

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 40381
IEȘIRE	09
Ziua	06
Luna	2021
Anul	

**PROIECT DE HOTARARE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, bdul Mamaia Nord nr.42, teren cu nr. carte funciara 106581**

Avand in vedere:

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 599/28.07.2020;
- referat aprobare nr.40382/9.06.2021;
- raportul nr.40383/9.06.2021 intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr.40380/9.06.2021 intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr 30961/13.08.2020 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 Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, bdul Mamaia Nord nr.42, teren cu nr. carte funciara 106581 elaborat de 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 NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 40382	
IEȘIRE		
Ziua 09	Luna 06	Anul 2024

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 **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, bdul Mamaia Nord nr.42, teren cu nr. carte funciara 106581** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici, bdul Mamaia Nord nr.42, teren cu nr. carte funciara 106581.**

INITIATOR,  
PRIMAR  
CHELARU FLORIN



## Referat,

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27<sup>1</sup> primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului și anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Proiectul propune stabilirea indicatorilor urbanistici ai zonei studiate/reglementate in vederea sistematizării pentru construire, bransamente și racorduri utilități și împrejurimi.

La cererea beneficiarului (proprietarul terenului), a fost obținut un Certificat de Urbanism prin care se solicită elaborarea unei documentații PUZ și ulterior un Aviz de Oportunitate prin care primăria stabilește indicatorii urbanistici obligatorii pentru viitoarea documentație PUZ.

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie analiza zonei în care se situează amplasamentul vizat și stabilirea permisivităților și restricțiilor de ordin urbanistic pentru porțiunea de țesut urban studiată, în vederea stabilirii reglementărilor specifice ce se impun.

Terenul care a generat prezentul PUZ este terenul cu numărul cadastral 106581.

Zona studiată/reglementată este compusă din terenul cu nr. cad. 106581, având următoarele vecinătăți:

- Est - B-dul Mamaia Nord
- Nord - terenul cu numărul cadastral 117634 (proprietate privată)
- Vest - terenul cu numărul cadastral 109598 (proprietate privată)
- Sud - terenul cu numărul cadastral 111932 (proprietate privată)

Ulterior aprobarii PUZ si obtinerii autorizatiei de construire, beneficiarul intentioneaza sa realizeze o investitie constand in realizarea unor imobile continand functiuni de locuire si functiuni conexe / complementare acestora.

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat face parte din intravilanul orasului Navodari, conform PUG Navodari, aprobat prin HCL Navodari 42/25.08.1994.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG etapa a II-a, aprobat prin HCL Navodari 69/12.05.2004, terenul face parte din trup C Mamaia Nord, Teritoriu cu functiune Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

REGLEMENTARI PUG Orasul Navodari(aprobat prin HCL Navodari 42/25.08.1994) si Regulamentul de Urbanism aferent PUG etapa a II-a (aprobat prin HCL Navodari 69/12.05.2004.)

Terenul in prezent este reglementat conform PUD aprobat prin HCL nr.213/2007.

### **REGLEMENTARI propuse prin PUZ**

Trup C Mamaia Nord, Teritoriu cu functiune Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

#### **UTILIZARI**

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

##### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

-

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

-

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

- locuire individuala si colectiva
- locuire de vacanta, vile turistice, pensiuni, agentii de

turism

- servicii si echipamente publice
- sedii ale unor firme, birouri
- activitati manufacturiere nepoluante
- depozitare mic-gros
- servicii
- comert
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc
- sport si recreere in spatii deschise si inchise,  
agreement
- parcaje la sol si in spatii inchise
- spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

#### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI

- este permisa conversia cladirilor de locuințe cladiri cu alte în alte funcțiuni, cu condiția păstrării funcțiunii noi în proporție de maxim 30% din aria construită desfășurată
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice este permisa doar la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice alte utilizari nementionate mai sus.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonei, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, creșterea animalelor, etc

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

**Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal va fi de minim 3m.**

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Este permisă construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cel puțin cu distanța minimă prevăzută de Codul Civil.

În cazul clădirilor construite în regim cuplat și înșiruit este permisă construirea pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor legislației în vigoare.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cel puțin cu distanța minimă prevăzută de Codul Civil.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile se pot amplasa pe aceeași parcelă alipite la calcan una de cealaltă. În restul cazurilor, clădirile se vor amplasa pe aceeași parcelă la o distanță de minim 4m, cu condiția respectării condițiilor de înșirire prevăzute de legislația în vigoare. În cazul în care nu este asigurată înșirirea spațiilor, distanța dintre clădirile de pe

aceeasi parcela se va majora astfel incat sa fie respectate prevederile Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate sau lipite de constructiile principale.

