

PRIMĂRIA ORAȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. <u>18328</u>
IEȘIRE	
Ziua <u>01</u>	Luna <u>02</u>
Anul <u>2022</u>	

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari,str.DC 86,TRUP MAMAIA NORD, LOT 1,BDUL MAMAIA NORD, IE:105014

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 562/25.05.2021 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr.60392/2.09.2021 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 Plan Urbanistic Zonal „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari,str.DC 86,TRUP MAMAIA NORD, LOT 1,BDUL MAMAIA NORD, IE:105014 ,elaborat de SC PROIECT UNIQUE INVEST 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 aprobat,

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 „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari,str.DC 86,TRUP MAMAIA NORD, LOT 1,BDUL MAMAIA NORD, IE:105014**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Plan Urbanistic Zonal „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari,str.DC 86,TRUP MAMAIA NORD, LOT 1,BDUL MAMAIA NORD, IE:105014**

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

NR. 18327 / 01.02.2022

Referat,

Avind în vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform carora „în absență 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 asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităților componente ale comunei sau orașului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie analiza pentru actualizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul delimitat de bdul Mamaia Nord la vest, str Brizei la Sud, proprietăți private la nord și est, ce urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona mai sus menționată, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor.

Zona este încadrată în PUG, în intravilanul orașului Navodari. Regimul economic al terenului nu se modifică în urma aprobării prezentului PUZ-va ramane teren pentru edificare de construcții.

Folosirea actuală a terenului ce a generat PUZ este: curți construcții-teren liber de construcții. Celelalte terenuri din zona studiată sunt parțial ocupate cu clădiri având funcțiunea de hoteluri și blocuri cu apartamente de vacanță, etc.

Terenul este în vecinătatea sensului giratoriu amplasat la intersecția străzii Brizei cu bdul Mamaia Nord. Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din bdul Mamaia Nord. Zona este accesibilă dinspre vest-dinspre bdul Mamaia Nord cat și dinspre Strada Brizei.

Indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

T9: POT maxim= 25-40 %,
CUT maxim=nereglementat
Regim inaltime: P+1E la P+6E

REGLEMENTARI PROPUSE:

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

Rh propus:

-S/D+P+10E

-se permit etaje suplimentare respectand inaltimea maxima admisa a cladirilor este de 52 metri, masurati de la cota terenului amenajat la nivelul cornisei.

Utilizari admise:

-Locuire si turism.

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.

ARH
COTIG

F,
IANA

Nr. 18330 din 01.02.2022

Raport,

Avind în vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul conform carora „în absență 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. 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.

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 asigura 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.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie analiza pentru actualizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul delimitat de bdul Mamaia Nord la vest, str Brizei la Sud, proprietăți private la nord și est, ce urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona mai sus menționată, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor.

Zona este încadrată în PUG, în intravilanul orașului Navodari. Regimul economic al terenului nu se modifică în urma aprobării prezentului PUZ-va ramane teren pentru edificare de construcții.

Folosirea actuală a terenului ce a generat PUZ este: curți construcții-teren liber de construcții. Celelalte terenuri din zona studiată sunt parțial ocupate cu clădiri având funcțiunea de hoteluri și blocuri cu apartamente de vacanță, etc.

Terenul este în vecinătatea sensului giratoriu amplasat la intersecția străzii Brizei cu bdul Mamaia Nord. Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din bdul Mamaia Nord. Zona este accesibilă dinspre vest-dinspre bdul Mamaia Nord cat și dinspre Strada Brizei.

Indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

T9: POT maxim= 25-40 %,

CUT maxim=nereglementat

Regim înaltime: P+1E la P+6E

REGLEMENTARI PROPUSE:

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

Rh propus:

-**S/D+P+10E**- pentru dotari turistice si locuire

-Numarul de subsoluri nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor.

-inaltirea maxima admisa a cladirilor este de 52 metri, masurati de la cota terenului amenajat la nivelul cornisei.

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.

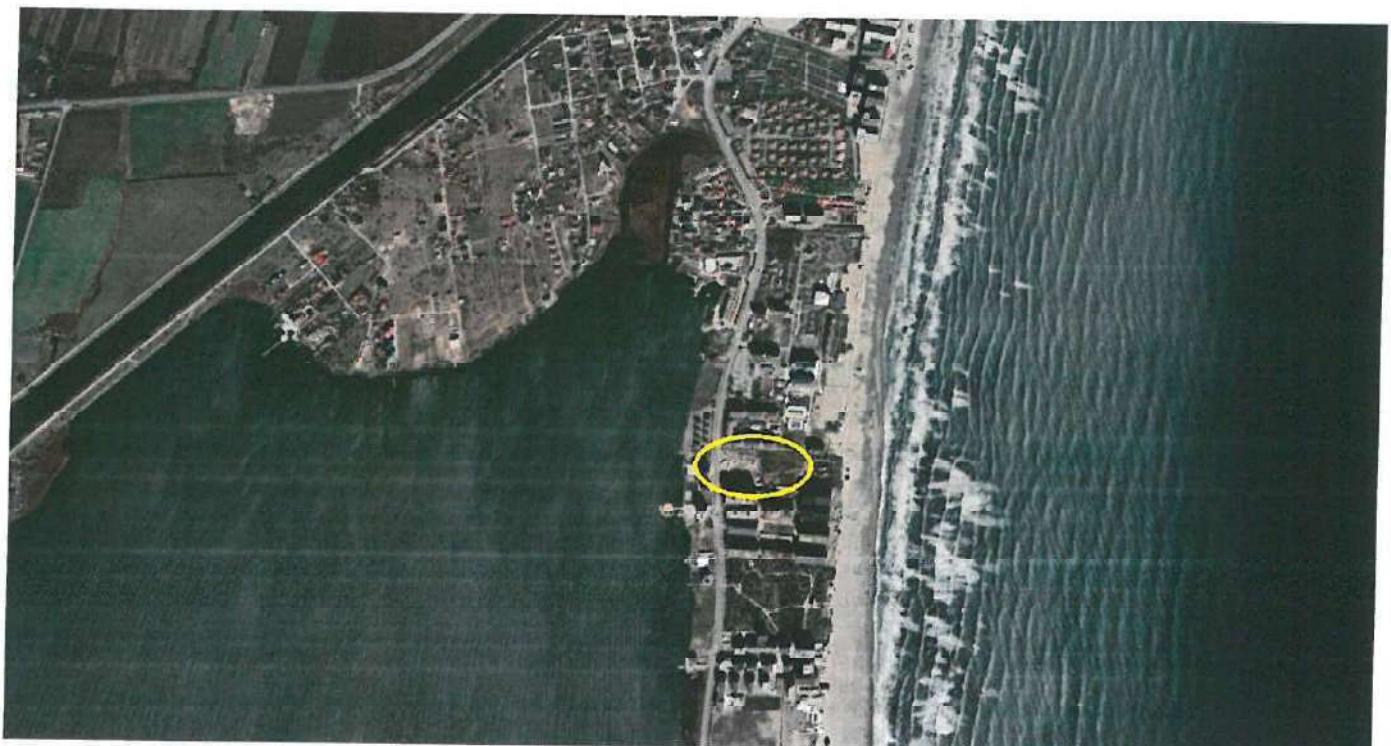
**ARHIT
COTIGI** | F,
ANA

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
Năvodari, Județul Constanța

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT :
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
Năvodari, Județul Constanța

BENEFICIAR / INITIATOR:



PROIECTANT GENERAL:
SPECIALITATEA :
NUMAR PROIECT :
DATA :

PROIECT UNIQUE INVEST SRL
ARHITECTURA/URBANISM
52/2021
NOIEMBRIE 2021



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

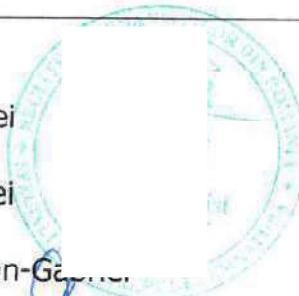
PROIECTANT GENERAL:
PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.
Proiect nr. 52/2021

DENUMIRE PROIECT :
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

BENEFICIAR/INIȚIATOR:
**DIMA CLARA, TĂNĂSOIU RODICA, TĂNĂSOIU EMIL, BIȚOIU GYONGY HAYNALKA,
BIȚOIU VLAD ȘI BIȚOIU CĂTĂLINA**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

SEF DE PROIECT :	urb. Pascu Andrei
URBANISM :	urb. Pascu Andrei
DESENAT :	arh. Dună Cristian-Gheorghe
VERIFICAT:	arh. Daia Bogdan



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

PROIECTANT GENERAL:
PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.
Proiect nr. 52/2021

DENUMIRE PROIECT :
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

BENEFICIAR/ INITIATOR:
**DIMA CLARA, TĂNĂSOIU RODICA, TĂNĂSOIU EMIL, BIȚOIU GYONGY HAYNALKA,
BIȚOIU VLAD ȘI BIȚOIU CĂTĂLINA**

Borderou:

I. Piese scrise PUZ

- 01. Foaie de Capăt**
- 02. Listă de semnături**
- 03. Borderou**
- 04. Memoriu Prezentare PUZ**
- 05. Planul de acțiune aferent PUZ**
- 06. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ**

II. Piese desenate PUZ:

- U0.0. Plan de Încadrare în zonă**
- U0.01. Plan de Încadrare în teritoriu**
- U0.02. Încadrare în P.U.G. Năvodari**
- U01. Plan Situația existentă**
- U02. Reglementări urbanistice - zonificare**
- U03. Reglementări tehnico-edilitare**
- U04. Proprietatea asupra terenurilor**
- U05. Mobilare informativă – variantă de mobilare**

III. ANEXE: certificatul de urbanism, aviz de oportunitate, raportul informării, avize/acorduri etc.

1. Act de proprietate
2. Extras de carte funciară actualizat
3. Extras de plan cadastral de pe ortofotoplan
4. Copii C.I.
5. Cadastru
6. Certificat de urbanism nr. 562 din 25.05.2021
7. Aviz RAIA S.A.
8. Aviz E-Distribuție Dobrogea S.A.
9. Aviz ENGIE Romania S.A.



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

10. Aviz OCPI
11. Aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONstanțA
12. Aviz MINISTERUL CULTURII - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța
13. Aviz MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE - STAT MAJOR GENERAL
14. Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor publice și Administrației
15. Aviz Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afacere
16. Aviz Administrația Bazinală de Apă - Dobrogea Litoral
17. Aviz de Oportunitate nr. 60392 din 02.09.2021
18. Studiu geotehnic verificat Af
19. Actul administrativ al agenției pentru protecția mediului Constanța
20. Studiu de însorire
21. Taxa timbru RUR

Întocmit,
Urb. Pascu Andrei



Cuprinsul memoriului de prezentare PUZ:

MEMORIU DE PREZENTARE.....	1
I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE.....	7
1.1. DATE GENERALE.....	7
1.1.1. DENUMIREA LUCRĂRII :	7
1.1.2. AMPLASAMENT OBIECTIV:	7
1.1.3. Vecinătăți teren care a generat PUZ:	7
1.1.4. PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECALITATE:	9
1.1.5. BENEFICIARUL LUCRĂRILOR.....	9
1.2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI	9
1.3. CADRUL LEGISLATIV.....	10
1.3.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată....	10
1.3.2. TRUP C - MAMAIA NORD SUBZONA T9 - ZONA DOTĂRI TURISTICE.
II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	12
2.1. Evoluția zonei	12
2.1.1. Date privind evoluția zonei	12
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evolutia localitatii	13
2.1.3. Potențial de dezvoltare.....	13
2.2. Încadrarea în localitate	13
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității	13
2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.....	13
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	13
2.4. Circulația.....	14
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.....	14
2.4.2. Capacitati de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, si de realizare ale unor artere noi, capacitatii si trasee ale transportului in comun, intereseectii cu probleme, prioritati, etc.....	14
2.5. Ocuparea terenurilor	14
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	14
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	14
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	14
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit.....	15
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	15
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi.....	15
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonel
2.5.8. Principalele disfuncionalitati	15
2.6. Echipare edilitară	15
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debitele și rețelele de distributie de apă potabilă, rețelele de canalizare, rețelele de transport

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și retele alimentare caldură, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz).....	15
2.6.2. Principalele disfunctionalități	16
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Opțiuni ale populației.....	20
2.9. DISFUNCTIONALITATI.....	20
2.10. PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	21
III. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	21
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	21
3.2. Prevederi ale PUG	21
3.3. Valorificarea cadrului natural	22
3.4. Modernizarea circulației	22
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț territorial, indici urbanistici...22	22
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.6.1. SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚELELE DE APĂ ȘI CANALIZARE.....	27
3.6.2. SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ.....	28
3.6.3. SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICĂ.....	28
3.6.4. SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA RETEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV	28
3.6.5. GOSPODĂRIA COMUNALĂ	29
3.7. Protecția mediului	29
3.7.1. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU(OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)	29
3.7.2. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ȘI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI)	29
3.8. Obiective de utilitate publică	30
3.8.1. Listare obiectivelor de utilitate publică	30
3.8.2. Tipuri de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții), conform Legii 213/1998	30
3.8.3. Circulația terenurilor	30
IV. 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	30

Intocmit:
Urb. Pascu Andrei

**MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ**

I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. DENUMIREA LUCRĂRII :

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

1.1.2. AMPLASAMENT OBIECTIV:

Terenul studiat este proprietatea privată aparținând persoanelor fizice/juridice, domeniul public/privat al UAT Oraș Năvodari, în vecinătatea terenurilor proprietate publică de interes național și a terenurilor proprietate publică de interes local.

Zona studiată se află în partea de sud-est a Orașului Năvodari, în zona Mamaia Nord, la o distanță de aproximativ 1km de limita cu UAT Municipiul Constanța-Stațiunea Mamaia.

Terenul care a inițiat PUZ nu este ocupat cu construcții, iar pentru a realiza alte investiții este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal întrucât, în zona studiată în ultima perioadă au fost demarate numeroase investiții, iar terenul este reglementat pe baza unor documentații de urbanism care au o anumită vechime, acestea fiind depășite din punct de vedere al regimului tehnic la momentul actual de noile tendințe de dezvoltare din zonă.

Amplasamentul care a generat PUZ este proprietatea numiților: Dima Clara, Tănăsoiu Rodica, Tănăsoiu Emil, Bițoiu Gyongy Haynalka, Bițoiu Vlad și Bițoiu Cătălina conform actelor de proprietate Act dezmembrare nr. 264 din 27.01.2006, Act notarial nr. 1672 din 11.12.2015 act notarial nr. 2430 din 17.10.2018 și act notarial nr. 22 din 30.10.2018.

1.1.3. Vecinătăți teren care a generat PUZ:

- nord: teren proprietate privată Phoenicia Express SRL - IE 117793;
- sud: alei de acces - IE 110528;
- est: teren proprietate privată - IE 117779;
- vest: B-dul Mamaia Nord - IE 107321;

sistem coordonate stereo 1970 aferent imobil IE 105014

Suprafata teren – 9662,00mp

1. X=788851.2920 Y=315154.5960
2. X=788850.6970 Y=315162.0100
3. X=788852.5290 Y=315162.1570
4. X=788853.0740 Y=315160.8100
5. X=788996.3450 Y=315156.7590
6. X=789061.2600 Y=315154.5140
7. X=789074.4590 Y=315122.9900
8. X=789038.0870 Y=315106.4240
9. X=789004.3230 Y=315094.0560

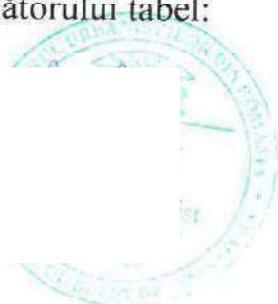
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

10. X=788985.8650 Y=315093.1620
11. X=788968.2250 Y=315097.1860
12. X=788898.1800 Y=315130.0430
13. X=788876.9470 Y=315135.6360
14. X=788864.3940 Y=315137.6430
15. X=788852.2420 Y=315144.2560
16. X=788852.1890 Y=315144.7710

Vecinătăți teritoriu propus pentru reglementare prin PUZ:

- nord: teren proprietate privată persoane fizice/ juridice Phoenicia Express SRL;
- sud: Domeniu Public - Strada Brizei;
- est: terenuri proprietate privată persoane fizice/ juridice;
- vest: B-dul Mamaia Nord.

