrie 2019	
PROIECTAT					
Arh. Crudu Gheorghe					



BILANT TERITORIAL:
SITUATIE PROPUSA

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	12000,00mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care:	2010mp	100%
ZUS1a - Zona mixta destinata construcciilor cu functiune rezidential-balneara - predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si [illegible] complementare, din care:	2010mp	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	804,00mp	40%
Suprafata destinata ansiatiei pietonale, accesoriei si pensiunilor auto suprafetate	603,00mp	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30,00%, 50,00% din suprafata generatoare)	603,00mp	30%
TOTAL	2010mp	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317398.150	51.027

S(1)=2010mp P=180.936m

Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare:
-functiuni propuse: locuire,turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni)
hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear,alimentatie publica et
-retrageri minime fata de alimiament: 3.00m;
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare:conform Cod Civ
-Hmax: 18.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite
-locuri minime de parcare: 1/2 din numarul total de unitati locative
Indicatori urbanistici propusi:
- regim maxim de inaltime S+P+4E;
- P.O.T. maxim propus = 40.00%;
- C.U.T. maxim propus = 1.96

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document re
valabil insotit de proce
17816 /2020

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009.R025788983.LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, str. 024, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15- intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
149/2019	P.U.Z.	1:1000	
SEF PROIECT	DESENAT	PLAN DE SITUATIE	DATA
Arh. Crudu Gheorghe	Ing.Cojocaru C.		decembrie 2019
PROIECTAT			U02
Arh. Crudu Gheorghe			

SCARA 1:1.000

Adresa imobilului:
Intravilan Navodari, zona delimitata de:
str. DI7 la Nord, str. D25 la Est, str. DI8 la Sud si str. D24 la Vest;
U.A.T. Navodari, Jud. CONSTANTA

Sistem de proiectie: STEREO 70
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Suprafata totala din masuratori=12.198mp

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1: 1000

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	X	Y
1	X=769174.810	Y=317347.502
2	X=769212.780	Y=317342.820
3	X=769215.791	Y=317358.648
4	X=769218.811	Y=317376.388
5	X=769221.903	Y=317393.133
6	X=769181.471	Y=317358.158

Suprafata masurata zona studiata= 12.198mp

N
V E
S

Legenda:
- limita suprafata reglementata PUZ
- limita suprafata studiata PUZ
- zona propusa pentru reglementare PUZ 2020
- zona studiata
- curbe de nivel
- suprafata rutiera existenta
- dune protectie Promenada
- plaja Mare Neagra
- Marea Neagra
- contur imobile zona generatoare regim inaltime propus S+P+4E
- contur imobile zona studiata
- zona 2001 existenta de cadrul PUZ "Litoral Mamaia Nord"
- zona 2002 existenta de cadrul PUZ "Litoral Mamaia Nord"
- zona Pct-trup 5 parcela 458/5

BILANT TERITORIAL:
ZONA PROPUSA

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	12198.00mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care	2010mp	100%
2002mp Zona fosta destinata construirii cu functiuni turistice/de cazare, ulterior anulata prin PUZ cazare, functiuni complementare de tip servicii, dotari publice si	2010mp	100%
Suprafata ocupata la sol / construibila maxima	603.00mp	30%
Suprafata destinata circulatii pietonale, accesuri si parcaje aferente spatiilor verzi	603.00mp	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 10-15% din suprafata generatoare)	603.00mp	30%
TOTAL	2010mp	100%

PLAJA MARII NEGRE

MAREA NEAGRA

STRADA DI7

STRADA PRELUNGIREA DI7

ZONA STUDIATA

Procesul document receptionat este volumul însoțit de procesul verbal de recepție nr. 7775 / data 28-07-2020

Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare
-functiuni propuse: locuinte/unice sezoniere (hoteliere, vile, pensiuni ,
hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear,alimentatie publica etc.)
-retrageri minime fata de aliniement: 3.00m,
-retragere minima fata de limite laterale si posterioare:conform Cod Civil si conditii de insorire,
-inaltime: 18.00m fata de cota de la CTN (+2.00m in cazuri justificabile dictate pentru treatica / conditiilor geotehnice),
-locuri minime de parcare: 1/2 din numarul total de unitati locative .
Indicatori urbanistici propusi zona 2002:
- regim inaltime: S+P+4E,
- P.O.T. maxim propus = 40.00%,
- C.U.T. maxim propus = 1.96

S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L.
J13/1804/2009 RO25788983 LUKOIL

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA
ADRESA	Intravilan Navodari, str. DI24 nr. 3-5-7 si 9 si 15 - Intravilan, jud. Constanta
OBIECTIV	
NR. PROIECT	FAZA / SCARA / PLANSA
14/5/2019	P.U.Z. / 1000 /

SEF PROIECT: Arh. Crudu Gheorghe
PROIECTAT: Arh. Crudu Gheorghe
DESENAT: Ing.Lupascu C.

