



PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici in scopul obtinerii unui regim de inaltime S+P+11E

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 479/28.04.2021 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr 37958/17.06.2021 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 indicatorilor urbanistici in scopul obtinerii unui regim de inaltime S+P+11E**,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

Referat de aprobare,

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI	
INTRARE NR.	73319
IEȘIRE	
ZIUA LUNA ANUL	22 10 2021

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 indicatorilor urbanistici in scopul obtinerii unui regim de inaltime S+P+11E** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici in scopul obtinerii unui regim de inaltime S+P+11E.**

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

Raport,

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. 27¹ 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.

Amplasamentul care a generat prezentul PUZ este proprietatea privată a SC ALEZZI RESORT SRL cu o suprafață de 10.000 mp, având categoria de folosință curți-construcții.

Zona studiată vizată în suprafață de 12516 mp este delimitată de:

-La nord: IE 107093, IE 101218, IE 114679, IE 101309, IE 106877, IE 109381;

-La sud: IE 103694, IE 105888, IE 113700;

-La est: BDUL Mamaia Nord;

-La vest: IE 105945, IE 105936.

In prezent, pe loturile care au generat PUZ sunt construcții autorizate cu regim de înălțime S+P+4E+sp tehnice.

Circulația se va realiza conform soluțiilor propuse prin PUZ și anume:

-accesul în imobil -str. T6, bdul Mamaia Nord, str. IE 108847, str. IE 110873

-în incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse

-se va respecta HCL 157/2017 cu privire la asigurarea numărului minim de parcuri.

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

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.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT si CUT:

Amplasarea fata de aliniament:

-amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min 6,00 ml fata de bdul Mamaia Nord si 3,00 ml fata de strazile adiacente.

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

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.(art.612, art.614, art.615, art.616)

B4a- zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S+P+11E, cu inaltimea maxima 38 m calculata la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni:locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii , birouri, receptie,parcare la subsol/sol,parter , spatii plantate,alei pietonale,spatii de depozitare complementare locuirii,spatii pentru alimentatie publica, terase,piscine,locuri de joaca.

Regim de inaltime:S+P+11E;

Suprafata construita maxima aferenta zonei sudiate: 5000 mp;

Suprafata construibila desfasurata aferenta zonei generatoare:40000 mp;

POT maxim propus: 50%;

CUT maxim propus: 4

H maxim =38,00m .

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 i garduri din fier forjat, metalice etc)pe aliniamentul la strada al parcelei. H MIN imprejmuire=1.80 m.Parcela se poate lasa fara imprejmuire in fuctie ded preferinte.

Suprafata destinata spatiilor verzi: min 30%.

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.

**ARHI
COTIGI**

IA

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. 27¹ 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.

Amplasamentul care a generat prezentul PUZ este proprietatea privată a SC ALEZZI RESORT SRL cu o suprafață de 10.000 mp, având categoria de folosință curți-construcții.

Zona studiată vizată în suprafața de 12516 mp este delimitată de:

-La nord: IE 107093, IE 101218, IE 114679, IE 101309, IE 106877, IE 109381;

-La sud: IE 103694, IE 105888, IE 113700;

-La est: BDUL Mamaia Nord;

-La vest: IE 105945, IE 105936.

In prezent, pe loturile care au generat PUZ sunt construcții autorizate cu regim de înălțime S+P+4E+sp tehnice.

Circulația se va realiza conform soluțiilor propuse prin PUZ și anume:

-accesul în imobil -str. T6, bdul Mamaia Nord, str. IE 108847, str. IE 110873

-în incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse

-se va respecta HCL 157/2017 cu privire la asigurarea numărului minim de parcare.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran, cât și subteran, la subsolul imobilelor proiectate.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT și CUT:

Amplasarea față de aliniament:

-amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de min 6,00 ml față de bdul Mamaia Nord și 3,00 ml față de străzile adiacente.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenurilor pe amplasament.

Amplasarea față de limitele laterale:

-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se realizează în regim retras, respectând prevederile Codului Civil față de marginile laterale și posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele funcționale.(art.612, art.614, art.615, art.616)

B4a- zona mixtă cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim S+P+11E, cu înălțimea maximă 38 m calculată la CTA la atic. Se admit următoarele funcțiuni:locuințe colective sezoniere și/sau permanente, funcțiuni turistice, servicii, birouri, recepție,parcare la subsol/sol,parter, spații plantate,alei pietonale,spații de depozitare complementare locuirii,spații pentru alimentație publică, terase,piscine,locuri de joacă.