Coordonatele teritoriului propus pentru reglementare sunt conform următorului tabel:



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi $D(i,i+1)$
	X [m]	Y [m]	
1	315162.010	788850.697	1.838
2	315162.157	788852.529	1.453
3	315160.810	788853.074	143.328
4	315156.759	788996.345	64.954
5	315154.514	789061.260	34.168
6	315122.990	789074.439	24.218
7	315104.307	789059.029	8.708
8	315095.644	789059.909	31.312
9	315064.332	789059.804	1.558
10	315062.775	789059.852	7.309
11	315063.002	789067.157	41.460
12	315021.543	789067.401	42.619
13	314978.925	789067.651	4.004
14	314979.074	789063.650	29.826
15	314980.185	789033.845	63.235
16	314979.921	788970.611	91.060
17	314979.542	788879.552	5.699
18	314985.083	788878.221	2.587
19	314987.420	788877.112	2.405
20	314989.452	788875.825	2.290
21	314991.233	788874.386	1.438
22	314992.229	788873.349	65.406
23	315056.696	788862.304	1.804
24	315058.349	788861.582	60.478
25	315118.468	788855.000	25.935
26	315144.256	788852.242	17.821
S= 36248.75 mp			
P=776.910m			

Tabel 1. INVENTAR DE COORDONATE

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

1.1.4. PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:

Societatea PROIECT UNIQUE INVEST SRL – Urb. Pascu Andrei
Constanța, Strada Ecaterina Varga Numarul 20, Parter

1.1.5. BENEFICIARUL LUCRĂRILOR

Dima Clara, Tănăsoiu Rodica, Tănăsoiu Emil, Bițoiu Gyongy Haynalka, Bițoiu Vlad și Bițoiu Cătălina
Sediul în București, Sector 1, Strada Grigore Gafencu nr. 78-84, Telefon: 0729 043 553

1.2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentații îl constituie analiza pentru actualizarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul delimitat de Bulevardul Mamaia Nord (DC86) la Vest, Strada Brizei la Sud, proprietăți private la Nord și Est, teritoriu compus din proprietăți apartinând persoanelor fizice sau juridice precum și domeniul public/privat al UAT Oraș Năvodari Constanța, Județul Constanța, ce urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona mai sus menționată, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor, întrucât documentațiile de urbanism actuale, de tip PUG/PUZ/PUD nu corespund necesităților actuale de dezvoltare.

Relaționarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Recomandarea/necesitatea actualizării PUZ pentru terenurile ale căror reglementări urbanistice sunt mai vechi de 5-10 ani
- Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional în **intravilanul Orașului Năvodari**, fiind situat în zona Stațiunii Mamaia Nord.
 - Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situația terenului într-o zonă economică importantă a Stațiunii Mamaia Nord.

Teritoriul studiat nu beneficiază de o bună deservire a dotărilor publice identificate. Acestea prezintă un grad de concentrare redus în zonă deoarece țesutul din această zonă are o vechime mai mică față de celelalte teritorii care se află în curs de dezvoltare.

Propunerea de reglementare pentru terenul analizat a fost realizată în concordanță cu cea prevăzută de P.U.G. cuprinzând zone funcționale stabilite astfel încât să existe o compatibilitate ridicată cu funcțiunea de dotări turistice și locuire existente.

De-a lungul arterei principale de circulație, B-dul Mamaia Nord, și în vecinătatea Stațiunii Mamaia - Constanța se propun funcții de dotări turistice și locuire de vacanță cu regimuri de înălțime mediu și mare asemenei Zonei de Nord a Stațiunii Mamaia și deoarece interacțiunea dintre zone și crearea unei dinamici funcționale.

Astfel, se are în vedere reglementarea integrată a zonei, ținându-se cont de specificul existent și de tendințele sale de dezvoltare.

În concluzie, propunerea de reglementare a terenului se încadrează din punct de vedere funcțional în cadrul zonificării existente, aceasta fiind adaptată la tendințele de dezvoltare a teritoriului studiat. Propunerea facilitează realizarea de noi dotări de utilitate publică orientate către zona de turism/agrement și locuire de vacanță, astfel creându-se noi leăături cu aceasta. Se va constitui un țesut integrat cu compatibilitate funcțională și cu o bună deservire a dotărilor publice astfel încât să fie satisfăcute nevoile locuitorilor și ale celorlalți utilizatori.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

Ca și concluzie a studiilor de fundamentare în zonă, rezultă oportunitatea asigurării și menținerii funcțiunii de dotări turistice și locuințe de vacanță.

1.3. CADRUL LEGISLATIV

- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Documentații întocmite anterior P.U.Z. - Plan Urbanistic General al Orasului Năvodari: PUG aprobat cf. HCL Oraș Năvodari nr. 42/25.08.1994 și PUZ aprobat cu HCL Oraș Năvodari 54/31.01.2008;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 (**republicată**) - privind regimul drumurilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind expropierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitara și hidrogeologică
- Suportul topografic în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declansat elaborarea P.U.Z.

1.3.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

- PUG aprobat cf. HCL Oraș Năvodari nr. 42/25.08.1994 și Regulament aprobat prin HCL Oraș Năvodari nr. 69/15.02.2004 TRUP C, UTR T9
 - PUZ aprobat cu HCL Oraș Năvodari 54/31.01.2008
 - PUZ aprobat cu HCL Oraș Năvodari 4/11.01.2019
-

TRUP C, UTR T9 - DOTĂRI TURISTICE:

POT: 25-40%

CUT: NEREGLEMENTAT

Rh: P+1E - P+5-6E



1.3.2. TRUP C - MAMAIA NORD SUBZONA T9 - ZONA DOTĂRI TURISTICE.

CONFORM PUG ȘI REGULAMENT AFERENT ZONA ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

Întreg teritoriu are funcțiunea dominant - activitate turistică, dezvoltarea treptată a funcțiunii de locuire urmând a deveni o problemă pentru etapele următoare.

Trupul C - Mamaia Nord, este prevăzut a evoluă în următoarele condiții:

- plaja, domeniu public de interes național;
- delimitarea față de domeniul public și privat local conf. HG nr. 107/96;
- reanalizarea și asigurarea nivelului de dotare pentru clasificarea acesteia și crearea condițiilor de desfășurare normală a curie bălănești-marină în regim de eficiență și siguranță;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- pentru capacitatele și obiectivele cu profil turistic propuse și amplasate prin documentațiile urbanistice întocmite concomitant cu planul urbanistic general (documentații în majoritate avizate și aprobată) vor fi preluate și respectate prevederile de reglementări stabilite;
- realizarea treptată a noilor zone cu funcțiune dominantă - locuire și obiective complementare în acest teritoriu, generează în fapt dezvoltarea propriu-zisă a creșterii demografice din această zonă (cu precădere din migrație) ceea ce impune o atentă urmărire și coordonare în regimul de autorizare a noilor construcții sub aspect urbanistic și architectural;
- rezervarea de teren, analizarea și stabilirea obiectivelor de utilitate publică necesare în teritoriu în concordanță cu capacitatele de cazare turistică și de locuire estimate în teritoriu;
- asigurarea condițiilor igienico-sanitare și de mediu pentru locuitorii și vizitatorii zonei prin continuarea executării lucrărilor de infrastructură, mai cu seamă pentru noile capacitate ce se vor realiza (campinguri, popasuri, sate de vacanță, minihoteluri, locuințe, case de vacanță, pensiuni etc.)

UTR T9 - SUBZONA din care face parte terenul studiat este definite de următoarele reglementări urbanistice:

Teritoriu analizat prin planuri urbanistice de detaliu cu propuneri de capacitate turistică însemnate (hotel, sat vacanță, popas pescăresc)

Regim de înălțime variabil de la P+1 la P+5-6

Regim de ocupare a terenului între 25 - 40%.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Hotel, Sat Vacanță, Popas Pescăresc

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECIIIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINTAMENT

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Înălțimi variabile de la P+1 la P+5-6

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu sunt menționate în PUG și Regulament.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100**)**

25-40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT= mpcd/mp teren**)**
Nu este menționat în PUG și Regulament.

II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE (etape de dezvoltare, construcții hidrotehnice, activități desfășurate, managementul deșeurilor)

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona este încadrată în PUG, în intravilanul Orașului Năvodari.

Regimul economic al terenului nu se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ - va rămâne teren de construcții.

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiului Constanța, fiind o zonă parțial reglementată urbanistic prin PUG, ulterior fiind reglementată prin alte documentații de urbanism care au o vechime considerabilă.

Folosirea actuală a terenului care a generat PUZ este: curți construcții - teren liber. Celelalte terenuri din zona studiată sunt parțial ocupate cu clădiri având funcțiunea de hoteluri și blocuri cu apartamente de vacanță, etc.



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evolutia localitatii

Odată cu evoluția localității Năvodari și a Stațiunii Mamaia Nord, se urmăreste valorificarea eficientă a terenurilor, situate în puncte cheie - în zone importante pentru oraș.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Existența numeroaselor obiective naturale în zonă (Marea Neagră, Lacul Siutghiol, Canalul Navigabil Poarta Albă-Midia Năvodari, Lacul Tașaul) oferă amplasamentului un potențial turistic uriaș, constituind elemente de mare atractivitate pentru diverse categorii de vizitatori și oportunități pentru valorificare prin organizarea corespunzătoare a turismului.

Zona dispune de toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații și date.

Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare și a circulațiilor, stabilirea înălțimii maxime admise, etc.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de Intravilanul localității

Terenul este situat **în Intravilanul** Orașului Năvodari, pe sectorul aferent Boulevardului Mamaia Nord situat la aproximativ 1 km de limita de hotar cu Municipiul Constanța- Stațiunea Mamaia.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Terenul în studiu se află în vecinătatea sensului giratoriu amplasat la intersecția Străzii Brizei cu Boulevard Mamaia Nord.

Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din B-dul Mamaia Nord.

Zona studiată este accesibilă dinspre vest - dinspre B-dul Mamaia Nord cât și dinspre sud - dinspre Strada Brizei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Principalele elemente ale cadrului natural întâlnite constau în prezența țărmului Românesc al Mării Negre la o distanță de aproximativ 174 metri și a malului Lacului Siutghiol la o distanță de aproximativ 100 metri față de amplasamentul care a generat PUZ.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. Bunățeanu Costel și are următoarele concluzii:

- Nivelul hidrostatic – la data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatiche a fost întâlnit în foraje la adâncimea de - 0,90m- -1,40m.
- Adâncimea recomandată pentru fundare este de -1,00m de la cota terenului actual
- Se va utiliza la dimensionarea fundațiilor o presiune convențională de calcul de max. $P_{conv}=230 \text{ KPa}$
- Alte detalii – vezi studiul geotehnic.

Recomandări:

- se vor respecta masurile prevăzute în Normativ 125 pentru loessuri grupa A-PSUC protejarea terenului de fundare împotriva umcării, în perioada execuției și în timpul exploatarii, prin îndepărțarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- adoptarea de masuri constructive în vederea imbunatatirii condițiilor de lucru a structurii de rezistență și anume: prevederea de centuri de beton armat;
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de 5% spre exterior, cu latimea de min. 1,00m

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.

Artera de comunicatie cu centrul orașului Năvodari și celelalte zone o reprezintă B-dul Mamaia Nord care delimitizează terenul pe latura vestică.

Circulația în zonă este bine organizată, străzile fiind asfaltate, prevăzute cu trotuare pietonale și iluminat stradal. Accesul carosabil pe terenul care a generat PUZ se face direct din B-dul Mamaia Nord, iar circulația pietonală de pe trotuarele aferente.

2.4.2. Capacitati de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacitat și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, prioritati, etc.

Datorita faptului ca amplasamentul studiat este în apropiere de o arteră principală de circulație – B-dul Mamaia Nord - reprezintă o zonă în continuă dezvoltare economică datorită numeroaselor funcțiuni ce se întind de lungul acestei artere – locuire, turism, comerț, servicii și depozitare, etc.

Nu se semnalează probleme critice însă este necesară o intervenție la nivelul circulațiilor – amenajarea unor locuri noi de parcare - pentru a evita ambuteajele datorate stationării mașinilor pe benzile de circulație. Totodată o importanță deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiție.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată se află într-o zonă de interes cu mare potențial economic. În zonă se găsesc locuințe permanente și de vacanță, dotări și servicii turistice, etc.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt compatibile - Din acest punct de vedere nu există probleme deoarece în zona studiată sunt prezente funcțiunile de turism și de locuire, respectiv servicii.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

T9 - POT maxim = 25-40%,

CUT maxim = NEREGLEMENTAT

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zonă reprezintă valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit în aceste zone este bună, în general.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Imobilele din zonă asigură servicii și dotări cu precădere pentru funcțiunile de turism și de locuire.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 și HGR 525/1996 privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Zona evidențiază numeroase disfuncționalități:

- lipsa reglementărilor spațiilor verzi amenajate
- lipsa reglementărilor asigurării locurilor de parcare
- străzi cu elemente geometrice dimensionate necorespunzător.
- paraje insuficiente pentru toate categoriile de activități urbane.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare caldură, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz)

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

2.6.1.1. Alimentare cu apă

În prezent, în zona amplasamentului, există următoarele rețele de alimentare cu apă:
Pe Bulevardul Mamaia Nord:

- două rețele de distribuție apă Dn 200 mm PEHD și Dn 500 mm PEHD, ambele amplasate pe trotuarul vestic al Bulevardului Mamaia Nord;
- o conductă de aducție apă Dn 500 mm PEHD ce trebuie să alimenteze Gospodăria de apă Interconectare Năvodari, amplasată pe trotuarul vestic al Bulevardului Mamaia Nord

Pe Strada Brizei:

- Rețea de distribuție apă Dn 200 mm PEHD amplasată pe latura nordică a străzii Brizei, ce alimentează complexele EuroVial Residences și Nordis Mamaia;

Rețeaua de distribuție apă funcționează cu presiunea medie - cca 1,5bar.

2.6.1.2. Canalizare

În prezent, în zona amplasamentului, există următoarele rețele de canalizare:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

Pe Boulevardul Mamaia Nord:

- o rețea de canalizare pluvială Dn 500 mm PVC-KG ce se descarcă în rețeaua de pe strada Brizei (actualemente nefuncțională) amplasată în trotuarul estic al Boulevardului Mamaia Nord;
- o conductă de refulare apă uzată menajeră Dn 450 mm PEHD amplasată în trotuarul de pe partea Vestică a Boulevardului Mamaia Nord, conductă ce în prezent și-a atins capacitatea de transport a apelor uzate;

Pe Strada Brizei:

- rețea de canalizare pluvială Dn500 mm PVC-KG amplasată pe partea sudică a Strazii Brizei (în prezent nefuncțională datorită colmatării conductei ce se descărca în mare);
 - o conductă de refulare ape menajere uzate Dn 200 mm PEHD, ce deservește doar complexele EuroVial Residences și Nordis Mamaia.

2.6.1.3. Electricitate

Conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08139129 din 07.06./2021 utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul solicitat se poate face cu respectarea legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a ordinului ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

În prezent, în zona amplasamentului există rețea de alimentare cu energie electrică LES20Kv amplasată pe latura estică a Boulevardului Mamaia Nord.

2.6.1.4. Gaze Naturale

În prezent, în zona amplasamentului există rețele de gaze naturale după cum urmează:

- pe Strada Brizei există conductă gaze PE Dn180
- pe Boulevard Mamaia Nord există conductă gaze PE, RP Dn 200 mm amplasată pe latura estică a Boulevardului Mamaia Nord și PE MP Dn 315 mm amplasată pe latura vestică a Boulevardului Mamaia Nord.

2.6.1.5. Telecomunicații

În prezent, în zona studiată există rețele de telecomunicații, internet și TV amplasate îngropat. Pe terenul studia nu există rețele de telecomunicații.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Concomitent cu dezvoltarea investițiilor de bază se vor executa lucrări de majorare a capacitaților de furnizare a energiei electrice prin montarea de posturi de transformare și lucrări de majorare a capacitații de colectare și transport a apelor menajere utilizate. Totodată se va realiza un proiect pentru scurgerea apelor pluviale pentru terenurile existente în zona de studiu PUZ.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri de construcții, această propunere nu creează noi probleme de mediu.