PLAN REGLEMENTARE URBANISTICE

DATA: decembrie 2019

U03

(Suport TOPOGRAFIC pt. Intocmire a Planului Urbanistic Zonal)
SCARA 1:1.000

Adresa imobilului:
Intravilan Novodari, zona delimitata de:
str. D17 la Nord, str. D25 la Est, str. D18 la Sud si str. D24 la Vest
U.A.T. Novodari, Jud. CONSTANTA

Sistem de proiectie: STEREO 70
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Suprafata totala din masuratori=12.198mp

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
Sistem de proiectie Stereo 70

Nr. Punct	X	Y
1	X=789709.93	Y=317738.88
2	X=789744.27	Y=317849.54
3	X=789731.25	Y=317940.55
4	X=789636.34	Y=317945.39
5	X=789581.32	Y=317746.05

Suprafata masurata zona studiata= 12.198mp

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
scara 1: 1000

N
V E
S

ZONA STUDIATA

STRADA D17
STRADA D17 - LIE. HARTZ
STRADA PRELUNGIREA D17
Linia de Stâlp de la rețeaua aeriană
PLAJA MARII NEGRE
MAREA NEAGRA

Legenda:
- limita suprafata reglementata PUZ
- limita suprafata studiata PUZ
- zona propusa pentru reglementare PUZ 2880
- zona studiata
- curbe de nivel
- suprafete rutiere existente
- dune perimetrul Prevederii
- plaja Marii Negre
- Marea Neagra
- contur imobile de zone generatoare
- contur imobile de zone studiate
- zona 2881 existenta de conform PUZ "Litoral Mamaia Nord"
- zona 2882 existenta de conform PUZ "Litoral Mamaia Nord"
- zona Pct-trup 5 parcela 4558/5
- retea apa potabila existenta
- retea canalizare menajera existenta
- retea gaze naturale existente
- retea electrica proiectata

BILANT TERITORIAL
SITUATIA PROPUSA

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	12198.00mp	
Suprafata generatoare PUZ, din care:	3816.00mp	100%
2880a - Zona mixta destinata construirii de locuinte individuale cuplate, unifamiliale si functiuni complementare (servicii, comert, alimentatie publica si functiuni complementare din zona)	3816.00mp	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	1524.00mp	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, accesului auto si parcarilor	1903.00mp	50%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 10-15%, 15-20% de suprafata gospodariei)	1903.00mp	50%
TOTAL	3816.00mp	100%

Reglementari urbanistice propuse pentru zone generatoare
-functiuni propuse: locuinta,turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) ,
hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear,divertisment public etc.;
-retrageri minime fata de aliniament: 3.00m;
-retrageri minime fata de limita laterala si posterioara conform Cod Civil si conditii de insorire;
-Hmax: 18.00m la cote de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile datorate panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 1/2 din numarul total de unitati locative .
Indicatori urbanistici propusi zona 2881a
- regim maxim de inaltime S+P+4E;
- POT maxim propus = 40.00%;
- CUT maxim propus = 1.96

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) -Cv

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi
	Y [m]	X [m]	D(i,i+1)
1	789174.810	317347.550	38.252
2	789212.790	317342.929	16.998
3	789215.791	317350.649	17.010
4	789218.811	317376.309	17.309
5	789221.800	317383.133	40.540
6	789181.473	317388.150	31.927

S(1)=2010mp P=180.936m

Prezentul document inceperea este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 774 / data 28-01-2020

774 / data 28-01-2020

17216 /2020

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L.
J13/1804/2009 RO25788983 LUKOIL

BENEFICIAR	MIU ANDREEA
ADRESA	
OBIECTIV	
NR. PROIECT	FAZA / SCARA / PLANSA
14/5/2019	PUZ / 1000 /

SEF PROIECT: Arh. Crudu Gheorghe
PROIECTAT: Arh. Crudu Gheorghe
DESENAT: Ing.Lupascu C.

PLAN REGLEMENTARI EDILITARE

DATA: decembrie 2019

U04

SCARA 1:1.000

Adresa imobilului:
Intravilan Navodari, zona delimitata de:
str. D17 la Nord, str. D25 la Est, str. D18 la Sud si str. D24 la Vest
U.A.T. Navodari, Jud. CONSTANTA

Sistem de proiectie: STEREO 70
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Suprafata totala din masuratori=12.198mp

INVENTAR DE COORDONATE
ZONA STUDIATA
Sistem de proiectie: Stereo-70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	769174.810	317347.502
2	769212.780	317342.820
3	769215.791	317358.649
4	769218.811	317376.388
5	769221.903	317393.133
6	769181.471	317398.158