In cazul amplasarii anexelor pe limitele de proprietate ale parcelei, acestea trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- inaltime la coama acoperisului nu trebuie sa depaseasca 3m;
- scurgerea apelor pluviale se va realiza spre parcela aflata in proprietate (streasinile tuturor constructiilor trebuie conformate in asa fel incat apa de pe acestea sa nu curga pe fondul proprietarului vecin)
- ferestre de lumina deschise spre vecinatati, care nu respecta distantele stabilite de Codul Civil trebuie astfel construite incat sa impiedice vedere spre proprietatea vecina in cazul garajelor amplasate pe limitele de proprietate, aceste trebuie astfel realizate incat calcanul rezultat sa nu depaseasca 3m inaltime

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HCL 157/28.04.2017. Se vor respecta prevederile Normativelor NP24/1997 si P132/1993, precum si restul prevederilor legislative in vigoare.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**Regim de înălțime maxim admis va fi: S/D+P+10E**

**Înălțimea maximă admisă la cornișă va fi: H max.**

**cornișă/atic = 40m**

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotările edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul rețelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor în vigoare.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

.- Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafața minimă în conformitate cu prevederile

HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Construcții administrative - min.50%,  
Construcții financiar-bancare - min. 60%, Construcții comerciale - min.50%,

Construcții de cult - min.40%, Construcții de cultură - min.30%, Construcții de învățământ - min.30%,

Construcții și amenajări sportive - min.40%, Construcții de turism - min.50%,  
Construcții industriale - min.50%,

Blocuri de locuințe - min.30%, Construcții de locuințe unifamiliale -  
min.5mp/locuitor, Construcții de sanitate - min.15mp/persoană)

Procentele minimale menționate reprezintă procentul dintre suprafața spațiilor verzi prevăzute și suprafața terenului; suprafața spațiilor verzi poate fi distribuită astfel (cf. HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013):

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor, parcajelor și  
cailor de acces autorizate, sau/si

- pe suprafața fatadelor construcțiilor, sau/si

- pe suprafața teraselor/acoperișului



## ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor (acolo unde se dorește acest lucru) cu garduri (semi)transparente de 2m înălțime, din care 0.6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maximum 2.2m.

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**POT maxim admis = 40%**

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**CUT maxim admis = 4**

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,  
COTIGI GIORGIANA**

Nr. 40383 din 09.06.2024

## Raport,

Având în vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform carora „ în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism ”

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27<sup>1</sup> primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului și anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

Documentația de urbanism propune stabilirea indicatorilor urbanistici ai zonei studiate/reglementate în vederea sistematizării pentru construire, bransamente și racorduri utilități și împrejurimi.

La cererea beneficiarului (proprietarul terenului), a fost obținut un Certificat de Urbanism prin care se solicită elaborarea unei documentații PUZ și ulterior un Aviz de Oportunitate prin care primăria stabilește indicatorii urbanistici obligatorii pentru viitoarea documentație PUZ.

Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie analiza zonei în care se situează amplasamentul vizat și stabilirea permisivităților și restricțiilor de ordin urbanistic

pentru portiunea de tesut urban studiata, in vederea stabilirii reglementarilor specifice ce se impun.

Terenul care a generat prezentul PUZ este terenul cu numarul cadastral 106581. Zona studiata/reglementata este compusa din terenul cu nr. cad. 106581, avand urmatoarele vecinatati:

- Est - B-dul Mamaia Nord
- Nord - terenul cu numarul cadastral 117634 (proprietate privata)
- Vest - terenul cu numarul cadastral 109598 (proprietate privata)
- Sud - terenul cu numarul cadastral 111932 (proprietate privata)

Ulterior aprobarii PUZ si obtinerii autorizatiei de construire, beneficiarul intentioneaza sa realizeze o investitie constand in realizarea unor imobile continand functiuni de locuire si functiuni conexe / complementare acestora.

Terenul ce se intentioneaza a fi reglementat face parte din intravilanul orasului Navodari, conform PUG Navodari, aprobat prin HCL Navodari 42/25.08.1994.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG etapa a II-a, aprobat prin HCL Navodari 69/12.05.2004, terenul face parte din trup C Mamaia Nord, Teritoriu cu functiune Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

REGLEMENTARI PUG Orasul Navodari(aprobat prin HCL Navodari 42/25.08.1994) si Regulamentul de Urbanism aferent PUG etapa a II-a (aprobat prin HCL Navodari 69/12.05.2004.)

Terenul in prezent este reglementat conform PUD aprobat prin HCL nr.213/2007.