În prezent se identifică următoarele probleme de mediu:

- suprafete reduse de spații verzi amenajate, arbori, arbuști etc.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- prezența prafului în aer, cauzată îndeosebi de amplasarea în vecinătatea plajei, dar și din existența străzilor neasfaltate și a șantierelor aflate în execuție;

Acest capitol se axează asupra zonelor care prezintă un interes special pentru evaluarea de mediu și anume, zonele care pot fi afectate semnificativ de planul urbanistic, furnizând și informații asupra oricărora probleme de mediu existente în zonă care sunt relevante pentru plan. Prin aceste informații se furnizează date asupra modului în care problemele relevante pot afecta planul, dar și asupra modului în care implementarea planului se intersectează cu aceste probleme de mediu (putând să agraveze, reduce sau afecta în orice alt mod aceste probleme/priorități identificate).

Pentru realizarea obiectivelor planului urbanistic se va interveni asupra teritoriului administrativ al localității, deci se apreciază că efectele se vor resimți numai la nivelul amplasamentului și în imediata vecinătate, în cazul lucrărilor de construire ce se vor desfășura pentru realizarea obiectivelor propuse.

Pot fi evidențiate o serie de aspecte cu privire la caracteristicile de mediu ale zonei studiate și a celei imediat învecinate.

1. Calitate sol-subsol

Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului și suport al întregii activități umane, este influențat puternic de acestea, atât prin presiuni antropice, cât și ca urmare a unor fenomene naturale.

Solurile din regiunea litorală prezintă o mare diversitate morfologică și aparțin categoriei solurilor intrazonale. Solurile sunt reprezentate de nisipuri marine și psamoregosoluri (nisipuri solificate), care intră în compoziția plajelor și a cordoanelor litorale, dar și de soluri halomorfe (solonceacuri, soloneturi) și aluvionare (de mlaștină și semimlaștină), care ocupă suprafețele depresionare, cu acumulații locale de săruri solubile. Nisipurile marine și psamoregosolurile sunt relativ larg răspândite pe grindurile maritime din delta fluvio-maritimă și complexul lagunar Razelm-Sinoe, dar și pe litoralul Mării Negre.

În zona nordică a litoralului maritim, nisipurile sunt în cea mai mare parte de origine minerală, cuarțoase-micacee, cu un conținut de carbonat de calciu redus (Florea et al., 1968). La sud de Capul Midia, predominant nisipurile de origine biogenă, cu numeroase sfârâmături de cochilii și cu conținut mai ridicat de carbonat de calciu.

În zona turistică ce cuprinde stațiunea Mamaia și parte din intravilanul orașului Năvodari sunt în general suprafețe de sol scoase din circuitul natural, ocupate de construcții, structuri rutiere și pietonale, elemente de infrastructură și amenjări specifice funcțiunii turistice, precum și zone de spațiu verde ce marginesc căile de acces pietonale sau rutiere, aspect tipic urban. Astfel singurele porțiuni de sol liber sunt reprezentate de spațiile verzi adiacente căilor de acces, calitatea acestora, precum și a vegetației pe care o susțină fiind influențată de traficul din zonă (depunerile de pulberi și metale grele aferente arderii de combustibil), dar și zone de camping (ocupare mixtă - spații verzi și amenjări sepcifice). De asemenea sunt prezente încă zone care au destinația de curți construcții, dar care nu au fost valorificate punct de vedere urbanistic.

În zona amplasamentului calitatea solului poate fi influențată de rezultați din traficul de pe DC86/B-dul Mamaia Nord, precum și prin deșeuri (în special deșeuri de construcție), aspect caracteristic terenurilor amplasate în intravilan, în zone construite, dar nevalorificate.

Nu se evidențiază alte presiuni antropice asupra calității solului- subsolului.

În zona studiată pentru implementarea PUZ, suprafața terenului este reprezentată de umpluturi neomoqene. Nu există date privind calitatea solului sau evoluția acestuia pe amplasamentul studiat sau în vecinătățile imediate.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

Pe terenul care a generat PUZ nu s-au identificat, vizual, zone poluate (depozitări deșeuri, pierderi de combustibil sau ulei de la autovehicule).

2. Calitatea apei

Calitatea apelor de suprafață se evaluează în baza stării ecologice și a stării chimice. Stabilirea stării ecologice se realizează funcție de structura și funcționarea ecosistemelor acvatice.

Cele mai apropiate ape de suprafață de locația studiată sunt Lacul Siutghiol și Marea Neagră.

Calitatea apelor Lacului Siutghiol este urmărită de către ABA-DL prin programul anual de monitorizare. Conform datelor furnizate în Starea factorilor de mediu în județul Constanța - an 2014, calitatea apelor lacului au o evaluare integrată reprezentată de starea moderată.

Informațiile privind calitatea apelor marine sunt disponibile în lucrările anuale privind starea mediului în România, fiind publice pe pagina web a Agentiei Naționale pentru Protectia Mediului. Din punct de vedere al nutrientilor, pentru anul 2014 s-au înregistrat următoarele situații:

- concentrațiile fosfațiilor din apele de la litoralul românesc prezintă valori apropiate de cele din perioada de referință a anilor '60, ușor mai ridicate;
- concentrațiile azotațiilor; azotati – pe termen lung (1976-2015), se observă atingerea, în 2015, a unei valori medii $2,42\mu\text{M}$ - foarte apropiată de minima anuală istorică, $2,30\mu\text{M}$ (2014); azotii- mediile lunare multianuale 1976-2014 și mediile lunare din 2015 diferă semnificativ, ca urmare a concentrațiilor mai scăzute din anul 2015; silicatii, $(\text{SiO}_4)^4-$ au prezentat concentrații ușor mai scăzute față de anul anterior, cu valori mai ridicate în zona de influență a Dunării. Distribuția metalelor în apele și sedimentele marine de-a lungul litoralului românesc a evidențiat diferențe între diferite sectoare ale litoralului, în general observându-se concentrații ușor crescute în anumite zone costiere supuse diferitelor presiuni antropice (porturi, evacuări ape uzate), dar și în zona marină aflată sub influența Dunării. (sursa: Starea mediului în România).

În ceea ce privește calitatea apei subterane, în imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu există surse de alimentare cu apă sau complexe de înmagazinare-pompare, alte clădiri sau instalații ce au legătură cu sistemele de alimentare cu apă și care să necesite instituirea unor zone speciale de protecție.

Evaluarea stării chimice a apelor subterane din anul 2015 s-a făcut prin monitorizarea a 10 corpuri de apă subterană și compararea valorilor obținute cu valorile de prag stabilite prin Ordinul nr. 621/2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru corporile de ape subterane din România, și respectiv HG 53/2009 privind aprobarea Planului național de protecție a apelor subterane împotriva poluării și deteriorării, pentru nitrați și pesticide.

Astfel din cele 10 corpuri de apă monitorizate 6 dintre acestea au o stare chimică BUNĂ (RODL02, RODL03, RODL04, RODL06, RODL07 și RODL08), restul de 4 corpuri de apă subterană au o stare chimică SLABĂ (dată de depășiri la indicatorii NH₄, NO₃, PO₄.cloruri, Pb).

De asemenea, în imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu există surse de alimentare cu apă sau complexe de înmagazinare-pompare, alte clădiri sau instalații ce au legătură cu sistemele de alimentare cu apă și care să necesite instituirea unor zone speciale de protecție.

3. Calitatea aerului

Principalele surse de poluare a aerului în zona studiată sunt reprezentate de trafic și eroziunea naturală a solului. Activitățile industriale ce pot influența calitatea aerului în zona orașului Năvodari sunt concentrate în special în zona de nord a localității.

În imediata vecinătate a amplasamentului nu se desfășoară activități industriale generatoare de poluanți atmosferici, fiind o zonă turistică și rezidențială cu preponderență.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

Ca poluant atmosferic, oxizii de azot rezultă din procesele de ardere a combustibililor în surse staționare și mobile sau din procese biologice. În mediul urbanizat prezența oxizilor de azot este datorată în special traficului rutier. În atmosferă, în reacție cu vaporii de apă, se formează acid azotic sau azotos, care conferă ploilor caracterul acid. Totodată, împreună cu monoxidul de carbon și cu compușii organici volatili, oxizii de azot formează ozonul troposferic sub incidența energiei solare.

La nivelul orașului Năvodari sunt amplasate două stații de monitorizare a calității aerului ca parte a rețelei naționale de monitorizare: o stație de monitorizare de fond suburban (CT3) amplasată în zona Taberei Victoria și o stație de monitorizare de tip industrial (CT6) amplasată în orașul Năvodari. Zona studiată este amplasată în afara ariei de reprezentativitate a stației CT6 și în limita de reprezentativitate a CT3.

Stația CT3 monitorizează concentrațiile de dioxid de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x/NO/NO₂), monoxid de carbon (CO), ozon (O₃), benzen, pulberi în suspensie (PM10) și parametrii meteo (direcția și viteza vântului, presiune, temperatură, radiația solară, umiditate relativă, precipitații).

La nivel județean, s-a constatat o tendință de scădere globală (pe toate sectoarele de activitate) a emisiilor de poluanți precursori ai ozonului (NO_x, NMVOC, CO), în special pentru NO_x, față de valorile anului 2013. Totuși, analizând emisiile în cadrul sectoarelor de activitate, se constată că transporturile, și în special cel rutier, au o contribuție negativă importantă la emisiile acestor tipuri de poluanți și un aport crescut (pe acest sector de activitate) (Sursa: Raport județean privind starea mediului în județul Constanța).

4. Zgomot și vibrații

În prezent, principala sursă de zgomot din zonă este reprezentată de traficul rutier existent pe Bulevardul Mamaia Nord/DC 86 (aflat la limita de vest a amplasamentului), precum și activitățile turistice estivale.

5. Biodiversitate

Diversitatea elementelor faunistice este corelată cu particularitățile floristice și asociațiile fitocenologice, elementele de relief și caracteristicile geologice precum și microclimatul arealului. Combinarea și interacțiunea tuturor acestor factori determinanți stabilește distribuția elementelor faunistice precum și delimitarea granițelor populațiilor locale, contribuind astfel la modul de răspândire al speciilor, variind de la o răspândire uniformă la una de tip insular, în funcție și de adaptabilitatea fiecărei specii. De asemenea, disponibilitatea locurilor de cuibărit și de hrănire este legată de combinația acestor factori.

Elementele faunistice sunt capabile de ocuparea unor nișe ecologice mai mult sau mai puțin diversificate în strânsă legătură cu posibilitatea lor de adaptabilitate. Această adaptabilitate este dată de nivelul de specializare la care a ajuns fiecare specie în parte.

Din punct de vedere al amplasării terenului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara zonelor de interes conservativ, fiind în vecinătatea ROSPA0057 Lacul Siutghiol (aflat în partea de vest, dincolo de drumul județean) și a ROSPA0076 Marea Neagră.

În general, prezența unei arii naturale protejate cștc relevantă pentru modelarea planului în zona respectivă și în vecinătatea ei. Abordarea teoretică implică analizarea modului în care implementarea planului poate influența problemele de mediu relevante.

ROSPA0057 Lacul Siutghiol a fost declarat arie de protecție specială avifaunistică prin HG 1284/2007, cu modificările și completările ulterioare. Clasa de habitat prez _____ este reprezentată de „Râuri, lacuri”, în proporție de 100%.

ROSPA0076 Marea Neagră a fost declarat arie de protecție avifaunistică. Autoritatea semnalării a 18 specii de păsări cuprinse în anexa I a Directivei Consiliului European 2009/147/EC – Directiva Păsări, situl fiind important în principal pentru pasaj și/sau pentru

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

ierenare în cazul unor specii de păsări. Clasa de habitat caracteristică sitului este N01- Zone marine, insule maritime.

Pe terenul care a generat planul urbanistic nu sunt habitate de tipul celor evidențiate în formularele standard al ale celor două situri protejate. Terenul este reprezentat la suprafață de umpluturi neomogene, cu vegetație specifică. Vegetația ierboasă este caracterizată prin prezența speciilor ruderale și segetale, fiind influențată din punct de vedere calitativ de ariditatea întregii zone și de substratul nisipos (aflat sub stratul de umpluturi neomogene).

Amplasamentul studiat pentru implementarea PUZ are în jur zone turistice, cale rutieră și el este utilizat în prezent tot în scop turistic. Zona înconjurătoare are funcțiunea de locuințe permanente sau sezoniere, dotări turistice și de agrement.

În ceea ce privește speciile cuibăritoare menționate în Formularul standard, dat fiind caracteristicile zonei, activitățile turistice (cluburi, turism, plajă turistică, alimentație publică, zone rezidențiale și locuințe de vacanță), se poate trage concluzia că amplasarea terenului într-o asemenea zonă (cu deranj antropic) nu îl face destul de atractiv pentru speciile cuibăritoare.

O parte din speciile de păsări sunt menționate în Formularul standard pentru pasaj / migrație. Obiectele planului urbanistic propuse spre implementare nu dezvoltă accente pe înălțime care ar putea fi de natură să influențeze rutele de migrație, tinând cont de înălțimile de zbor ale păsărilor. Tinând cont că în zona amplasamentului se desfășoară pe timpul sezonului estival activități turistice și trafic rutier susținut, faptul că atât spre Stațiunea Mamaia cât și spre orașul Năvodari sunt zone rezidențiale permanente, amplasamentul, ca zona de uscăt, nu constituie o locație favorabilă, importantă, ca loc de hrănire sau odihnă pe timpul pasajului.

2.8. Opțiuni ale populației

- Prevederile PUG, corelat cu opțiunile populației, ale autorităților locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesități:
 - Asigurarea unei diversități funcționale ce va urmări o dezvoltare coerentă a zonei de turism și locuire
 - Rezolvarea disfuncionalităților privind circulația în zona – amenajarea unor locuri noi de parcare.
 - Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare functionării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente
 - dezvoltare infrastructură economică pentru dezvoltarea Orașului Năvodari
 - Pe perioada informării și consultării populației nu au fost înregistrate sesizări/solicitații ale acestora cu privire la propunerile PUZ.

2.9. DISFUNCIONALITĂȚI

Circulații:

- străzi cu elemente geometrice dimensionale necorespunzătoare și neadaptate: parțială Strada Brizei și aleea de acces aflată în proprietate privată.
- parcaje insuficiente pentru toate categoriile de activități urbane.
- slabă calitate/ lipsă circulațiilor pietonale și a pistelor pentru biciclete

Priorități:

- Managementul deșeurilor: diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisi, revârsări, etc., epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- realizarea și amenajarea de spații verzi;
- eliminarea disfuncionalităților căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- dimensionarea corespunzătoare trasee existente;
- studii și proiecte de amenajare;
- dezvoltarea mobilității în oraș bazată pe circulația;
- prevederi dotare și echipare;
- măsuri de eliminare noxe și protejare;
- realizarea și amenajarea de spații verzi atât pe domeniul public cât și pe cel aparținând persoanelor fizice/ juridice;
- realizarea LES;

Indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație de urbanism nu vor crea disfuncționalități în perimetru aferent și nici în zonele adiacente, amplasamentul studiat neafectând suprafețe de spații verzi existente, impactul planului asupra mediului fiind nesemnificativ.

2.10. PROIECTE APROBATE/LUCRARI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevedele HCJ Constanța nr. 152/2013 și HGR 525/1996: **minim 30% din suprafața fiecărei parcele.**

Pe ansamblul unei parcele/incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 10% din suprafața totală necesară de asigurat și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în cadrul fâșilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

III. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Configurată pe tendință reală de dezvoltare urbană a STĂȚIUNII MAMAIA NORD, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural cât și al gradului de utilitate a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE PUG

Prevederile PUG încadrează zonă studiată în **INTRAVILANUL ORAȘULUI NĂVODARI** fiind situată într-o zonă în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de **DOTĂRILE TURISTICE, LOCUINȚE ETC.**

- Dezvoltarea acestei zone are un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin îmbunătățirea fondului construit și a calității vieții din zona și totodată asigurand pe întreaga durată a anului o activitate economică.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Poziția amplasamentul este deosebită, fiind situat la aproximativ 200metri de linia de țărm a Mării Negre și la aproximativ 100 metri de malul Lacului Siutghiol.

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cat si pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se vor menține valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunatatirea relației cadru construit – cadru natural amenajat, specific țesutului urban periferic.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații și subsol se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a orașului sau în zonele special amenajate/autorizate.