S1=2010mp P=180.936m

P.U.Z. - REGIMUL JURIDIC
scara 1: 1000

N
V E
S

Legenda:
- Limita suprafata reglementata PUZ
- Limita suprafata studiata PUZ
- curbe de nivel
- suprafata rutiera existenta
- zona pietonala Promenada
- plaja Marii Negre
- Marea Neagra
- contur incinte din zona generatoare
- contur incinte din zona studiata
- terenuri aflate in proprietate publica a Primariei Orasului Navodari
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

ZONA STUDIATA

PLAJA MARII NEGRE

MAREA NEAGRA

BILANT TERITORIAL:
ZONA PROPUSA

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	12198.00mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care	2010mp	100%
2000m. Zona unde destinatia construc?iilor cu functiuni complementare, predominant amplasarea turistice (spatii, facuri, alimentatie publica si functiuni complementare de cazare	2010mp	100%
Suprafata edificabila * (construibila maxima)	603.00mp	30%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, accesului si locurilor de parcare	603.00mp	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 10-20% din suprafata generatoare)	603.00mp	30%
TOTAL	2010mp	100%

Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare
-functiuni propuse: locuinte,turism sezonier (hoteluri, vila, pensiuni) ,
hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear,alimentatie publica etc.;
-retrageri minime fata de alinierament: 3.00m;
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare:conform Cod Civil si conditii de insorire;
-Hmax: 18.00m (o cota de la CTA (+3.00m in cazuri justificabile atribuite panze tehnice / conditionari geotehnice);
-locuri minime de parcare: 1/2 de numarul total de unitati locative .
Indicatori urbanistici propusi zona 2000p
- regim maxim de inaltime S+P+4E;
- POT. maxim propus = 40.00%;
- CUT. maxim propus = 1.95.

S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L.
J13/1804/2009 RO25788983 LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE"

BENEFICIAR	MIU ANDREEA
ADRESA	
OBIECTIV	
NR. PROIECT	FAZA / SCARA / PLANSA
14/3/2019	P.U.Z. / 1000 /

SEF PROJECT	DESENAT	REGIMUL JURIDIC	DATA
Arh. Crudu Gheorghe	Ing.Ciobanu C.		decembrie 2019
PROIECTAT			U05
Arh. Crudu Gheorghe			

Prezentul document reconfigurat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 7314 / data 28.02.2020

P.U.Z. INCADRAT IN PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
Numele si Prenumele: TOADER ELOARA
Functia: CONSILIER JR
17216 /2020

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 49274 din 30.12.2019

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN

Urmare cererii depuse de catre MIU ANDREEA cu domiciliul in Bucuresti, str. Alexandrina , nr. 25 , inregistrata la noi sub nr. 49274/12.12.2019 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 49274 din 30.12.2019

Pentru intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice , pentru imobil situat in oras Navodari, str D24, nr.3-5-7, lot1-lot15, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1) Teritoriul ce urmaza sa fie reglementat prin PUZ

Conform plansei de propuneri de modificare reglementari urbanistice intocmite de SC CORY PROIECT VISION SRL ce face parte din prezentul aviz, teritoriul ce urmeaza sa fie studiat si reglementat este IMOBIL situat in str.D24, nr.3-5-7.

Suprafata de teren ce a generat PUZ este de 12200 mp , domenii private ale persoanelor fizice si juridice si este delimitata de:

□□la Nord: Strada D17
□□la Sud: Strada D 18
□□la Est: Strada D 25
□□la Vest: Strada D 24

2. Categorii functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

In prezent terenul ce a generat elaborarea unui PUZ in vederea modificarii reglementarilor urbanistice si apartine persoanelor fizice si juridice.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

Prin studiul de oportunitatea se stabilesc urmatoarele:
-utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
-reglementarea caracterului terenului studiat;
-modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
-realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate;
-amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 117746, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724,117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732** , adresa oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1- lot 15, jud. Constanta, in suprafata de **2010mp (lot 1=567mp,lot 2=12mp,lot 3=12mp, lot 4=12mp, lot 5=11mp,lot 6=12mp,lot 7=11mp,lot 8=12mp,lot 9=12mp, lot 10=12mp,lot 11=11mp,lot 12=12mp, lot 13=11mp, lot 14=12mp si lot 15= 1281mp).**

Zona generatoare vizata este delimitata de:
□□la Nord: IE 100327
□□la Sud: IE 105915
□□la Est: Strada D 25
□□la Vest: Strada D 24

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

Avand in vedere prevederile Legii 350 din 06.07.2001, art. 2, alin (7), care stabilesc ca, „ *modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată* „ si solicitarea beneficiarului consideram ca aceasta se incadreaza in prevederile legale si propunem stabilirea urmatorilor indicatori:

Amplasamentul care genereaza PUZ este proprietate privata a dnei MIU ANDREEA si are o suprafata totala de 2010 mp, avand categoria de folosinta curti-constructii.