### **REGLEMENTARI propuse prin PUZ**

Trup C Mamaia Nord, Teritoriu cu functiune Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

#### **UTILIZARI**

##### **UTILIZĂRI PERMISE**

Locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

##### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

-

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

## UTILIZĂRI PERMISE

- locuire individuala si colectiva
- locuire de vacanta, vile turistice, pensiuni, agentii de turism
- servicii si echipamente publice
- sedii ale unor firme, birouri
- activitati manufacturiere nepoluante
- depozitare mic-gros
- servicii
- comert
- restaurante, baruri, cofetarii, cafele, etc
- sport si recreere in spatii deschise si inchise, agreement
- parcaje la sol si in spatii inchise
- spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

## UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI

- este permisa conversia cladirilor de locuințe cladiri cu alte în alte funcțiuni, cu condiția păstrării funcțiunii noi în proporție de maxim 30% din aria construită desfășurată
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice este permisa doar la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare

#### UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice alte utilizari nementionate mai sus.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonei, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, creșterea animalelor, etc

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

**Retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal va fi de minim 3m.**

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Este permisă construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit.

Cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cel puțin cu distanța minimă prevăzută de Codul Civil.

În cazul cladirilor construite în regim cuplat și înșiruit este permisă construirea pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor legislației în vigoare.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cel puțin cu distanța minimă prevăzută de Codul Civil.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Cladirile se pot amplasa pe aceeași parcelă alipite la calcan una de cealaltă. În restul cazurilor, cladirile se vor amplasa pe aceeași parcelă la o distanță de minim 4m, cu condiția respectării condițiilor de însoțire prevăzute de legislația în vigoare. În cazul în care nu este asigurată însoțirea spațiilor, distanța dintre cladirile de pe aceeași parcelă se va majora astfel încât să fie respectate prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu completările și modificările sale în vigoare.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate sau lipite de construcțiile principale.

În cazul amplasării anexelor pe limitele de proprietate ale parcelei, acestea trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- înălțime la coama acoperisului nu trebuie să depășească 3m;
- scurgerea apelor pluviale se va realiza spre parcela aflată în proprietate (streșinile tuturor construcțiilor trebuie conformate în așa fel încât apa de pe acestea să nu curgă pe fondul proprietarului vecin)
- ferestre de lumină deschise spre vecinătăți, care nu respectă distanțele stabilite de Codul Civil trebuie astfel construite încât să împiedice vedere spre proprietatea vecină în cazul garajelor amplasate pe limitele de proprietate, aceste trebuie astfel realizate încât calcanul rezultat să nu depășească 3m înălțime

## CIRCULAȚII ȘI ACESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HCL 157/28.04.2017. Se vor respecta prevederile Normativelor NP24/1997 si P132/1993, precum si restul prevederilor legislative in vigoare.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**Regim de înaltime maxim admis va fi: S/D+P+10E**

**Înaltimea maxima admisa la cornisa va fi: H max.**

**cornisa/atic = 40m**

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Pentru toate clădirile noi vor trebui asigurate dotarile edilitare. Acestea se pot asigura prin intermediul retelelor edilitare publice sau prin soluții alternative, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor in vigoare.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

.- Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafata minima in conformitate cu prevederile

HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii administrative - min.50%,  
Constructii financiar-bancare - min. 60%, Constructii comerciale - min.50%,

Constructii de cult - min.40%, Constructii de cultura - min.30%, Constructii de invatamant - min.30%,

Constructii si amenajari sportive - min.40%, Constructii de turism - min.50%,  
Constructii industriale - min.50%,

Blocuri de locuinte - min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale - min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate - min.15mp/persoana)

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel (cf. HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013):

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de access autorizate, sau/si
- pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si
- pe suprafata teraselor/acoperisului

#### ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor (acolo unde se dorește acest lucru) cu garduri (semi)transparente de 2m înălțime, din care 0.6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maximum 2.2m.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**POT maxim admis = 40%**

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

cf. PUD aprobat prin HCL 213/2007 – se va reglementa prin PUZ

**CUT maxim admis = 4**

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,  
COTIGI GIORGIANA**



PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 14230
IEȘIRE	
Ziua 1	Luna 02 Anul 2021

*ORAȘUL UNDE SOARELE SĂRUTA MAREA*

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: [secretariat@primaria-navodari.ro](mailto:secretariat@primaria-navodari.ro) \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

## **RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Privind documentatia Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice, initiator SC SOMACO CONSTRUCT SRL.

Elaborator SC MOFT ART SRL, cu sediul Sos.Iancului, nr.13, bl.107, sc a, ap.35. Delegat responsabil cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: ODAGESCU STEFAN nr.contact: 0723622676.

In conformitate cu prevederile legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism si Hotararea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobarii documentatiei in scopul fundamentarii deciziei Consiliului Local, structura de specialitate din cadrul Primariei Orasului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultarii publicului privind opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor.