3.4. Modernizarea circulației

- Aportul unor noi imobile în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația din zonă. Accesul auto pe proprietate se va realiza fără afectarea totuarului aferent.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau pe terenuri proprietate privată situate pe o rază de maximum 1000metri, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizata pana la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in locuințe urbane, Indicativ P132-93 precum și cu respectarea următoarelor condiții:

1. Construcții de locuit permanente sau sezoniere: minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate individuală.

2. Construcții pentru dotări turistice (hoteluri, apartoteluri, camere și apartamente pentru închiriat) - minimum 60% din numărul de unități de cazare (camere sau apartamente).

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

PE TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z., DAR ȘI PENTRU TERENURILE SITUATE ÎN LIMITA DE REGLEMENTARE PROPUȘĂ PRIN PUZ, AFLAT ÎN PROPRIETATEA DIMA CLARA, TĂNĂSOIU RODICA, TĂNĂSOIU EMIL, BIȚOIU GYONGY HAYNALKA, BIȚOIU VLAD ȘI BIȚOIU CĂTĂLINA, ALTE PERSOANE FIZIC/JURIDICE ETC, SE DOREȘTE REALIZAREA UNOR INVESTIȚII PE MAI MULTE CATEGORII DE FUNCȚIUNI, PRECUM:

- DOTĂRI TURISTICE

- LOCUIRE

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE: UTR 9A - ZONĂ DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- DOTĂRI TURISTICE și LOCUIRE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- în surîn.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- spații industriale sau producție

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **8** metri și o suprafață minimă de **250** mp;
- parcelele cu dimensiuni și suprafete mai mici ca cele anterior specificate sunt construibile numai pentru asigurarea utilităților;
- se păstrează aliniamentul existent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile se măsoară de la limita de proprietate/aliniamentul terenului la nivelul fațadei parterului; Este permisă realizarea de subsol sau demisol cu funcțiunea de parcare auto care pot depăși limita retragerii sau realizarea balcoane/terase în consolă ale etajelor superioare;
- Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la B-dul Mamaia Nord de minimum 10 metri;
- Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la Strada Brizei de minimum 9 metri;
- În fâsia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, paraje, rampe, platforme, scări, terase acoperite/neacoperite, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale proprietății vor fi de minim 3,00metri, respectiv 9,00metri conform planșei de reglementări urbanistice, pentru clădirile principale. Se pot amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil clădiri anexe subsol/demisol/parter sau care nu depășesc 10 metri înălțime.
- În fâsia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, paraje, rampe, platforme, scări, terase acoperite/neacoperite, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice. Este permisă realizarea de subsol sau demisol cu funcțiunea de parcare auto care pot depăși limita retragerii sau realizarea balcoane/terase în consolă ale etajelor superioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpu de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minim}=50.0$ mp;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- distanța recomandată între clădiri va fi de minim 6,0 metri; în cazul în care distanța este mai mică de 6,0 metri se impune elaborarea unui studiu de însorire și obținerea avizelor de sănătate a populației precum și a avizului de securitate la incendiu;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- este obligatorie întocmirea unui studiu de însorire care va atesta asigurarea însoririi adecvate a încăperilor de locuit conform prevederilor OMS 119/2014.
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu latime de minim **4,0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile în parcele din strazile de categoria I și II vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulație;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se pot amenaja locuri de parcare pe terenuri aflate în proprietate privată situate la o distanță de maximum 1000 metri de la amplasamentul unde se realizează investiția de bază.
Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 30.12.2014), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în locuințe urbane, Indicativ P132-93 :

1. Construcțiile de locuințe (permanente sau de vacanță) vor fi prevăzute cu paraje după cum urmează:

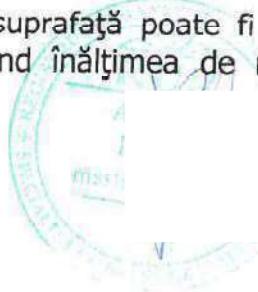
a) 1 loc de parcare pentru fiecare unitate individuală;

2. Construcții pentru turism vor fi prevăzute cu paraje după cum urmează:

a) un număr locuri de parcare asigurat de minimum 60% din numărul unităților de cazare;

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 95% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90 metri.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- RH MAX. PROPUȘ:
 - **S/D+P+10E** – PENTRU DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE
 - Se pot realiza accente de înăltime - etaje suplimentare cu condiția încadrării în maximum 52 metri măsurați de la cota terenului amenajat. Numărul de subsoluri nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate;
- se vor realiza finisaje în culori deschise la culoare: recomandat alb, crem etc.
- la realizarea fațadelor se vor utiliza soluții tehnice durabile: piatră naturală, ceramică, fibrociment etc., evitându-se utilizarea tencuielilor decorative în zonele cu expunere la factorii de mediu și vânt.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la retelele publice de alimentare apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- toate clădirile se vor brașa la rețeaua stradală de electricitate;
- în funcție de soluțiile de asigurare a agentului termic și de dotările unităților de locuit, imobilele se vor racorda la rețeaua de gaze naturale, individual, conform reglementărilor în vigoare.
- execuția racordurilor la rețelele edilitare se va realiza îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevedeile HCJ Constanța nr. 152/2013 și HGR 525/1996, amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi.

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

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente menționate în anexa 5 la, Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată,
- suprafața fațadelor construcțiilor,
- suprafața teraselor/acoperisului.

Se vor respecta următoarele procente minime de spații verzi amenajat, _____, din descrierile de mai sus, după cum urmăzează:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

1. Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campingu , sate de vacanță - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%;
2. Blocuri de locuinte - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIIRI

Împrejmuirile spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și păstrarea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT=mpAC/mpteren*100$)
POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT=mpcd /mp teren$)
CUT maxim = 4.0

BILANT TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT 36 249 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	%
ZONĂ DOTĂRI TURISTICE/ LOCUIRE	31394	86,60%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	2853	7,88%
STRĂZI / PARCAJE	2002	5,52%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT 36 249 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (MP)	%
ZONĂ DOTĂRI TURISTICE/ LOCUIRE	14499,60	40%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	10874,70	30%
STRĂZI / PARCAJE/ALEI ACCES	10874,70	30%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚELELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale aferente Bulevardului Mamaia Nord de alimentare cu apă și canalizare.

3.6.1.1. Alimentarea cu apă

Se propune realizarea unui branșament de apă din țeavă PEHD PE100 PN10 Dn 225mm, ce se va braňa la conducta Dn 500 mm PEHD existentă pe Bulevardul Mamaia Nord, prevăzut cu un cămin apometric amplasat la limita de proprietate, pe domeniul public. În căminul apometric se vor monta: vane Dn 200mm OL, compensator de montaj Dn200 mm OL și un apometru Dn 200 mm cu flanșe cu citire la distanță.

Pentru asigurarea în condiții corespunzătoare a evacuării apelor uzate menajere este necesară realizarea unei stații de pompări ape uzate menajere, precum și realizarea unei conducte de refulare care să transporte apele uzate până intersecția Străzii M8 cu M13.

Stația de pompări apă uzată menajeră se va monta și avea următoarele caracteristici:

- cheson subteran din beton sau GRP, cu diametrul de 3 metri și cu adâncimea de 4,50 metri. Chesonul se va monta pe o pernă de piatră spartă, dacă suprafața se va turna un radier din beton armat de 50cm de care se va ancora chesonul. În jurul chesonului se va turna un inel circular din beton armat cu o grosime de 30cm ce va duce la leștarea chesonului, împiedicând ridicarea acestuia atunci când este gol, prin acțiunea presiunii apei subterane;
- chesonul va fi prevăzut cu o placă cu trei capace de acces. Atât placa cât și capacele vor trebui să fie clasa D400, fiind amplasate în carosabil;
- În interiorul chesonului se vor monta 3 pompe de apă uzată având fiecare $Q = 44\text{mc/h}$, $H = 58\text{mCA}$ și $P = 6\text{kW}$. Pompele vor fi de tip Flygt Concertor, cu turăție variabilă și posibilitatea detectării și eliminării automate a blocajelor. Pompele se vor monta pe bare de ghidaj.

Conducta de refulare apă uzată menajeră se va realiza din PEHD PE100 PN10 DN200 - 450 mm, va avea traseul după cum urmează:

- Primul tronson Dn 200 mm PEHD în lungime de aproximativ 26 metri va face legătura între stația de pompări proiectată și conducta de refulare proiectată;
- Al doilea tronson din țeavă PEHD 450mm în lungime de aproximativ 1400 metri se va monta sub carosabilul asfaltat al Bulevardului Mamaia Nord, pe prima bandă de carosabil aferent sensului de mers Năvodari-Constanța;
- Al treilea tronson din țeavă PEHD Dn 450 mm în lungime de aproximativ 76 metri se va monta în carosabilul Străzii M13;
- Al patrulea tronson din țeavă PEHD Dn 450mm în lungime de 509 metri în carosabilul Străzii M8. În capătul acestui tronson se va realiza un cămin de vane în rcpna de racordare.

Rețeaua de canalizare ape pluviale se va realiza din conducte PVC-KG Sn 4 Dn 500mm și va descărca în Lacul Siutghiol în zona Străzii Brizei. Rețeaua de canalizare pluvială va prelua apele din zona de studiu.

Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conducta de canalizare.

Apele menajere pentru imobilele cu funcția de alimentație publică vor trebui să intră prin un separator de grăsimi.

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.5\text{l/s}$ și a necesarului de incendiu

exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a rețelei de apă din străzile aferente și DC86 și bransarea la aceasta.

Branșamentele de apă pentru construcții se vor executa din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEHD Dn100 SDR 17.5.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un racord de canalizare PVC – G200mm, și conduse la racordul din limita proprietății.

Apele pluviale de acoperisurile constructiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tabla zincată, la colturile clădirii, și vor fi evacuate la o rețea de canalizare pluvială ce se va proiecta pentru zona respectiva. Rețeaua internă de canalizare pluvială se va racorda la rețeaua stradală de canalizare pluvială.

Toate cheltuielile necesare realizării rețelelor necesare și racordării clădirilor, precum și modernizarea rețelelor stradale vor fi suportate de către investitorii privați.

3.6.2. SOLUTIA PROPUZA DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă pe Bulevardul Mamaia Nord, cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele vor fi montate subteran. Cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

3.6.3. SOLUTIA PROPUZA DE RACORDARE LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Sunt figurate în planșele de Reglementări Retele edilitare traseele existente ale rețelelor electrice de pe amplasamentul studiat.

Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică se va amplasa un post de transformare în limita proprietății, conform planșei de reglementări edilitare, dacă acesta va fi prevăzut de societatea de distribuție, cu ajutorul căruia va fi posibilă alimentarea cu energie electrică a obiectivului. Cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
- b. Instalația electrică de iluminat și prize
- c. Alimentarea cu energie electrică străzilor proiectate

Se vor respecta Normativele NP I7-02, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUZA DE RACORDARE LA RETEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se va face atât de către furnizorul zonal, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lúa măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

Racordarea la rețeaua de telefonie se va face cu avizul furnizorilor, în funcție de circuitele disponibile, prin intermediul unui branșament îngropat. Beneficiarii vor fi obligați să solicite avize de la regele deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-sateliț în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea tiridelor de branșament pentru electricitate, te hunicătii și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea răcordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

3.6.5. GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Deșeurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietății, pe o platformă betonată, conform planșei Reglementari Urbanistice și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comună.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU(OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL, LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL, RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Planul analizat – **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE** – Năvodari, Județul Constanța, nu este de o amplă anvergură astfel încât să genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin poziția amplasamentului se înscrie în prevederile legale impuse de domeniul protecției mediului precum și cele ale urbanismului cu privire la indicii urbanistici.

3.7.2. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ȘI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI)

Se impune respectare cu strictețe a reglementărilor din domeniul specific:

- OUG 79/24.08.2000, MODIFICATA, COMPLETATA SI APROBATA PRIN LEGEA NR. 55/16.01.2002;
- OUG 195/2005- PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, APROBATA PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
- LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR;
- HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE;
- HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR;
- O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIREȚIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURII PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI;
- LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE;
- OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE;
- OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE;
- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI;
- HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLIAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL;
- STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN
- LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
- LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR;
- ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI.

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- respectarea cu strictețe a măsurilor și prevederilor autorizațiilor, avizelor și acordurilor

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- respectarea măsurilor privind organizarea de sănzier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desființare
- întreținerea spațiilor verzi amenajate
- colectarea selectivă a deseurilor
- utilizarea energiei alternative

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listare obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurile ce vor fi în domeniul public al primăriei.

Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare), care vor deveni publice după realizare.

Vor fi rezervate zonele de protecție ale instalațiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spații având destinația de spații protejate sau spații verzi.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PREVĂZUTE ÎN PUZ	
1.	instalații pentru producerea energiei electrice;
2.	căile de comunicații, deschiderea, alinierea și largirea străzilor;
3.	sistemele de alimentare cu energie electrică
4.	telecomunicații
5.	gaze
6.	apă, canalizare
7.	instalații pentru protecția mediului

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții), conform Legii 213/1998

- Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate private a persoanelor fizice sau juridice

3.8.3. Circulația terenurilor

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrative teritoriale;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrative teritoriale;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării/vânzării/schimbului;;

IV. 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

- Analiza situației existente și alocarea elementelor terenului de proiectare la acestea
- Analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia
- Analiza echipei tehnico-edilitare

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**
Năvodari, Județul Constanța

- Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
- Înscrierea noilor construcții în dezvoltarea zonei
- Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare:
 - Obtinerea Autorizației de Construire

Valabilitatea prezentei documentații de urbanism propuse este de 5 ani de zile de la data aprobării acesteia, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu încă 5 ani la solicitarea investitorului.



**PRIMĂRIA
ORAȘULUI**

NĀVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr.35654/ 25.05.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 562 din 25.05.2021

In scopul

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE

Urmare cererii adresate că:

cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiu/orășul/comuna NAVODARI
satul _____ sectorul _____ cod poștal 900330
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ Inregistrata la numărul _____ din 19.05.2021
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD

**ZONA DELIMITATA DE: B-DUL MAMAIA NORD LA VEST, STRADA BRIZEI SUD,
SI PROPRIETATI PRIVATE LA NORD SI EST**

sau identificat prin număr cadastral/CF 105014, 121211, 119578, 119579, 117782 plan de situație/de încadrare în zonă.
În temeiul reglementărilor Documentației 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 SI PUZ HCL 54/31.01.2008
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

C E R T I F I C A :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari **TRUP** C **UTR** T9a, T9b, TV
imobilul este în proprietate

dobândit prin ADT DE DEZMEMBRARE 264/27.01.2006, ACT NOTARIAL 167/2/11.12.2015,
ACT NOTARIAL 2430/17.10.2018 SI ACT NOTARIAL 22/30.10.2018
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protecție TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE PROTECTIE A LINIEI
COSTIERE CONFORM OUG 202/2002; CONFORM DOCUMENTATIILOR CADASTRALE, DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PLAJA) PE
TERITORIUL ADMINISTRATIV AL ORASULUI NAVODARI ARE LATIMEA DE 60 ML URMAT DE PROMENADA CU LATIME DE 16 ML

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII
zona de impozitare CONFORM HCL 412/22.12.2016 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobată CONFORM PUZ: „ANSAMBLU REZIDENTIAL SI DOTARI TURISTICE”

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) reglementat prin HCL 54/31.01.2008	<u>MAX 15-35%</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reglementat prin HCL 54/31.01.2008	<u>MAX 0.2-2.9</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
regim de înălțime maxim reglementat prin HCL 54/31.01.2008	<u>P-P+8F</u>	H max cornisa	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 36647 mp.
SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN
AVIZUL DE OPORTUNITATE

Conform prevederilor art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul " Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobată prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.


**PRIMAR,
CHELARU FLORIN**

AI
COT

**SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA**

SEF,
GIANA

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml fata de strazi Si min 6 ml fata de PROMENADA NAVODARI se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în numar de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL 157/28.04.2017)

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele 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/întrucât

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintaresi nu conferă dreptul de a executa lucrări de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA - STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANȚA - COD POȘTAL NR. 900532-TEL. 0241/546696**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabilisce mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emisarea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Pe perioada sezonului estival lucrările se vor executa respectând prevederile regulamentului aprobat prin HCL 158/28.04.2017

Va informam că la receptia lucrarilor aveți obligația să prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi OVI PREST CON sau POARTA 9-PORT CONSTANTA.