In prezent, pe loturile in discutie sunt construite imobile S+P+2-3ERetras si locuri de parcare.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se doreste majorarea indicatorilor urbanisici obligatorii, respectand prevederile Legii 350 din 06.07.2001, art. 32, alin (7) si anume *„modificarea prin planuri urbanistice teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si / sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel propus initial cu mai mult de 20% o singura data".*

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrari in curs de executie se vor putea emite, ulterior avizarii prezentului PUZ, eliberarea de certificate de urbanism care sa continua noile prevederi urbanistice si noul regim de inaltime.

Zona nu prezinta riscuri naturale sau disfunctionalitati. Prin proiectele de executie se vor prevede masuri de realizare a unui sistem de infrastructura uniform pentru intreaga zona generatoare.

Sunt propuse functiuni predominante de locuire,cazare si alimentative publica,cu regim de inaltime maxim S+P+4E,POT max =40% si CUT max =2.40.

Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 27.06.1996 republicata beneficiarul va trebui sa respecte obligatoriu urmatoarele:

- accesul auto se va face conform celor specificate in regulament si in studiul de circulatie.
- asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii (apa, canalizare, retea de apa pentru stingerea incendiilor, retea electrica, retea gaze naturale) va reveni in totalitate initiatorilor acestei documentatii.

4) Capacitati de transport admise

Se va asigura obligatoriu accesul auto a mijloacelor de interventie in caz de incendiu, a salvarii si a utilajelor de ridicare a gunoiului.

6) Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ

Conform Certificatului de Urbanism nr.1309/22.11.2019

7) Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.

Avind in vedere HCL nr. 176 din 18.08.2014 prin care s-a aprobat Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, va instiintam ca aveti obligatia ca, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, sa intocmiti documentul de planificare a procesului de consultare si informare a publicului asupra documentatiei ce urmeaza sa o elaborati. In acest sens va comunicam ca persoana desemnata este doamna ing.Stanciu Giorgiana-Sef Birou Disciplina in Constructii.

Conform cu Ordinul MDRT nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism si a HCL nr. 176 din 18.08.2014 pentru aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, procedura de informare se va realiza astfel:

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Iniţiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism: adresă notificare intenţie, calendar propus, anunţ intenţie (hârtie şi CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010), copie CU, copie aviz oportunitate, plan încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ;
- Serviciul Urbanism întocmeşte documentul de planificare şi postează pe site anunţul de intenţie pentru o perioadă de 5 zile
- Iniţiatorul amplasează panou cu anunţul de intenţie şi depune la Primăria Orasului Navodari-Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia

(fotografii) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

- Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele opinii, observaţii formulate
- Iniţiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observaţiilor formulate

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

- Iniţiatorul amplasează panou cu anunţul privind consultarea şi depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) şi anunţul privind consultarea (hârtie şi CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.
- Serviciul Urbanism afişează la avizierul Primăriei Orasului Navodari şi postează pe site anunţul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile şi totodată organizează dezbaterea publică la sediul propriu;
- Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele sesizări, opinii, observaţii formulate
- Iniţiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea sesizărilor, opiniilor, observaţiilor formulate
- Serviciul Urbanism întocmeşte raportul informării şi consultării publicului
- Iniţiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism planul urbanistic zonal
- Serviciul Urbanism propune spre aprobarea Consiliului Local proiectul de hotărâre privind planul urbanistic zonal

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1309/22.11.2019

ARHITECT ŞEF
MITRAN DUMITRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent

„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE”

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFECIAR: **MIU ANDREEA**
DATA INTOCMIRII:**DECEMBRIE 2020**

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

1.1. *Date de identificare a documentatiei*
1.2. *Delimitarea zonei studiate si a zonei generatoare*
1.3. *Rolul R.L.U*
1.4. *Baza legala a elaborarii*
1.5. *Domeniul de aplicare*

2. Capitolul 2: Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. *Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*
2.2. *Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*
2.3. *Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. si C.U.T*
2.4. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*
2.5. *Reguli cu privire la echiparea edilitara*
2.6. *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru c-tii*
2.7. *Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri*

3. Capitolul 3: Zonificarea functionala, prescriptii speciale pe zone

✓ **ZRB1a – Zona mixta destinata constructiilor cu regimul de inaltime maxim S+P+4E cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.**

*NOTA: in zona ZRB1a se doreste a se implementa prevederile zonei ZRB1, aferenta PUZ Litoral Mamaia Nord, cu care zona generatoare se invecineaza pe latura de Est, in conditiile si limitarile impuse de lege cu privire la indicatorii urbanistici maximali.