Regim de înălțime:S+P+11E;

Suprafața construită maximă aferentă zonei sudiate: 5000 mp;

Suprafața construibilă desfasurată aferentă zonei generatoare:40000 mp;

POT maxim propus: 50%;

CUT maxim propus: 4

H maxim =38,00m .

Împrejmuirea terenului se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor(porți și garduri din fier forjat, metalice etc)pe aliniamentul la strada al parcelei. H MIN împrejmuire=1.80 m.Parcela se poate lăsa fără împrejmuire în funcție de preferințe.

Suprafața destinată spațiilor verzi: min 30%.

Documentația predata, certificatul de urbanism și avizele obținute, constituie anexa la hotărârea ce urmează a fi supusă spre aprobare. Având în vedere prevederile legale și documentele existente, considerăm că documentația respectă prevederile legale, este oportuna și poate fi supusă spre aprobare lui Local Navodari, în forma prezentată.

**ARHITECT SEI
COTIGI GIORGI**

ALEZZI BEACH RESORT SRL

PRIMARIA GRASULUI NAVODARI	
INTRARE Nr.	73075
IESIRE	
Ziua Luna An	21 10 2021

Catre
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
SERVICIUL URBANISM

Subsemnatul*1) **ALEZZI BEACH RESORT SRL**, CUI RO36554058 cu sediul în oras Navodari, strada PRELUNGIREA D13, NR. 6A, CORP C1, ZONA ADMINISTRATIVA-RECEPTIE, ET. PARTER jud. Constanta, rog prin prezenta sa promovati pentru aprobare in Consiliul Local ,documentatia de urbanism: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI IN SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (S+P+11E) ” generat de imobilul situat in : oras Navodari, zona Mamaia Nord, STR. T6, PARCELA A216/3/1 Jud. Constanta conform aviz de oportunitate nr.37958 din 17.06.2021

Anexez prezentei:

- 1.Cerere
- 2.Acte de proprietate
- 3.Copie certificat de inmatriculare si C.I.
- 4.Cadastru
- 5.Extras carte funciara actualizat
- 6.Extras de plan cadastral actualizat
- 7.Certificat de urbanism nr. 479 DIN 28.04.2021
- 8.Documentia PUZ (3 EXEMPLARE ORIGINALE)
- 9.Avize :

Nr. crt.	Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 367 din data de 29.05.2020	Nr. avizului/data
1.	Aviz de oportunitate, eliberat de Primaria Navodari	37958 DIN 17.06.2021
2.	Decizia etapei de incadrare, eliberata de A.P.M. Constanta	43 DIN 18.06.2021
3.	Aviz SC RAJA SA Constanta	1190 DIN 08.06.2021
4.	Aviz Distrigaz Sud Retele	316349417 DIN 12.05.2021
5.	Aviz de amplasament favorabil, E-Distributie Dobrogea SA	07987575 DIN 06.05.2021
6.	Aviz OCPI(Aviz de incepere a lucrarii;Proces verbal de receptie)	122971 DIN 16.089.2021

7.	Aviz Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultura	762 DIN 15.07.2021
8.	Ministerul Dezvoltării, lucrărilor publice și administrației	100641 DIN 02.09.2021
9.	Ministerul apărării naționale Statul Major	7997 DIN 23.08.2021
10.	Administrația bazinală de apă	8142 DIN 11.05.2021
11.	Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului	408 DIN 02.09.2021
12.	Aviz Consiliul Județean Constanța	31948 DIN 19.10.2021
13.	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică	12212R DIN 23.07.2021
13.	Studiu geotehnic cu verifcător pentru cerința Af întocmit de SC Motortrade Class SRL	
14	Studiu de circulație	August
15	Studiu de însorire	Iunie 2021

Semnătura

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
 CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (S+P+11E)
 ORASUL NAVODARU, STRADA TE. NR. CAD. 191309

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN TERITORIUL
 scara 1: 10000



INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE

Sistem de proiect STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate punctului	
	Y [m]	X [m]
1	789204.57	208773.48
2	789202.589	208773.47
3	789193.73	208822.94
4	789146.867	208872.462
5	789140.81	208872.45
6	789200.670	208863.587
7	789202.73	208862.34
8	789202.700	208862.328
9	789201.35	208864.67
10	789279.51	208835.36
11	789276.37	208827.53
12	789273.44	208828.4
13	789270.15	208829.17
14	789268.6	208830.45
15	789262.31	208771.54
16	789258.6	208763
17	789254.17	208776.48

3 teren+10000m

Zona generatoare nr. cadastral: 191309

S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L.
 JCV/1884/2009/P025788983/LUMINA

INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
 CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (S+P+11E)

BENEFICIAR: ALEZZO BEACH RESORT SRL

ADRESA: str. Teodor de la Buzia, nr. 12, sector 1, Bucuresti

NR. PROIECT: 7/2021

FAZA: P.U.Z.