**PRIMAR,
CHELARU FLORIN**

**SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA**

**ARHIT
COTIGI**

**SEF,
GIANA**

Instanță
CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile legii nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privirea

lamentului nr.679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR /2

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz: D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

RAJA S.A.
 E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA

ENGIE ROMANIA SA
TERMICA DISTRIBUȚIE NĂvodari SRL

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu apărare civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

AVIZ OCPI, AVIZ CONSILIU JUDETEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA
PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL,

MINISTERUL MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI

AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI MEDIULUI DE AFACERE

AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL,

d.4) Studii de specialitate **INTOCMIREA DOCUMENTATIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a avizului de initiere al arhitectului scf 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

ARHI
-COTIGI

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: 104 lei, conform chitanței nr.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

 din 10.05.2021
posta la data de

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGINA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului direct/prin posta la data de

CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR /2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT :

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
Năvodari, Județul Constanța**

BENEFICIAR :

INIȚIATOR:

PROIECTANT GENERAL: PROIECT UNIQUE INVEST SRL

SPECIALITATEA : URBANISM

NUMAR PROIECT : 52/2021

DATA : NOIEMBRIE 2021

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1 Rolul R.L.U	4
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
1.3. DOMENIU DE APLICARE	5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	6
2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	6
2.1.2 – Zone construite protejate	6
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	6
2.2.1 - Siguranța în construcții	6
2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale	7
2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice	7
2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare	7
2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor	7
2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului	7
3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	7
3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
3.2 Amplasarea față de drumuri publice	8
3.3 Amplasarea față de aliniament	8
3.4 Amplasarea în interiorul parcelei	9
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	9
4.1 Accese carosabile	9
4.2 Accese pietonale	9
5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	10
5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	10
5.2 Realizarea de rețele edilitare	10
5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	11
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	11
6.1 Parcelarea	11
6.2 Înălțimea construcțiilor	11
6.3 Aspectul exterior al construcțiilor	11
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiiri	12
7.1 Parcaje	12
7.2 Spații verzi și plantate	12
7.3 Împrejmuiiri	12
8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE	12
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	12
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	12
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	13
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE	13
SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFICIENȚE CLADIRILOR	13
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, formă și dimensiuni)	13
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	13
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	13

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	14
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCSESE	14
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR	15
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	15
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	15
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	15
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	16
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	16
ARTICOLUL 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT=mpAC/mpteren*100).....	16
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI.....	16



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

- 1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul specific de reglementări, la nivelul zonei studiate, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în material urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rational, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- 2) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- 3) Prescripțiile și recomandările cuprinse în Planul Urbanistic Zonal sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul zonei propuse pentru actualizarea/modificarea/completarea reglementărilor urbanistice, în suprafață de **36249 mp, delimitată de Bulevardul Mamaia Nord la vest, Strada Brizei la SUD și terenuri proprietate privată la nord și est, teren aflat pe teritoriul administrative al Orașului Năvodari.**
- 4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului. Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- 5) **Prezentul regulament nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.**
- 6) Prezenta documentație respectă legislația aplicabilă, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.



1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- 1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.
- 2) De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.
- 3) Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionăm :
 - Constituția României ;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
 - Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005);
 - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/1994);
 - Legea cadastrului imobiliar și publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
 - Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
 - Legea privind protecția mediului (nr. 195/2005);
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
 - H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărarii Guvernului nr. 525/1996;
 - Ordinul Ministrului Sanatății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Hotărare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluării de mediu - pentru planuri și programe; - Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
 - H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărarii Guvernului nr. 525/1996;
 - Codul Civil;
- 4) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

- 1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritatea locală și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul zonei propuse pentru reglementare în suprafață de **36249 mp, delimitată de Bulevardul Mamaia Nord la vest, Strada Brizei la SUD și terenuri proprietate privată la nord și est, teren aflat pe teritoriul administrative al orașului Năvodari.**
- 2) Prevederile prezentului K.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatei de urbanism.

- 3) Pentru arealele reglementate în care nu există restricții, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prescrise de prezentul PUZ.
- 4) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice – după caz.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- 1) Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2 – Zone construite protejate

- 1) În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 - Siguranța în construcții

- 1) Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face în funcție de respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobată prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

- 1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

- 1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

- 1) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale. Toate cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

(1) **POT_{maxim} = 40%**

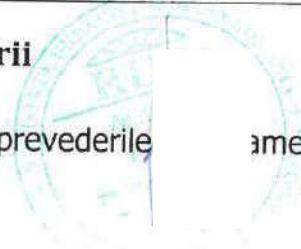
(2) **CUT_{maxim} = 4.0**

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- 1) Pentru orientarea corectă a spațiilor se vor respecta prevederile General de urbanism aprobat prin HGR 525/1996.



3.2 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) paraje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
 - (1) (2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).
 - (2) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
 - (3) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilisști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

3.3 Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentul terenului pentru fiecare UTR propus, după cum urmează:
 - Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la B-dul Mamaia Nord minim 10 metri;
 - Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la Strada Brizei de minimum 9 metri;
 - În fâșia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, paraje, rampe, platforme, scări, terase acoperite/neacoperite, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (la B-dul Mamaia Nord și str. Brizei).

3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

- 1) distanța recomandată între clădiri va fi de minim **6,0** metri; în cazul în care distanța este mai mică de 6,0 metri se impune elaborarea unui studiu de însorire și obținerea avizelor de sănătate a populației precum și a avizului de securitate la incendiu;
- 2) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- 3) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- 4) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă, pentru autospecialele de incendiu și de aprovizionare.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1 Accese carosabile

- 1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4,0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 2) accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum **40** metri distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- 3) se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

4.2 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformatе astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor,
- (5) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

5.2 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, fără afectarea circulației publice*).
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran, se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în cadrul programelor anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, sunt efectuate în condițiile legii.

5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

6.1 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte pe care se va construi se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la stradă de minimum 8 m;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

6.2 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii pentru fiecare UTR propus:

- UTR 9A
- RH MAX. PROPUS:

- S/D+P+10E – PENTRU DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE

Se pot realiza accente de înălțime - etaje suplimentare cu condiția încadrării în maximum 52 metri măsurati de la cota terenului amenajat. Numărul de subsoluri nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

7. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri

7.1 Paraje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției cu respectarea prevederilor legale aflate în vigoare.

7.2 Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 și HGR 525/1996 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbore, plante decorative și flori aferente construcțiilor reașezate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

7.3 Împrejmuiiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiiri:
 - a) împrejmuiiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde un teren în suprafață de 36249mp, delimitat de Bulevardul Mamaia Nord la vest, Strada Brizei la sud și proprietăți private la nord și est, a cărei funcțiune predominantă este de clădiri pentru turism și locuire permanentă și sezonieră(de vacanță).

8.1 LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR 9A ZONĂ DOTĂRI TURISTICE, LOCUIRE, AGREMENT ȘI DIVERTISMENT

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu sunt.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- (1) spații industriale sau producție

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- (2) pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 8 metri și o suprafață minimă de 250 mp.;
- (3) parcelele cu dimensiuni și suprafete mai mici ca cele anterior specificate sunt construibile numai pentru asigurarea utilităților
- (4) se păstrează aliniamentul existent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragerile se măsoară de la limita de proprietate/aliniamentul terenului la nivelul fațadei parterului; Este permisă realizarea de subsol sau demisol cu funcțiunea de parcare auto care pot depăși limita retragerii sau realizarea de balcoane/terase în consolă ale etajelor superioare;
- (2) Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la B-dul Mamaia Nord de minimum 10 metri;
- (3) Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la Strada Brizei de minimum 9 metri;
- (4) În fâsia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, paraje, rampe, platforme, scări, terase acoperite/neacoperite, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale proprietății vor fi de minim 3,00metri, respectiv 9,00metri conform planșei de reglementări urbanistice, pentru clădirile principale. Se pot amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil clădiri anexe subsol/demisol/parter sau care nu depășesc 10 metri înălțime.
- 2) În fâsia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, rampe, paraje, platforme, scări, terase acoperite/neacoperite, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice. Este permisă realizarea de subsol sau demisol cu funcțiunea de parcare auto care pot depăși limita retragerii sau realizarea de balcoane/terase în consolă ale etajelor superioare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- (1) pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpi de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minimă}=50.0$ mp;
- (2) distanța recomandată între clădiri va fi de minim 6,0 metri; în cazul în care distanța este mai mică de 6,0 metri se impune elaborarea unui studiu de însorire și obținerea avizelor de sănătate a populației precum și a avizului de securitate la incendiu;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- (4) este obligatorie întocmirea unui studiu de însorire care va atesta asigurarea însoririi adecvate a încăperilor de locuit conform prevederilor OMS 119/2014.
- (5) se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- (6) se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCES

- (1) pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu latime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- (2) accesele carosabile în parcele din strazile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație;
- (3) se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (4) pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) se pot amenaja locuri de parcare pe terenuri aflate în proprietate privată situate la o distanță de maximum 1000 metri distanță de la amplasamentul unde se realizează investiția de bază.
- (3) Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 30.12.2014), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în locații urbane, Indicativ P132-93 :

1. Construcții de locuințe (permanente sau de vacanță) vor fi prevăzute paraje după cum urmează:

a) 1 loc de parcare pentru fiecare unitate individuală;

2. Construcții pentru turism vor fi prevăzute paraje după cum urmează:

a) un număr locuri de parcare asigurat de minimum 60% din numărul unităților de căzăre,

- (4) staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- (5) în spatiul de retragere față de aliniament, maxim 95% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) RH MAX. PROPUȘ:

S/D+P+10E – PENTRU DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE

Se pot realiza accente de înălțime - etaje suplimentare cu condiția încadrării în maximum 52metri măsuраți de la cota terenului amenajat. Numărul de subsoluri nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funktionale ale construcțiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- (1) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate;
- (4) se vor realiza finisaje în culori deschise la culoare: recomandat alb, crem etc.
- (5) la realizarea fațadelor se vor utiliza soluții tehnice durabile: piatră naturală, ceramică, fibrociment etc., evitânduse utilizarea tencuielilor decorative în zonele cu expunere la factorii de mediu și vânt.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- (1) toate clădirile vor fi racordate la retelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și functionarea instalațiilor din paraje, circulații și platforme exterioare;
- (2) toate clădirile se vor braňa la rețeaua stradală de electricitate;
- (3) în funcție de soluțiile de asigurare a agentului termic și de dotările unităților de locuit, imobilele se vor racorda la rețeaua de gaze naturale, individual, conform reglementărilor în vigoare.
- (4) execuția racordurilor la rețelele edilitare se va realiza îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevedeile HCJ Constanța nr. 152/2013 și HGR 525/1996, amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi.
- (2) Procentele minime, menționate mai jos reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente menționate în anexa 5 la, Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată,
 - suprafața fațadelor construcțiilor,
 - suprafața teraselor/acoperisului.
- (3) Se vor respecta următoarele procente minime de spații verzi amenajate conform descrierilor de mai sus, după cum urmează:
- Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, camping), sate de vacanță - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%;
 - Blocuri de locuinte - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.
 - Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor
- (4) În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.
- (5) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.
- (6) Se recomandă ca pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și păstrarea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- (3) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.
- (4) Poarta împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT=mp AC/mp teren*100)

- (1) POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp cd /mp teren)

- (1) CUT maxim = 4.0



Întocmit,
Irb. Pascu Andrei

LACUL SIUTGHIOI - SIT NATURA 2000 ROSPA 0057

Mamaia-Sat

CONFORM CU ORIGINALUL
IN ARHIVA O.C.P. CONSTANȚA

PLAJA Navodari
Strada Promenada Navodari

MAREA NEAGRA SIT NATURA 2000 ROSPA 0076

100,39 metri
distanță până la
Lacul Siutghiol

70,28 metri
până la Lacul
Siutghiol

DIMA CLARA
TEREN GENERATOR DE PUZ
IE 105014

174,82 metri
distanță până la Marea Neagră

189,04 metri
până la Marea Neagră

ZONA PROPUZA
PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ

NR. CAD. 117782

NR. CAD. 119578

NR. CAD. 119579

STRADA BRIZEI

NR. CAD. 109359

sistem coordonate stereo 1970 aferent
imobil IE 105014

Suprafața teren = 9662,00 mp

1. X=788851.2920 Y=315154.5960
2. X=788850.6970 Y=315162.0100
3. X=788852.5290 Y=315162.1570
4. X=788853.0740 Y=315160.8100
5. X=788996.3450 Y=315156.7590
6. X=789061.2600 Y=315154.5140
7. X=789074.4390 Y=315122.9900
8. X=789038.0870 Y=315106.4240
9. X=789004.3230 Y=315094.0560
10. X=788985.8650 Y=315093.1620
11. X=788968.2250 Y=315097.1860
12. X=788898.1800 Y=315130.0430
13. X=788876.9470 Y=315135.6360
14. X=788864.3940 Y=315137.6430
15. X=788852.2420 Y=315144.2560
16. X=788852.1890 Y=315144.7710

camping Grup Petrol Marin SA



VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME	SEMNAȚIA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUİREMENT	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA REFERENCE / EXPERTS REPORT NO. / DATE
---	-----------	--------------------	-------------------------	---

uniQue
PROJECT
invest

PROJECT UNIQUE INVEST srl, J13/427/2013, CUI RO 31265003, tel: 0729 043 553, proiectuniqueproject@gmail.com

SPECIFICATIE/SPECIFICATION NUME/NAME SEMNAȚIA/SIGNATURE Scara/Scale:

SEF PROIECT/PROJECT MANAGER Arh. C. Dunări 1: 2000

PROIECTAT/DESIGNED Urb. A. Pascu

DESENAT/DRAWING Arh. C. Dunări

VERIFICAT/VERIFIED Arh. B. Dala

Beneficiar/Beneficiary:
Dima Clara, Tânăsoiu Rodica,
Tânăsoiu Emil, Bitoiu Gyangy Haynalka,
Bitoiu Vlad și Bitoiu Cătălina

Project Nr./
Project No.:
52/2021

Titlu proiect/ Project title:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR
URBANISTICE
NAVODARI
STR. DC86 TRUP MAMAIA NORD , LOT 1
BB MAMAIA NORD, IE 105014

Faza/ Phase:

PUZ

Titlu planșă/ Drawing title:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Plansa Nr./
Drawing No.:

U.0.0

format planșă A3(420x297)



VERIFICATOR / VERIFER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA NR. /DATA REFERENCE / EXPERTS REPORT NO. /DATE
 PROJECT UNIQUE INVEST srl, J13/427/2013, CUI RO 31265083, tel: 0729 013 553, projectunique@gmail.com				Project Nr./ Project No.: 52/2021
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	Scara/Scale:	Titlu proiect/ Project title:
SFF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună		1: 25 000	Faza/ Phase: PUZ
PROIECTAT/DESIGNED	Urb. A. Pascu			Plansa Nr./ Drawing No.: U.0.01
DISENAT/DRAWING	Arh. C. Dună			
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			
				format planșa_A3(420X297)



VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME / NAME	SEMNATURA / SIGNATURE	CERINTA / REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA REFERENCE / EXPERTS REPORT NO. / DATE
				Beneficiar/Beneficiary: Dima Claro, Tanaseiu Rodica, Tanaseiu Emili, Attilio Gyorgy Maynalka, Ditolu Vladi si Ditolu Catalina
				Project Nr./ Project No.: 52/2021
				Titlu proiect / Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA RECLAMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI STR. DC86 TRIP MAMATA NORD , LOT 1 BD MAMATA NORD, IC 105014
				Faza / Phase: PU2
				Planos Nr./ Drawing No.: U.0.02
				Titlu planos/ Drawing title: PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. NAVODARI
				format planos A3

**STUDIU GEOTEHNIC
PENTRU
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE**

**ZONA DELIMITATA DE B-DUL MAMAIA NORD LA VEST,
STRADA BRIZEI LA SUD SI PROPRIETATI PRIVATE LA NORD
SI EST**

BENEFICIAR:

DIRECTOR:

ing. STELA BUNGETEANU



INTOCMIT:

ing. COSTEL BUNGETEANU

VERIFICATOR Af
ATESTAT M.D.R.L.

ing. CONSTANTIN VADUVA



STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE

ZONA DELIMITATA DE B-DUL MAMAIA NORD LA VEST, STRADA BRIZEI LA SUD SI PROPRIETATI PRIVATE LA NORD SI EST

1. Introducere

1.1. Prezentul studiu geotehnic s-a efectuat la solicitarea beneficiarului **pentru faza P.U.Z.** si consta in fundamentarea conditiilor de proiectare si executie a infrastructurii unor construcții cu regim de inaltime de aprox. 8+P+10-125, urmărindu-se atât exploatarea acestuia in condiții de siguranță cat și stabilității construcțiilor adiacente (clădiri, drumuri, rețele, etc.) pe durata e

1.2. La elaborarea prezentului studiu geotehnic s-a avut în vedere Normativul privind principiile, exigentele si metodele cercetării geotehnice de fundare indicativ NP 074/2014, NP 123/2010 si NP 112/2014.