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentatiei

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE”**
Amplasament: oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15– intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION SRL S.R.L.**
Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;
e-mail: coryproiectvision@yahoo.com ;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983
Benefeciar: **MIU ANDREEA**

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **12200.00mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D17
- la Sud: Strada D 18
- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 117746, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724,117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732 ,** adresa oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1- lot 15, jud. Constanta, in suprafata de **2010mp** (lot 1=567mp,lot 2=12mp,lot 3=12mp, lot 4=12mp, lot 5=11mp,lot 6=12mp,lot 7=11mp,lot 8=12mp,lot 9=12mp, lot 10=12mp,lot 11=11mp,lot 12=12mp, lot 13=11mp, lot 14=12mp si lot 15= 1281mp).

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100327
- la Sud: IE 105915
- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	789174.810	317347.560	38.252
2	789212.780	317342.920	16.998
3	789215.791	317359.649	17.010
4	789218.811	317376.389	17.009
5	789221.800	317393.133	40.640
6	789181.471	317398.150	51.027
S(1)=2010mp P=180.936m			

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 1309 din 22.11.2019,** eliberat de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobil maxim S+P+4E cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director şi de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafaţă mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat –terenuri cu imobile regim de inaltime S+P+4E cu destinatii turistice sau locuinte colective.

Planul urbanistic zonal stabileşte condiţiile de amplasare şi funcţiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condiţiile de densitate acceptate, condiţiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulaţie şi de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcţiuni similare.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean, ce se desfăşoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condiţiile specifice de dezvoltare a judeţului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulaţie în zona respectivă, de posibilele completări cu funcţiuni sociale conexe, funcţie de necesităţile posibil să apară și odată cu implementarea si funcţionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

1.3.Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constitue una dintre piesele de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din P.U.Z. privind:

a) Regimul functional al zonei:

- Functiuni admise;
- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropiere in baza utilitatii publice (daca este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat in domeniul public al localitatii;

- Facilitati si restrictii privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulatiilor publice:
- Asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a circulatiei auto si pietonale;
- Asigurarea accesibilitatii loturilor;
- Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare;

d) Unitatea arhitectural-urbanistica, valorificarea potentialului economic, accesibilitatea in caz de urgenta, igiena mediului:
- Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Restrictii privind amplasarea constructiilor una fata de alta pe aceeasi parcela si pe parcele diferite;
- Restrictii privind regimul maxim de inaltime, al procentului maxim de ocupare al terenului (P.O.T. max.) si al coeficientului maxim de utilizare al terenului (C.U.T.max.);
- Restrictii si recomandari privind materialele de constructie permise si aspectul exterior al constructiilor;
- Restrictii si recomandari privind realizarea imprejmuirii loturilor;

e) Desfasurarea in conditii de siguranta si confort a etapelor de implementare si exploatare a planului:
- Restrictii privind perioada de realizare a lucrarilor de executie (daca este cazul);
- Restrictii privind protectia mediului in perioada de executie;
- Restrictii privind protejarea populatiei si minimizarea impactului lucrarilor asupra confortului zonei si a activitatilor desfasurate in zona;

Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constitue cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constitue act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;

1.5. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constitue legea locala si instrument de lucru pentru autoritatile locale si pentru specialistii in domeniul urbanismului si al constructiilor, pe teritoriul reglementat.

Prezentul R.L.U. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+4E, cu inaltimea maxima de 18,00m. Se admit urmatoarele functiuni: rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.

Pentru aceste zone, autorizarea se va face in baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmeaza, se aplica exclusiv zonelor, respectiv subzonelor functionale enumerate anterior, cu exceptia cazurilor expres mentionate.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea Certificatelor de Urbanism in zona reglementata. La emiterea Autorizatiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale, de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

CAPITOLUL 2.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO_2, NO_2, SO_2 estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- posibile surse de poluare a solului si subsolului pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reteaua de canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatice prin scapari necontrolate.

- protectia impotriva radiatiilor: nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- substante toxice si periculoase: nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operatiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste conditii se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona. In cazul absentelor retelelor de canalizare menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

In cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe in aer, acestea vor respecta legislatia in vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

Gestiunea deseurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor

- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spatii vor fi dispuse in zona parcarilor auto supraterane, in zonele de capat ale parcarilor, unde sa fie facilitata preluarea acestora de catre serviciile specializate de transport si depozitare a deseurilor.

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderale. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

Populatia si sanatatea umana:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare aflandu-se intr-o zona cu terenuri extravilane si zona intravilan industrial.

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel putin cu platforme betonate.

Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de reteaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre fose vidanjabile periodic.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridica in aer in timpul executiei, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va creste nesemnificativ în raport cu cea existentă in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa posibilele efecte adverse asupra mediului in perioada de implementare si functionare a obiectivelor:

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienți adecvați. In cazul depozitarii de astfel de materiale, magaziile vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spatii verzi si plantate in toate suprafetele ne-betonate si in conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana si de suprafata:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice si a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.

- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să mi fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Ca regula generala, loturile aflate in litigiu nu sunt edificabile pana la solutionarea situatiei juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;

- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;

- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.

- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se interzice dezmembrarea suprafetei generatoare, in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

Coeficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa. In cazul prezenteidocumentatii, atat zonele de circulatie auto si pietonala, cat si spatiile de parcare auto si spatiile verzi raman in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, ne-existand zone non aedificandi.

In cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, piete, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al orasului in baza reglementarii aprobate, cat si in cazul cedarii

dreptului de utilizare, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de **parcela/proprietatea initiala**, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. si C.U.T.:

2.3.1 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 4.00m fata de strazi.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras fata de aliniament.**

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelelor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

- *Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minima de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic;*

- *Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*

- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

2.3.3 Coeficienti urbanistici maximi (P.O.T. si C.U.T.) si regimuri maxime de inaltime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul

fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.**Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

- **ZR1a – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+4E, cu inaltimea maxima de 18,00m. Se admit urmatoarele functiuni: rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.**

- regim maxim de inaltime **S+P+4E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare** = **804mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 3939.60mp;**
- P.O.T. maxim propus = **40.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **1.96;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **18.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

- funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) – mixta;
- hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica (spatii închise, acoperite și descoperite);

- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- case de vacanta cu locuire nepermanenta.

BILANT TERITORIAL:
SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	12200.00mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	2010.00mp	100.00%
ZRB1a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare, din care:	2010.00mp	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**804.00mp**	**40.00%**
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	603.00mp	30.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	603.00mp	30.00%
TOTAL:	**2010mp**	**100.00%**

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) si a parcarilor:

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

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

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se

asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. 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 in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private in interiorul zonelor functionale:
Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

- ZR1a – Zona cu functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei.

Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.

Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

- **Pentru locuinte: 60% din numar total de unitati locative;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**
- **Parcarea autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.
- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.
- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.
- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.
- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**
- Incalzirea spatiilor de locuire,spatii comerciale,birouri,pensiuni,hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reteaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.
- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.
- Retelele edilitare de la care se vor bransa imobilele, vor fi executate in lungul cailor de circulatie publica proiectate sau in interiorul spatiilor verzi si vor ramane in proprietatea privata a proprietarilor loturilor.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

In prezent, zona generatoare este un lot de forma dreptunghiulara, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

In cazul in care in viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului R.L.U. privind suprafetele minime edificabile si deschiderile minime ale parcelelor la strazile adiacente.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea. Pe laturile cu acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). Imprejmuirile vor avea **o inaltime minima Hmin.=1.80m**. Terenurile pot fi lasate si neimprejmuite, dupa caz.

Spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului

RLU. Se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:

- **suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Pentru majorarea spatiului verde disponibil se recomanda ca spatiile de parcare auto sa fie realizate din pavele rutiere inierbate. Spatiile verzi proiectate pot fi dispuse si pe terasa imobilelor sau pe fatadele acestora sub forma de gradini verticale, suprafetele acestora fiind calculata in cadrul suprafetei totale de spatiu verde.

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

- **ZR1a – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+4E, cu inaltimea maxima de 18,00m. Se admit urmatoarele functiuni: rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.**

Zona functionala “**Zona destinata locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine”**reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

Intocmit
arh. Gheorghe Crudu

CORY PROIECT VISION

MEMORIU GENERAL

„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFECIAR: **MIU ANDREEA**
DATA INTOCMIRII: **OCTOMBRIE 2019**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE”**
Amplasament: oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1-lot 15– intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION SRL S.R.L.**
Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;
e-mail: coryproiectvision@yahoo.com ;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983
Benefeciar: **MIU ANDREEA**

1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui MIU ANDREEA. Amplasamentul are o suprafață totală de 2010mp, având categoria de folosință “curti constructii”.

- **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **12200.00mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D17
- la Sud: Strada D 18
- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 117746, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724,117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732 ,** adresa oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1- lot 15, jud. Constanta, in suprafata de **2010mp (lot 1=567mp,lot 2=12mp,lot 3=12mp, lot 4=12mp, lot 5=11mp,lot 6=12mp,lot 7=11mp,lot 8=12mp,lot 9=12mp, lot 10=12mp,lot 11=11mp,lot 12=12mp, lot 13=11mp, lot 14=12mp si lot 15= 1281mp).**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100327
- la Sud: IE 105915
- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de ***„Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice ”,*** prin care se doreste majorarea indicatorilor urbanisici obligatorii, respectand prevederile Legii 350 din 06.07.2001. Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1- lot 15) – intravilan, jud. Constanta

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

✓ **ZRB1a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare.**

*NOTA: in zona ZRB1a se doreste a se implementa prevederile zonei ZRB1, aferenta PUZ Litoral Mamaia Nord, cu care zona generatoare se invecineaza pe latura de Est, in conditiile si limitarile impuse de lege cu privire la indicatorii urbanistici maximali.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) T5 – situata in zona de Est a trupului C al localitatii. Functiunea dominanta a trupului C – Mamaia Nord este turistica, dar sunt admisibile si functiuni complementare, cum ar fi dotari, servicii publice compatibile cu functiunea dominanta, amenajari pentru agrement, sport,parcari.