Informarea si consultarea publicului s-au desfasurat astfel:

-A fost desemnata o persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei din cadrul structurii de specialitate-Primaria Oasului Navodari- Cotigi Giorgiana

-Autoritățile administrației publice locale au desemnat la sediul propriu spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului-Sala de Sedințe.

A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare și consultare a publicului privind INITIEREA/AELABORAREA/APROBAREA/MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII DOCUMENTAȚIEI PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE, teren situate în zona delimitate de bdul Mamaia Nord la est, lot CF:109598 la vest, lot CF 11932 la sud și lot CF 117634 la nord.

INITIATOR: SC SOMACO CONSTRUCT SRL

Delegat pentru informarea și consultarea publicului din partea initiatorului: IZET AIFER

ELABORATOR: SC MOFT ART SRL

Initiatorul a propus CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI 33878/2.09.2021 în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează:

Implicarea publicului în etapa pregătitoare-anunțarea intenției: Anunțuri la sediul Primăriei prin care s-a adus la cunoștința publicului interesul intenția de elaborare a documentației PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice.

1.Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor-consultare documente 25 zile 21.12.2020-15.01.2021 consultare documente și 5 zile comunicare rezultate în situația existenței unor observații din partea celor interesați. Publicul a fost informat prin următoarele activități:

-A fost afișat anunțul în loc vizibil amplasat. Initiatorul a afișat anunțul pe panou , în loc vizibil , în zona studiată.

-A fost publicat anuntul cu privire la posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care pot consulta documentele , la avizier cu mentionarea obiectivului, data, locul de desfasurare, ora de incepere si durata estimate pentru fiecare metoda de consultare.

-Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ

-a fost afisat anuntul la sediul Primariei pentru dezbaterea publica 21.01.2021, ora 15:30.

2. Implicarea publicului in etapa aprobarii-Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor Ord. 2701/2010, respective conform legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public.

3. Etapa monitorizarii implementarii PUZ-Aceasta etapa se desfasoara dupa prin hcl a planului urbanistic zonal si se supune legii 544/2001, sens in care la solicitarea celor interesati li se va pune la dispozitie si li se va furniza plansa de reglementary urbanistice si Regulamentul local de urbanism.

Desi anunturile au fost afisate in locuri vizibile, nu au fost solicitate consultari ale documentatiei si nu a existat nici o persoana interesata in acest sens.

In data de 21.01.2021 ora 15:30 a avut loc dezbaterea publica privind documentatia PUZ in vederea modificarii reglementarilor urbanistice.

La dezbaterea publica , desi a fost afisat anuntul, in loc cu vizibilitate, nu s-a prezentat nici o persoana. Vazand ca nu -s a prezentat nimeni s-a incheiat process verbal nr.13605/21.01.2021.

La data incheierii etapelor 1 si 2 de informare si consultare, conform prevederilor legale , autoritatilev administratiei publice locale responsabile cu aprobarea planului urbanistic au informat publicul cu privire la rezultatele informarii si consultarii prin afisarea la sediul propriu a documentelor la sfarsitul fiecarei etape.

Urmatoarea etapa-etapa 3- va incepe odata cu depunerea documentatiei spre aprobare . In urma aprobarii documentatiei de urbanism prin HCL Navodari, informarea si consultarea publicului se va face conform legii 544/2001 privind liberul access la informatii publice.

Avand in vedere respectarea procedurilor prevazute de:

-Legea nr.350/2001

-Ordinul nr.2701/2010

-HCL Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului si corespunzator etapelor mentionate in calendar, autoritatile administratiei publice locale au redactat raportul informarii ci consultarii publicului pentru documentatia PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR DE URBANISM pentru teren in suprafata de 8200 mp cu nr carte funciara 106581

**ARHITECT ȘEF,  
COTIGI GIORGIANA**

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr... 13605
IESIRE	
Ziua	21
Luna	01
Anul	2021

Prezenta dezbateri Publica Proiect "Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice", initiator SC SOMACO CONSTRUCT SRL, amplasament cu numar carte funciara 106581.

Astazi, 21.01.2021, ora 15:30 a avut loc intalnire pentru dezbateri publica unde a fost dezbatauta oportunitatea documentatiei anterior mentionata formata din:

1. Arhitect Sef, Primaria Orasului Navodari- Cotigi Giorgiana
2. SC MOFT ART SRL-PROIECTANT
3. IZET AIFER-reprezentant SC SOMACO CONSTRUCT SRL
4. CAMPANU MIHAELA-reprezentant SC SOMACO CONSTRUCT SRL
5. ABLACHIM ELIS-reprezentant SC SOMACO CONSTRUCT SRL
6. GHEORGHIU ILEANA-reprezentant SC SOMACO CONSTRUCT SRL