Încadrarea in categoria geotehnica s-a făcut avându-se in vedere următorii factori:

FACTORI AVUTI IN VEDERE	INCADRARE	PUNCTE
1. Condiții de teren	Terenuri dificile	6
2. Apa subterana	Fara epuizmente	1
3. Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4. Vecinatati	Fara riscuri	2
5. Zona seismica	$a_g = 0,20$	2
Riscul geotehnic	Moderat	14

Funcție de riscul geotehnic moderat, încadrarea terenului se face la categoria geotehnica 2, funcție de care se vor face investigațiile in teren (tabelul A1.5 din NP 074/2014).

2. Date generale

2.1. Amplasamentul cercetat se afla situat in Navodari, județul Constanta, zona delimitata de bulevardul Mamaia Nord la vest, strada Brizei la sud si proprietati private la est si nord (vezi planul de situatie incadrare in zona, plansa nr. 1). Se face

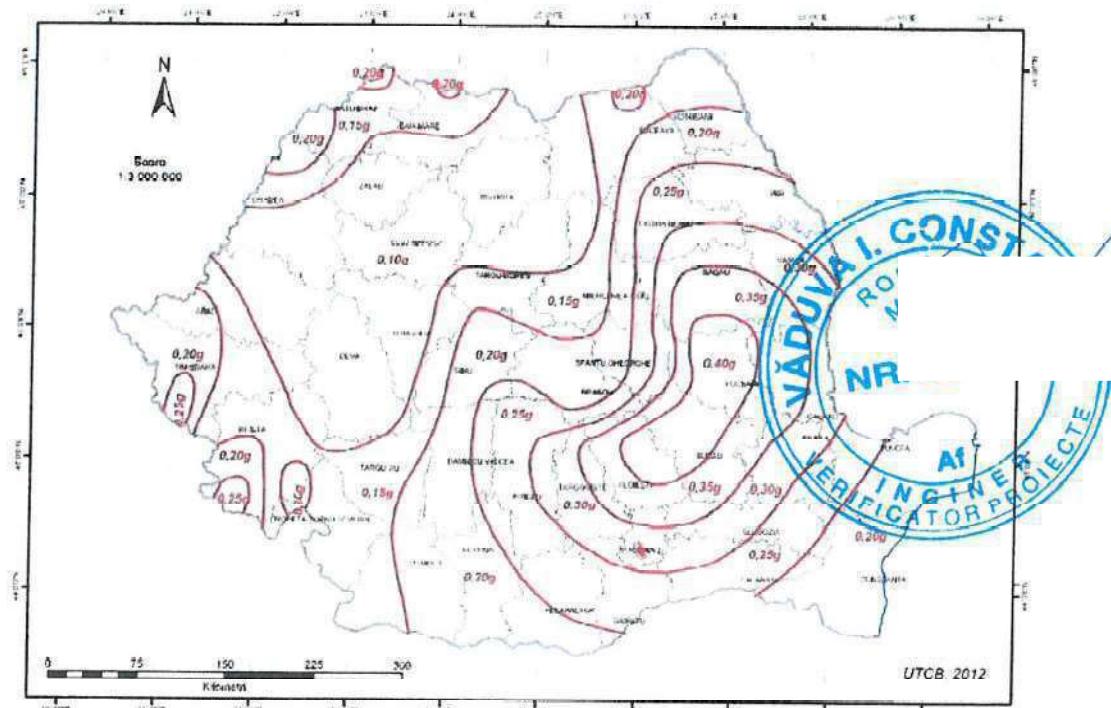
mentiunea ca pe amplasament exista umpluturi supraterane de bolovani, bucati de beton depuse sub forma de insulite (organizare de santier).

2.2. Amplasamentul cercetat, din punct de vedere geomorfologic, se situeaza pe cordonul maritim caracterizat stratigrafic prin prezenta unor aluviuni fine – mijlocii cu rar pietris, asezate peste fundalul geologic silurian – devonian ce apare sub adancimea de 40,00 m. Se face mentiunea ca formațiunile cuaternare reprezentate prin nisipuri cu rare intercalatii negre turboase ce se gasesc la adancime (F1 la 10,30 – 10,50 m, F2 la 9,80 – 10,20 m si F3 la 10,70 – 10,90 m) intre lac si bd. Mamaia Nord si o fasie paralela cu bulevardul inca 30 – 40 m, au grosimi de 20 – 30 cm, fiind dezvoltate in zona de sud Mamaia si pe cordonul maritim spre lacul Sutghiol.

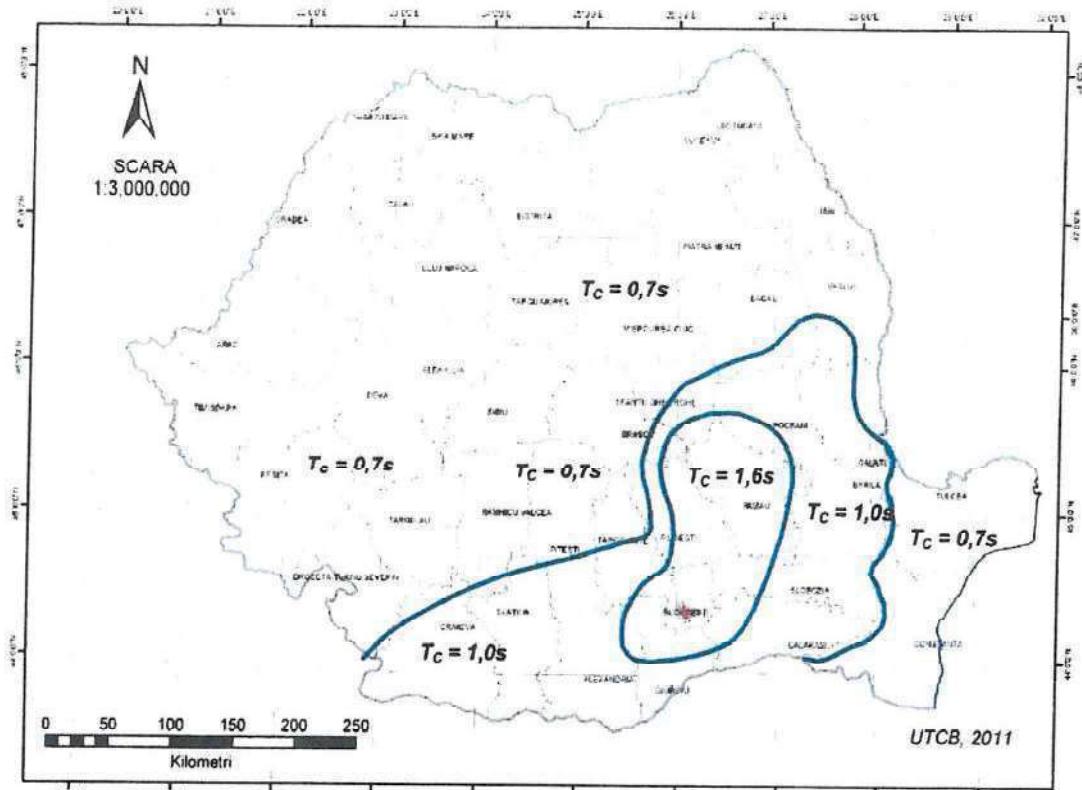
2.3. Din punct de vedere hidrogeologic, zona este tributara lacului de apa dulce Sutghiol a carui cota este situata cu 2,00 – 2,40 sub nivelul terenului Marii Negre.

2.4. Din punct de vedere seismic după noul Normativ P100/1/2013 (care înlocuiește vechiul Normativ P100/1/2006), amplasamentul se afla situat intr-o zona ce se caracterizează prin următoarele valori:

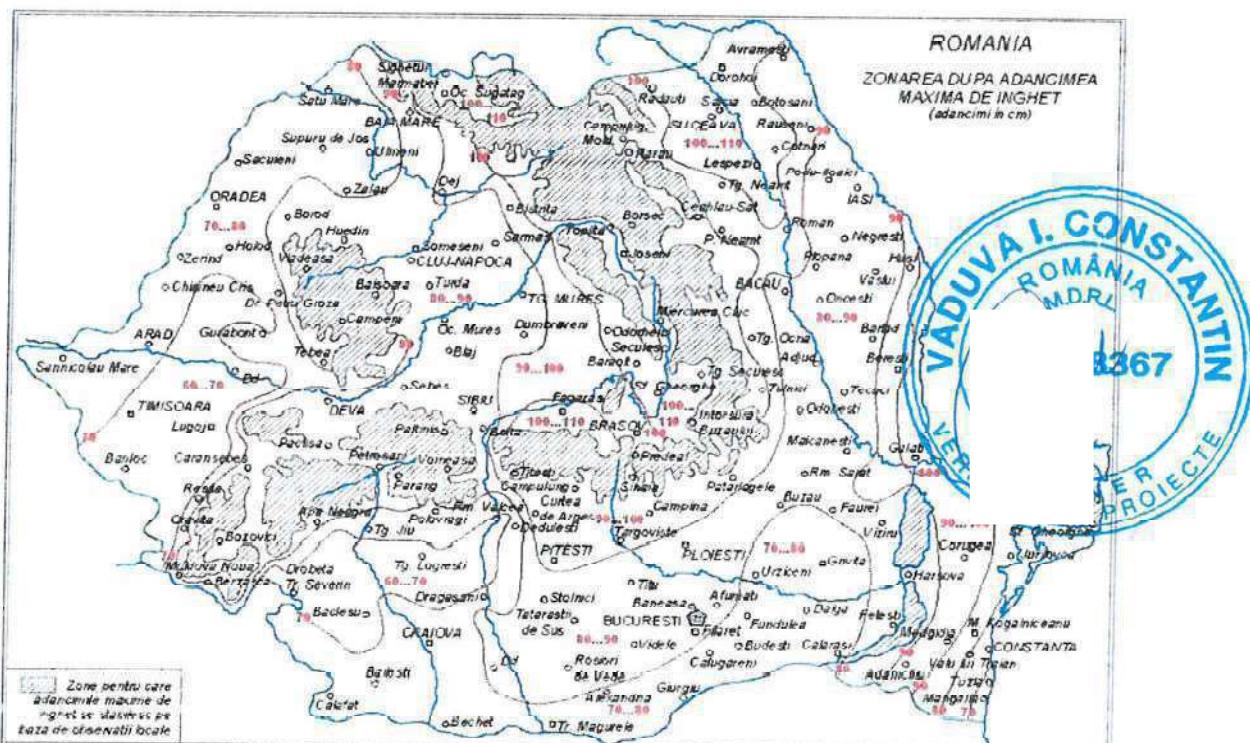
- zonarea valorilor de vârf ale accelerării terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani $a_g = 0,20$



- zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), TC a spectrului de răspuns TC = 0,7



2.5 Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0,90 m de la suprafața terenului natural sau sistematizat.



2.6. **Acțiunea zăpezii.** În conformitate cu CR 1-1-3/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor" - valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Acțiunea vântului. În conformitate cu CR 1-1-4/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor" - valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $q_b = 0,5 \text{ KPa}$.

3. Cercetarea terenului, stratificăția, caracteristici fizico – mecanice

3.1. Cercetarea terenului s-a făcut în concordanță cu prevederile normativele NP 074/2014 și NP 112/2014, care a constat într-o documentare amplă asupra lucrărilor anterioare executate în zona de către ISCAS – ISART – București, PROIECT – Constanța și altele, pentru ansamblul de locuințe Constanța Nord, Mamaia pana la Navodari (tabara de copii), etc. cat și prin observațiile directe asupra felului cum s-au comportat acestea în timpul execuției cat și în perioada de exploatare.

3.2. Pe amplasament s-au executat trei foraje geotehnice cu instalată de tip BERETTA T44 cu adâncimea de 30,00 m, a caror poziție este marcată pe planul de situație plansa nr. 2.

3.3. Din foraje au fost prelevate probe de pamant tulburate și netulburate ce au fost analizate în laborator, iar în gaura de foraj au fost executate penetrări dinamice standard.

3.4. Din analiza cercetărilor efectuate se poate aprecia că pe amplasament există următoarea stratificație:

0,00 – 0,80 ... 1,40 m	- umplutura de pamant, bolovani, caramizi, etc.
0,80...1,40 – 8,20...8,70 m	- nisipuri medii groziera, cenusii cu fragmente de scoici, indesare medie
8,20...8,70 – 9,80...10,70 m	- argila cenusie cu scoici, plastic consistentă
9,80...10,70 – 10,20...10,90 m	- turba neagră
10,20...10,90 – 17,30...17,70 m	- nisipuri fine cenusii galbui, cu fragmente de scoici, indesate
17,30...17,70 – 21,00...21,30 m	- argile nisipoase cenusii galbui plastic vartoase, în baza consistente
21,00...21,30 - 22,60...22,70 m	- nisipuri fine argiloase cenusii galbui, indesate
22,60...22,70 – 25,60...26,00 m	- argile prafoase galbui cafenii cu intercalatii calcaroase, plastic vartoase, tari în baza
25,60...26,00 – 30,00 m	- argile prafoase galbui cu intercalatii calcaroase, tari

3.5. Din punct de vedere al caracteristicilor fizico – mecanice întâlnite pana la adâncimea de investigare se fac următoarele considerații:

3.5.1. Stratul din suprafață de grosime variabilă de umplutură din punct de vedere geotehnic și va fi excavată integral.

3.5.2. Stratele de nisipuri medii groziera, cenusii, cu fragmente de scoici dezvoltate sub stratele de umplutura pana la adâncimi de 8,20 + 8,70 m este caracterizat de încercările de penetrare dinamica în gaura de foraj SPT, ca având o stare de indesare medie ($N_{med} = 28$ lov) și o capacitate portantă bună.

3.5.3. Începând cu adâncimea de 8,20 – 8,70 m pana la 9,80 – 10,70 m forajele au interceptat un strat de argila cenusie cu scoici, caracterizată de încercările de laborator ca un pamant cu plasticitate mare ($Ip = 31,7\%$), consistență plastică consistentă ($Ic = 0,74$), în curs de consolidare (greutate volumică $19,5 – 19,6$ KN/m³, porozitate $n = 41,0 – 43,0 \%$) și cu compresibilitate medie - mare ($7000 - 11800$ kPa).

3.5.4. Între adâncimile de 9,80 – 10,70 m și 10,20...10,90 m se dezvoltă un strat de turba neagră foarte compresibilă, cu o grosime redusă (0,20 – 0,40 m). Din analiza forajelor executate în aptopiere, stratul de turba are grosimi diferite și uneori

chiar dispare (ex.: Blocul 2 din vecinatate executat in anul 2019), fapt ce atrage atentia asupra existentei unor canale de scurgere a apelor dinspre lac spre Marea Neagra si existenta la adancimi de 10 – 11 m a unei vegetatii de balta de tip stuf, papuris, care s-a carbonizat in decursul anilor devenind turba.

3.5.5. In continuare stratigrafica incepand cu adancimea de 10,20 – 10,90 m pana la 17,30...17,70 m, forajele au interceptat un orizont de nisipuri fine cenusii galbui, cu fragmente de scoici, caracterizat de incercarile de penetrare dinamica in gaura de foraj ca avand o stare de indesare „indesat” ($N_{med} = 47$ lov) si o capacitate portanta ridicata.

3.5.6. Sub aceast orizont, incepand cu adancimea de 17,30...17,70 m se dezvolta pana la adancimea de 21,00...21,30 m un orizont de argile nisipoase cenusii galbui, caracterizat de incercarile de laborator ca un pamant cu plasticitate medie ($Ip = 20,6 - 22,2\%$), consistenta plastic varioasa pana la cca. 19,00 m ($Ic = 0,81$), consistente in baza ($Ic = 0,66 - 0,68$), in curs de consolidare (greutate volumica 19,6 – 19,8 KN/m³, porozitate n = 40,0 – 42,5 %) si cu compresibilitate medie (12000 - 13000 kPa).