SCARA: 1:1000

DATA: aprilie 2021

PLAN INCADRARE IN TERITORIUL

PLANSA

LOT

SEF PROIECT

ing. Andrei Gheorghe

PROIECTAT

de catre Andrei Gheorghe

DESINAT

ing. Gheorghe I.

aprilie 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
CU SCOPUL DE TINEREA UNUI REGIM DE NALTIME MAI MARE (S+P+11E)
ORASUL NAVODARI, STRADA 76, NR.CAD. 191358

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1: 2000



Zona generatoare nr. cadastral: 191358

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiecte STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate punctelor	
	Y [m]	X [m]
1	424770.00	424770.00
2	424770.00	424770.00
3	424770.00	424770.00
4	424770.00	424770.00
5	424770.00	424770.00
6	424770.00	424770.00
7	424770.00	424770.00
8	424770.00	424770.00
9	424770.00	424770.00
10	424770.00	424770.00
11	424770.00	424770.00
12	424770.00	424770.00
13	424770.00	424770.00
14	424770.00	424770.00
15	424770.00	424770.00
16	424770.00	424770.00
17	424770.00	424770.00
18	424770.00	424770.00
19	424770.00	424770.00
20	424770.00	424770.00
21	424770.00	424770.00
22	424770.00	424770.00
23	424770.00	424770.00
24	424770.00	424770.00
25	424770.00	424770.00
26	424770.00	424770.00
27	424770.00	424770.00
28	424770.00	424770.00
29	424770.00	424770.00
30	424770.00	424770.00
31	424770.00	424770.00
32	424770.00	424770.00
33	424770.00	424770.00
34	424770.00	424770.00
35	424770.00	424770.00
36	424770.00	424770.00
37	424770.00	424770.00
38	424770.00	424770.00
39	424770.00	424770.00
40	424770.00	424770.00
41	424770.00	424770.00
42	424770.00	424770.00
43	424770.00	424770.00
44	424770.00	424770.00
45	424770.00	424770.00
46	424770.00	424770.00
47	424770.00	424770.00
48	424770.00	424770.00
49	424770.00	424770.00
50	424770.00	424770.00
51	424770.00	424770.00
52	424770.00	424770.00
53	424770.00	424770.00
54	424770.00	424770.00
55	424770.00	424770.00
56	424770.00	424770.00
57	424770.00	424770.00
58	424770.00	424770.00
59	424770.00	424770.00
60	424770.00	424770.00
61	424770.00	424770.00
62	424770.00	424770.00
63	424770.00	424770.00
64	424770.00	424770.00
65	424770.00	424770.00
66	424770.00	424770.00
67	424770.00	424770.00
68	424770.00	424770.00
69	424770.00	424770.00
70	424770.00	424770.00
71	424770.00	424770.00
72	424770.00	424770.00
73	424770.00	424770.00
74	424770.00	424770.00
75	424770.00	424770.00
76	424770.00	424770.00
77	424770.00	424770.00
78	424770.00	424770.00
79	424770.00	424770.00
80	424770.00	424770.00
81	424770.00	424770.00
82	424770.00	424770.00
83	424770.00	424770.00
84	424770.00	424770.00
85	424770.00	424770.00
86	424770.00	424770.00
87	424770.00	424770.00
88	424770.00	424770.00
89	424770.00	424770.00
90	424770.00	424770.00
91	424770.00	424770.00
92	424770.00	424770.00
93	424770.00	424770.00
94	424770.00	424770.00
95	424770.00	424770.00
96	424770.00	424770.00
97	424770.00	424770.00
98	424770.00	424770.00
99	424770.00	424770.00
100	424770.00	424770.00

5 teren=10000mp

S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L. JEU 854/2009.R02570893.LUNOM		"INCADRARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL DE TINEREA UNUI REGIM DE NALTIME MAI MARE (S+P+11E) BENEFICIAR ALEZZO BEACH RESORT SRL ADRESA 100 Navodari st. 76, parohia 420011 Navodari, Jud. Constanta NR. PROIECT P.U.Z. 2/2021				SCALA 1:2000	PLANSA
SEF PROIECT arch. Cruta George	DESIGNAT Ing. Cruta G.	PLAN INCADRARE IN ZONA		DATA 04.10.2021	1/1		
PROIECTAT arch. Cruta George							