Regimul de inaltime stabilit initial era variabil de la P pana la P+1E-2E, procentul de ocupare era P.O.T. initial = 25%-35%, fara a fi stabilit un C.U.T. max. obligatoriu sau o inaltime maxima obligatorie a constructiilor proiectate.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare si sa prevada o majorare suplimentara a indicatorilor urbanistici.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

- **Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):**

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii ’40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii ’50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a “canalului” incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) “Senca Reazen” cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie “Tabara de pionieri si scolari Navodari”, denumita ulterior “Complexul de odihna pentru copii”.

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centru muncitoresc”, “colonie muncitoreasca”, “orasul nou” au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau:Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala *(informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari).*

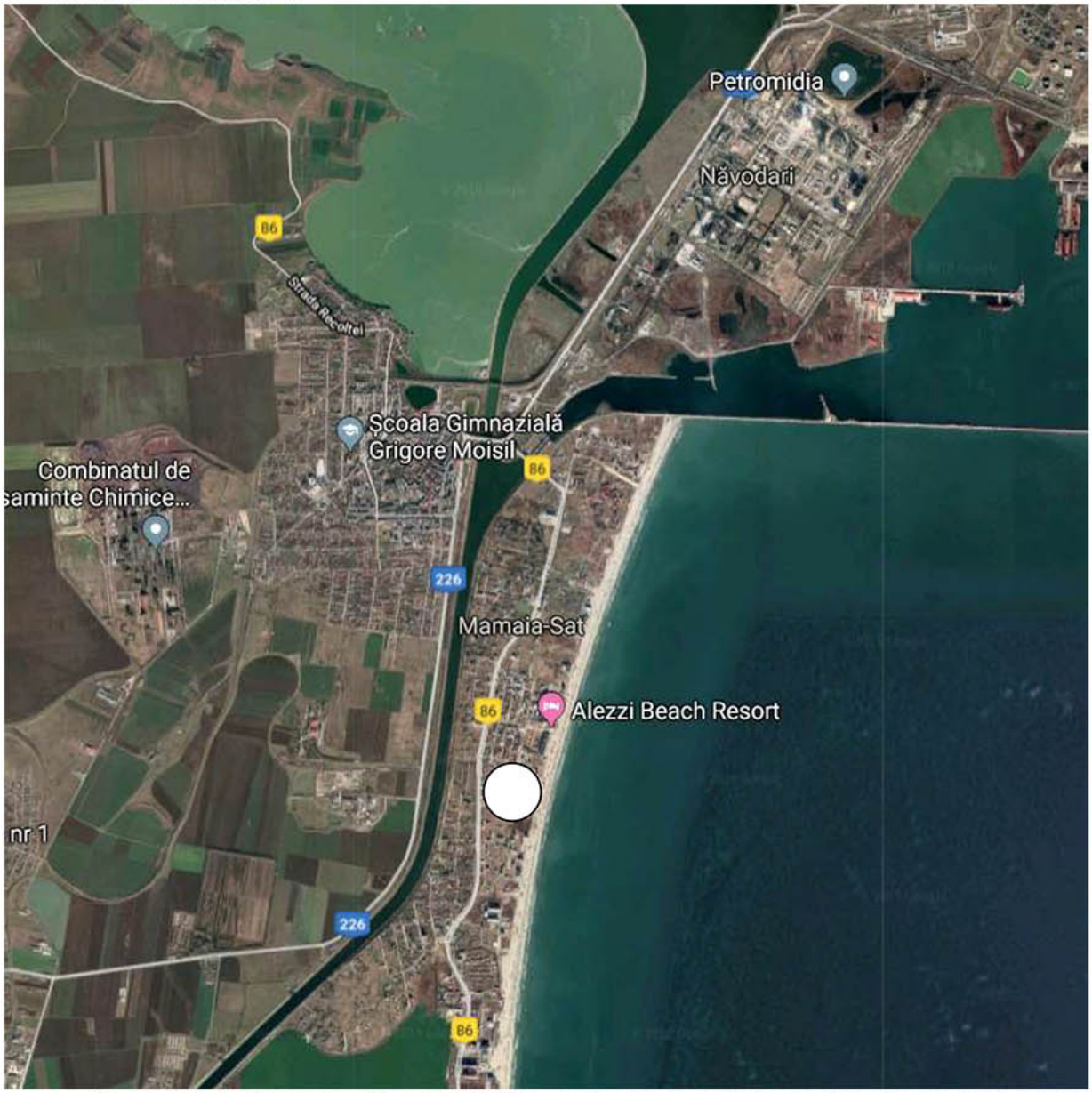
2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiată se află în intravilanul localității Navodari, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de est a localității.