3.5.7. Sub acest strat incepand cu adancimea de 21,00 – 21,30 m pana la adancimea de 22,60...22,70 m forajele au interceptat un orizont nisipos argilos cenusiu – galbui, caracterizat de incercarile de penetrare dinamica in gaura de foraj ca avand o stare de indesare „indesat” ($N_{med} = 34$ lov/0,3 m), cu capacitate portanta buna.

3.5.8. In baza incepand cu adancimea de 22,60 ...22,70 m neepuizat pana la 30,00 m forajele au interceptat un strat argilos prafos, galbui – cafeniu, cu intercalatii calcaroase caracterizat de incercarile de laborator ca un pamant cu plasticitate mare ($Ip = 26,4 - 34,6\%$), consistenta plastic varioasa pana la cca. 23,00 m ($Ic = 0,87$), tarzi in baza ($Ic = 1,00$), consolidate (greutate volumica 19,8 – 20,4 KN/m³, porozitate n = 36,0 – 40,00 %) si cu compresibilitate medie redusa (13000 - 15000 kPa).

3.6. Caracteristici geotehnice de calcul

Caracteristicile geotehnice de calcul au fost stabilite conform NP 112/2014 cu nivel de asigurare de 0,85 pentru orizonturile mentionate prin incercari de laborator efectuate pe probe tulburate si netulburate pentru straturile coeze, iar pe baza incercarilor de penetrare dinamica in gaura de foraj. Valorile modulului de deformatie M₂₋₃ au fost corectate cu coeficientul M₀₋₃. Valorile modulului de deformatie liniara E.

Pentru orizonturile nisipoase intalnite de catre forajele reprezentate prin nisipuri fine – mari cu pietris si nisipuri cu pietris si polovans, caracteristicile geotehnice au fost stabilite pe baza incercarilor de penetrare dinamica standard efectuate in gaura de foraj conf. SR EN ISO 22476/3/2006.

Incercarile de penetrare dinamica in gaura de foraj S.P.T. au fost efectuate conf. Legislatiei in vigoare cu nicovala si berbecul situate deasupra nivelului terenului si s-au folosit tije metalice rotunde ($\varnothing 50$ mm) de max. 3,0 m lungime.

Valorile rezistentelor la penetrare s-au folosit pentru stabilirea caracteristicilor de calcul ale stratelor necoezive prin folosirea corelatiilor din literatura tehnica de specialitate astfel:

Corelatica dintre rezistenta la penetrare standard (N_{30}) si starea de indesare – densitatea relativă a pământurilor necoezive ($I_d \%$) după Terzaghi si Peck:

Nr. de lovituri/30 cm	Stare de îndesare	I_D
< 4	Foarte afânat	< 15
4 - 10	afânat	15 – 35
10 - 30	Mediu îndesat	35 – 65
30 – 50	îndesat	65 – 85
> 50	Foarte îndesat	> 85

Pentru stratul cuprins intre 1,00 – 8,20...8,60 m $N_{med} = 28$ lov/0,3 m -

Nisip

- $I_D = 63\%$
- Modul de compresibilitate 28500 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 35^0$
- Greutate volumica $\gamma = 20,4$ KN/mc

Pentru stratul cuprins intre 8,20...8,60 – 9,80...10,30 m - Argila cenusie consistenta

- Modul de compresibilitate 16200 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 17^0$
- Greutate volumica $\gamma = 19,5$ KN/mc
- Coeziune $c = 28$ kPa

Pentru stratul cuprins intre 9,80...10,30 – 10,30...10,80 m – Turba neagra

- Modul de compresibilitate 4600 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 8^0$
- Greutate volumica $\gamma = 13,8$ KN/mc
- Coeziune $c = 0$ kPa

Pentru stratul cuprins intre 10,20...10,80 – 17,00...17,70 m $N_{med} = 47$ lov/0,3 m -

Nisip

- $I_D = 0,82\%$
- Modul de compresibilitate 40000 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 40^0$
- Greutate volumica $\gamma = 21,4$ KN/mc



Pentru stratul cuprins intre 17,00...17,70 – 20,40...21,30 m – argila consistenta

- Modul de compresibilitate = 19200 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 17^0$
- Coeziune = 32 kPa
- Greutate volumica $\gamma = 19,7$ KN/mc

Pentru stratul cuprins intre 20,40...21,30 – 21,40...22,60 m $N_{med} = 34$ lov/0,3 m -

Nisip

- $I_D = 0,69\%$
- Modul de compresibilitate 36000 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 36,5^0$
- Greutate volumica $\gamma = 20,7$ KN/mc

Pentru stratul cuprins intre 21,40...22,60–25,60...26,00 m – argila vartoasa

- Modul de compresibilitate = 19800 kPa
- Unghi de frecare $\phi = 16^0$
- Coeziune = 48 kPa
- Greutate volumica $\gamma = 19,9$ KN/mc

Pentru stratul cuprins intre 25,60...26,00 – 30,00 m – argila tare

- Modul de compresibilitate = 22200 kPa
- Unghi de frecare $\varphi = 18^0$
- Coeziune = 55 kPa
- Greutate volumica $\gamma = 20,2 \text{ KN/mc}$

4. Apa subterana

4.1. Nivelul pânzei freatică a fost interceptat de foraje la adâncimi cuprinse între 1,00 – 1,20 m. Se face mențiunea ca în perioadele secetoase nivelul hidrostatic poate cobora 0,50 m.

5. Conditii de fundare

5.1. Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu NP 074/2014, NP 112/2014 și NP 123/2010, privind investigarea terenului de fundare și a prevederilor standardelor europene preluate de normele românești, în urma analizării și corelării tuturor investigațiilor realizate pe amplasamentul cercetat, se pot trage următoarele concluzii:

◆ Valoarea de baza a presiunii conventionale (acceptabile) pentru argile prăfoase și nisipuri cuprinse între 8,20...8,70 ... 30,00 m, aleasa pentru gruparea fundamentală de calcul în baza NP 112/2014 (Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directă) se poate considera $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$.

Construcția proiectată ca urmare a distribuției elementelor structurale și implicit a încărcarilor provenite din aceasta la nivelul terenului de fundare poate fi fundată pe piloti forati cu diametru 880 mm, efectuându-se calcule privind capacitatea portantă a acestora prin metode prescriptive conform NP 123/2010 și SR 04 pe baza parametrilor geotehnici ai stratelor întâlnite.

În conformitate cu prevederile NP 123/2010 și SR 04, proiectarea preliminara se poate realiza și pe baza unor metode de calcul teoretice, a căror valabilitate a fost confirmată de încărcari sub sarcini statice în situații comparabile (zona Mamaia).

Dată fiind complexitatea structurii și a sistemului de fundare, este recomandat ca proiectarea în fazele preliminare să fie realizată luând în considerare interacțiunea teren – structură.

Pe baza indicilor geotehnici obținuti la capăt. Caracteristici geotehnice, se poate determina valoarea de calcul a capacitatii portante pentru piloti flotanti izolati, forati cu tubaj recuperabil, avand diametrul de 880 mm. S-au studiat două variante de fundare și anume:

- Cu lungime de 15,0 m sub radier pe stratul de argila de la 17,30 – 21,00 m
- Cu lungime de 20,0 m sub radier pe stratul de argila de la 22,70 – 27,00 m

Valorile de calcul evaluate conform NP 123/2010 prin metoda prescriptiva pentru cei de 15,0 m sunt:

Capacitate portanta (valoare de calcul)	Tubaj recuperabil $d = 880 \text{ mm}$	Sub protectia noroiului bentonitic $d = 880 \text{ mm}$
Compresiune axiala – Rd (kN)	1941	1665
Smulgere – $R_{sm,d}$ (kN) – fara greutatea pilotului	477	385

Valorile de calcul evaluate conf. NP 123/2010 prin metoda prescriptiva pentru cei de 20,0 m sunt:

Capacitate portanta (valoare de calcul)	Tubaj recuperabil	Sub protectia noroiului bentonitic
	$d = 880 \text{ mm}$	$d = 880 \text{ mm}$
Compresiune axiala – Rd (kN)	2588	2200
Smulgere – $R_{sm,d}$ (kN) – fara greutatea pilotului	636	513

Avandu-se in vedere evaluarea prescriptiva a capacitatii portante ca fiind orientativa, portanta reala fiind influentata de conditiile geotehnice precum si de tehnologia de executie a pilotilor, conf. Normativelor romanesti in vigoare, este necesara incarcarea de proba la nivelul de calitate N2 (incercari efectuate in apropierea amplasamentului viitoarei constructii proiectate, pentru verificarea executiei a pilotilor in conditiile de teren existente, cat si pentru determinarea portantei si a dependentei incarcare/descarcare, in vederea proiectarii pilotilor) la sarcini verticale si de compresiune, si daca este necesar la prevederile normativelor 045/2000, NP 123/2010 si ER EN 1997-1/2004.

Numarul de piloti ce vor fi incercati se vor stabili in functie de numarul total de piloti rezultati in urma predimensionarii sistemului de fundare.

In lipsa unor date referitoare la structura si infrastructura, pe baza celor descrise mai sus, s-a incercat prin programul de calcul GEOSTRU analiza capacitatii portante in conditiile de mai sus, pentru piloti forati de beton armat de 880 mm, asezati pe stratul de argila varfoasa de la adancimea de 15,00 m respectiv 20,0 m sub cota radierului (respectiv 19,00 m si 24,00 m), rezultand urmatoarele:

- capacitate portanta pilot forat beton armat $\varnothing 880 \text{ mm} = \text{Rd } 1716 \text{ KN la } 15,00 \text{ m}$
- capacitate portanta pilot forat beton armat $\varnothing 880 \text{ mm} = \text{Rd } 2394 \text{ KN la } 20,00 \text{ m}$

Calculele detaliate ale capacitatii portante a pilotilor in cele doua variante, sunt redate in anexa 1 si 2, atasate studiului geotehnic.

Coeficientul de pat ks pentru pre-dimensionarea pilotilor se poate calcula conf. NP 112/2014 cu formula:

$$ks = m \cdot Df$$

in care m = coeficient de proportionalitate pentru mediul WINKLERIAN = 3,2 daN/cm³ pentru argile

Df = adancime pilot in cm

Lungimea, diametrul si distanta dintre piloti vor fi stabilite de catre proiectant conform normelor nationale si europene, tinand seama de incarcarile acestora transmise de constructie in timpul exploatarii (greutate proprie, sarcini utile, incarcari date de vant si zapada, sarcini suplimentare transmise de eventuale seisme) cat si de stratificatia terenului.

♦ **In proiectare, execuție si exploatare se fac următoarele recomandări cu caracter general:**

- Înainte de atacarea lucrărilor, se vor busona si devia toate rețelele existente pe amplasament (apa, canal, electrice, telefonie, etc. daca exista).
- Se va ridica cota platformei, daca este posibil cu 1,00 - 1,50 m, astfel incat sa se limiteze aparitia deformatiilor plastice la marginea radierului.
- Umpluturile perimetrale viitoarei construcții se vor realiza din pamant argilos local, prin compactare in strate elementare de 0,1 – 0,2 m, cu mijloace adecvate lucrului in spatii înguste.
 - Construcția va fi prevăzuta cu trotuare etanșe cu panta spre exterior.
 - Se va efectua un program de masuratori in concordanta cu STAS 2745/1990, pe baza de masuratori topografice cu instrumente de precizie, precum si datele cand se executa masuratorile. Rezultatul masuratorilor va fi transmis beneficiarului, antreprenorului si proiectantului pe care le vor interpreta.

Se vor efectua citiri topografice ale reperilor de tasare la inceputul lucrarilor si periodic la 14 zile pe toata durata executarii lucrarilor si timp de 120 zile dupa terminarea constructiilor la intervale de 30 zile.

♦ In cazul executiei subsolului se va avea in vedere coborarea nivelului hidrostatic al apei subterane cu cca. 0,50 – 1,00 m sub cota radierului, prin 3 – 4 foraje de epuisment cu adancimi de maxim 5,00 m de la suprafata terenului si crearea unei palnii de depresionare de 1,50 – 2,00 m. Pentru stabilitatea peretilor sapaturii cat si a inchiderii perimetrale pentru coborarea nivelului apei subterane, se va proiecta o incinta de piloti secanti Ø 600 mm si o adancime de 9,00 m de la suprafata terenului pe stratul de argila cenusie, a carui grosime este de numai 1,60 – 2,00 m. Este bine sa nu se coboare la o cota mai joasa deoarece exista riscul de rupere hidraulica.

Pentru a nu se antrena parte fina din stratele de nisip s-a calculat o palnie de depresionare a stratului de 1,50 – 2,00 m sub cota inferioara a radierului, deci sorbul pompei sa stea la cca. 2,00 m sub radier.

♦ Prezentul studiu geotehnic este definitiv, intocmitul rezervându-si disponibilitatea colaborarii cu toți factorii interesați pe perioada de execuție a viitoarei construcții.

VERIFICATOR Af

Atestat M.D.R.L..

Ing. CONSTANTIN VADUVA

NR. 08367

VERIF

INTOCMIT,

ing. Costel Burgeteanu



STUDIU DE ÎNSORIRE

REFERAT TEHNIC

BENEFICIAR:

ADRESA: ORAȘUL NĂVODARI, ZONA MAMAIA NORD, NR. CAD.

În vederea: **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE**, este necesar respectarea prevederilor Ord.M.S.119/2014, privind asigurarea însoririi clădirilor.

Se realizează astfel acest studiu de însorire pentru a demonstra că se respectă prevederile O.M.S 119/2014, respectiv asigurarea condiției **de însorire minimă de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă** a încăperilor de locuit ale construcțiilor învecinate și ale clădirii propuse.

Vecinătățile terenului care a generat P.U.Z., conform planurilor aferente documentației de urbanism, sunt următoarele:

- la nord: teren proprietate privată PHOENICIA EXPRESS SRL;
- la est: terenuri proprietate privată;
- la sud: alei de acces;
- la vest: Bulevardul Mamaia Nord.

METODA DE ANALIZĂ A VIITOAREI SITUAȚII

Pentru a demonstra că prezența noilor construcții permite o însorire mai mare față de limita minimă de 2 ore, în cea mai defavorabilă perioadă a anului, s-a folosit metoda animației 3D pe suport.

Metoda analizei a fost următoarea:

- 1 s-a realizat orientarea corectă a planului de situație (în forma 3D) față de nordul geografic.
- 2 au fost introduse datele de poziționare ale orașului NĂVODARI pe coordonatele geografice de $44^{\circ}16'39.92''$ latitudine nordică și $28^{\circ}37'7.86''$ longitudine estică.
 - 3 au fost introduse datele referitoare la luna și ziua cea mai defavorabilă în spate 21 decembrie (solstițiul de iarnă).
 - 4 au fost setate datele necesare animației astfel încât să se obțină o facilă urmarire și interpretare a deplasării umbrei, astfel: fiecare interval de deplasare a umbrei reprezintă 1 oră din timpul virtual al zilei.

Cu aceste date s-a realizat simularea 3D, în apropierea solstițiului de iarnă.

Răsăritul soarelui la solstițiul de iarnă este la ora 07:38, iar apusul la



ora 16:30.

Timpul deplasării soarelui pe bolta cerească la acea data este de aproximativ 8 ore și 52 minute. Deoarece simularea deplasării soarelui s-a făcut cu intervale de ore, (timp virtual), rezulta 9 intervale de deplasare a umbrei (este inclus și intervalul celor 52 minute).

CONCLUZII:

Urmărind deplasarea umbrei lăsată de către noile construcții pe imobilele vecine rezultă că imobilele vecine vor beneficia de însorire a încăperilor de locuit minim două ore prevăzute de normative.

De asemenea imobilele proiectate vor beneficia de însorire a încăperilor de locuit cu mult peste cele minim două ore, înscriindu-se în cerințele normativelor.