Zona studiata vizata in suprafata de **12200.00mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D17
- la Sud: Strada D 18

- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24



Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 117746, 117719,117720, 117721, 117722, 117723,117724,117725,117726,117727,117728,117729 ,117730, 117731 si 117732** , adresa oras Navodari, str. D24, nr. 3-5-7,lot 1- lot 15, jud. Constanta, in suprafata de **2010mp (lot 1=576mp,lot 2=12mp,lot 3=12mp, lot 4=12mp, lot 5=11mp,lot 6=12mp,lot 7=11mp,lot 8=12mp,lot 9=12mp, lot 10=12mp,lot 11=11mp,lot 12=12mp, lot 13=11mp, lot 14=12mp si lot 15= 1281mp).**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100327
- la Sud: IE 105915
- la Est: Strada D 25
- la Vest: Strada D 24

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, intre str. D24 si Litoralul Marii Negre, **fiind amplasata la aprox. 240m fata de Marea Neagra.**

Avand acces direct la str. D24, zona generatoare are acces la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, racordarea fiecarui lot in parte urmand a se realiza pe cheltuiala beneficiarului.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2oC iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

2.4. Circulatia terenurilor:

In prezent, zona generatoare este accesibila atat pietonal cat si cu autovehicule, pe strazile D24 si D25, strazi pozitionate paralel pe litoralul Marii Negre.

Strazile existente D24 si D25 au latime aproximativa de 10.00m si sunt in prezent neamenajate / amenajate sporadic cu piatra sparta compactata.

La nivel finit, acestea vor asigura doua sensuri de ciculatie cu cate o banda pe sens si trotuare pietonale de mici dimensiuni.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta. Se vor asigura doar accesele auto si pietonale pe fiecare lot in parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran cat si in subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

La eliberarea Certificatului de Urbanism se va specifica ca numarul maxim de unitati locative permise a se realiza este conditionat de numarul maxim de locuri de parcare ce se pot realiza in amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe loturile in discutie sunt construite imobile S+P+2-3ERetras si locuri de parcare.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se doreste majorarea indicatorilor urbanisici obligatorii, respectand prevederile Legii 350 din 06.07.2001, art. 32, alin (7) si anume *„modificarea prin planuri urbanistice teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finantata de persoane juridice si / sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel propus initial cu mai mult de 20% o singura data”.*

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrari in curs de executie se vor putea emite, ulterior avizarii prezentului PUZ, eliberarea de certificate de urbanism care sa contina noile prevederi urbanistice si noul regim de inaltime.

Zona nu prezinta riscuri naturale sau disfunctionalitati. Prin proiectele de executie se vor prevede masuri de realizare a unui sistem de infrastructura uniform pentru intreaga zona generatoare.

2.6. Echiparea edilitara:

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă,canalizare, energie electrică, gaze naturale.

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Probleme de mediu:

In zona analizata nu exista conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, in zona nu exista obiective generatoare de zone de protectie sanitara.

1. *Aer*

Desi, terenul analizat se gaseste in imediata vecinatate a str. Baba Novac, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicata.

2. *Apa*

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

3. *Sol*

Solul neafectat de constructii si alei carosabile si pietonale din incinta este folosit in situatia existenta pentru vegetatie cu rol decorativ – gazon si flori. Nu exista factori poluatori semnificativ.

4. *Protectia zonelor naturale.*

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se afla sub incidenta siturilor Natura 2000 ce se regasesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii :

Sunt propuse functiuni predominante de locuire,cazare si alimentative publica,cu regim de inaltime maxim S+P+4E,POT max =40% si CUT max =1.96.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-

un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

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

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. 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 in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

➢ Pentru zona functionala ZRB1a: - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei. Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare. **Numarul total de locuri de parcare trebuie sa fie mai mare sau egal cu ½ din numarul total de unitati locative pe fiecare lot in parte.** Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau

spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona functionala **ZRB1a** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

➢ **ZRB1a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare:**

- regim maxim de inaltime **S+P+4E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 804mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 3939.60mp;**
- P.O.T. maxim propus = **40.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **1.96;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **18.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice,**

etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.
Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

➢ funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) – mixta;
➢ hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear;
➢ restaurante și alte spatii pentru alimentație publica (spatii închise, acoperite și descoperite);
➢ comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
➢ parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor;
➢ zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
➢ case de vacanta cu locuire nepermanenta.

BILANT TERITORIAL:
SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	12200.00mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	2010.00mp	100.00%
ZRB1a – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare, din care:	2010.00mp	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**804.00mp**	**40.00%**
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	603.00mp	30.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	603.00mp	30.00%
TOTAL:	**2010mp**	**100.00%**

Intocmit
arh.Crudu Gheorghe