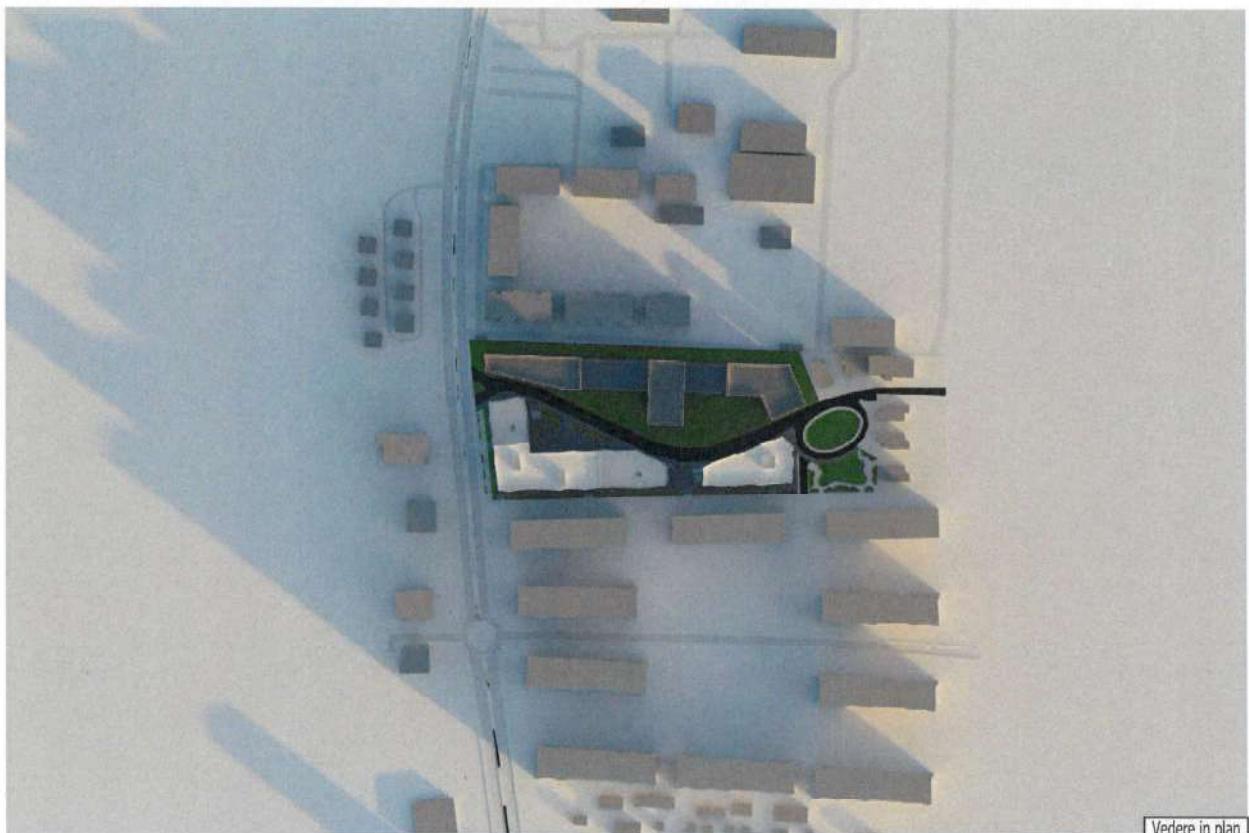
Se respectă prevederile O.M.S 119/2014, respectiv asigurarea condiției de însorire a acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Întocmit,

Urb. A. Pascu

Arh. C. Dună





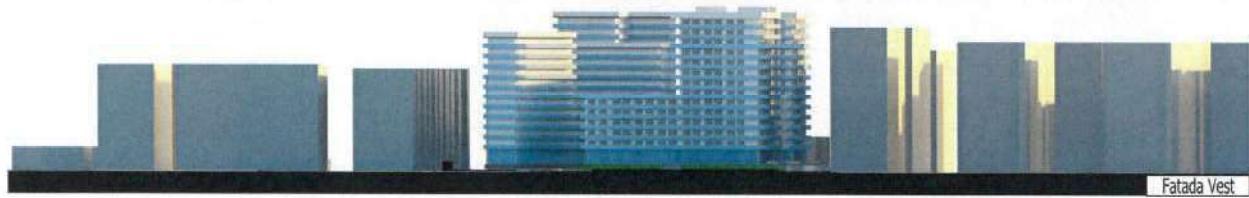
Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est

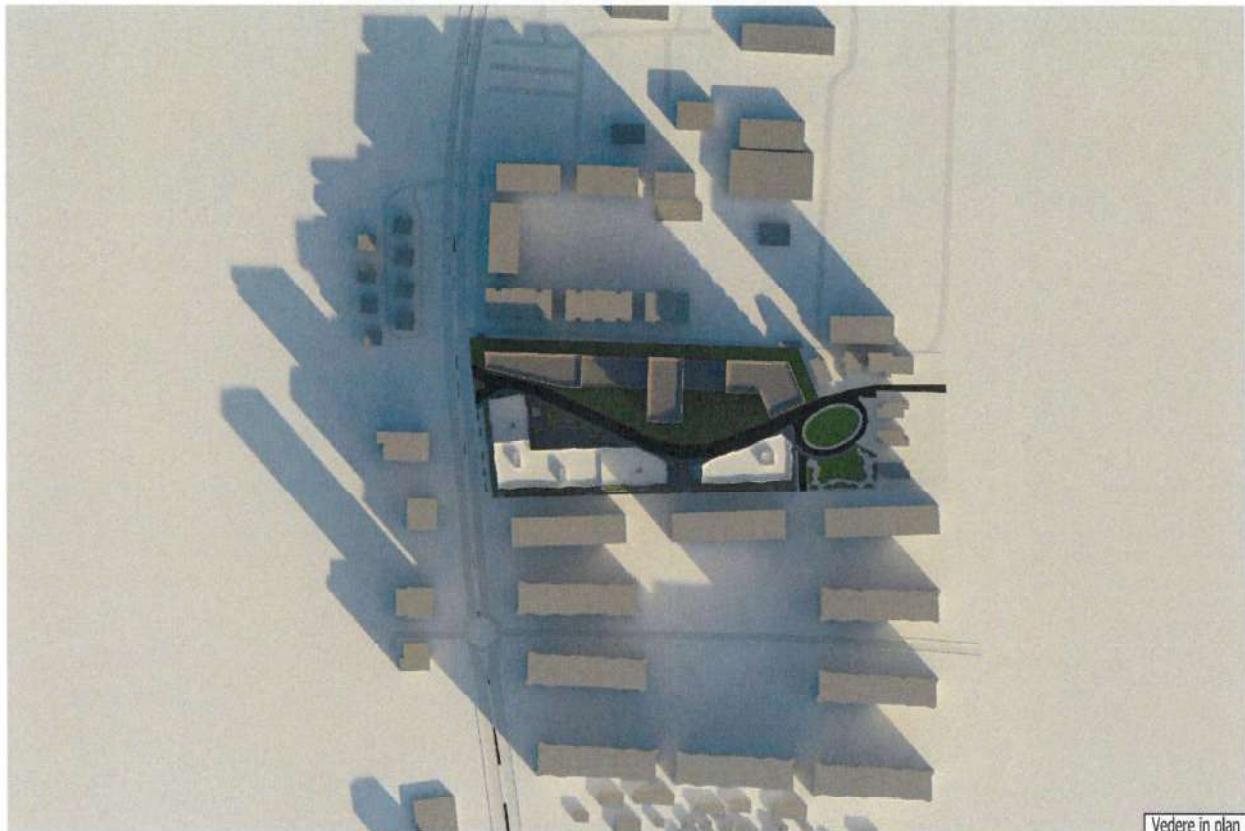


Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME SOCIETATE PROIECT UNIQUE INVEST	SEMNATURA/SIGNATURE COMERCI FANTAMEA CONS	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA/N REFERENCE / EXPERTS	
	PROJECT UNIQUE INVEST srl, J13/427/2013, CUI 31265083, tel: projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK			Beneficiar/Beneficiary:	Project Nr./ Project No.: 52/2021
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE		Titlu proiect/ Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1 BD MAMAIA NORD, IE 1	Faza/ Phase: PUZ
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună		ORA 08:00		
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu		Data/Date:	STUDIU DE INSORIRE	Plansa Nr./ Drawing No.: SI01
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună		09/2021		
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			format plansa A4	



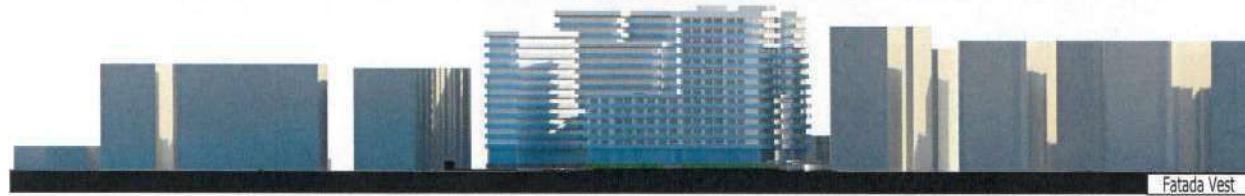
Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est

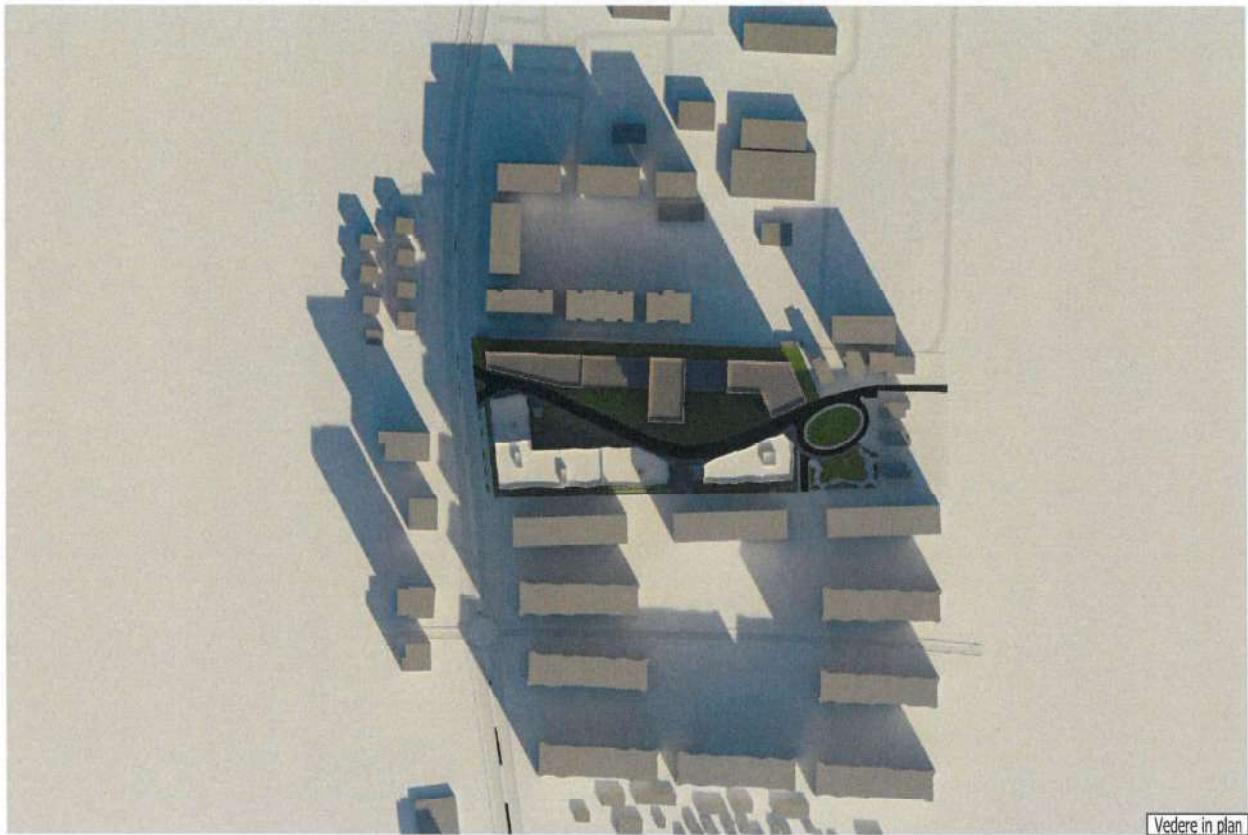


Fatada Vest



Sectiune Sud

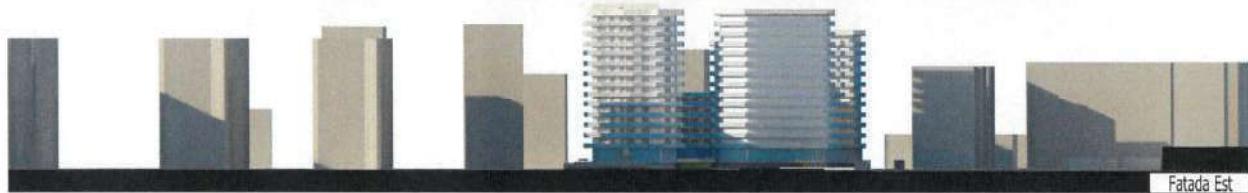
VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA REFERENCE / EXPERTS R	Project Nr./ Project No.: 52/2021
uniQue PROIECT invest	PROIECT FANTASY UNIQUE INVEST	PROJECT UNIQUE INVEST srl, 113/427/2013, CUI 31265083, tel: 023-200-0000 projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK	Beneficiar/Beneficiary	Andr	
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	ORA 09:00	Data/Date: 09/2021	Faza/ Phase: PUZ
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună			STUDIU DE INSORIRE	Plansa Nr./ Drawing No.: SI02
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu				
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună				
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			format plansa A4	



Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est



Fatada Vest



PASCO

Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT/ EXPERT	NUME/NAME SOCIETATEA PROIECT UNIQUE INVEST FIRMALE-CONSULTANT	SEMNATURA/SIGNATURE ROMANIA PROIECT UNIQUE INVEST	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPERTIZA NR. REFERENCE / EXPERTISE
uniQue PROIECT invest	PROIECT UNIQUE INVEST srl, 113/427/2013, CUI 31265083, tel. 023/400 0000 projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK		Beneficiar/Beneficiary:	Project Nr./ Project No.: 52/2021
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	Titlu proiect/ Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1 BD MAMAIA NORD, IE	Faza/ Phase: PUZ
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună		Data/Date: 09/2021	Plansa Nr./ Drawing No.: SI03
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu		STUDIU DE INSORIRE	
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună		format plansa A4	
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			



Vedere in plan



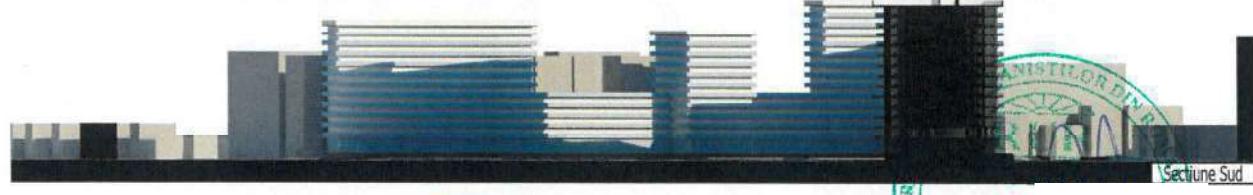
Fatada Sud



Fatada Est



Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER
EXPERT / EXPERT

NUME/NAME
SOȚIE/COMPANY

SEMNATURA/SIGNATURE

CERINTA/
REQUIREMENT

REFERAT / EXPERTIZA N
REFERENCE / EXPERTS-R

uniQue
PROIECT
invest

PROIECT UNIQUE INVEST srl,
113/427/2013,
CUI 31265083,
tel: 022 400 0000
projectunique@gmail.com
RO20 BACX 0000 0009 6317 3000
UNICREDIT BANK

Beneficiar/Beneficiary:

Proiect Nr./
Project No.:
52/2021

Titlu proiect/ Project title:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE
NAVODARI
str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1
BD MAMAIA NORD, IE

Faza/ Phase:

PUZ

SPECIFICATIE/SPECIFICATION

NUME/NAME

SEMNATURA/SIGNATURE

ORA 11:00

Data/Date:

09/2021

Titlu planșă/ Drawing title:

STUDIU DE INSORIRE

Planșa Nr./
Drawing No.:
SI04

SEF PROIECT/PROJECT MANAGER

Arh. C. Dună

format planșă A4

PROIECTAT/DESIGNED

Arh. A. Pascu

DESENAT/DRAWING

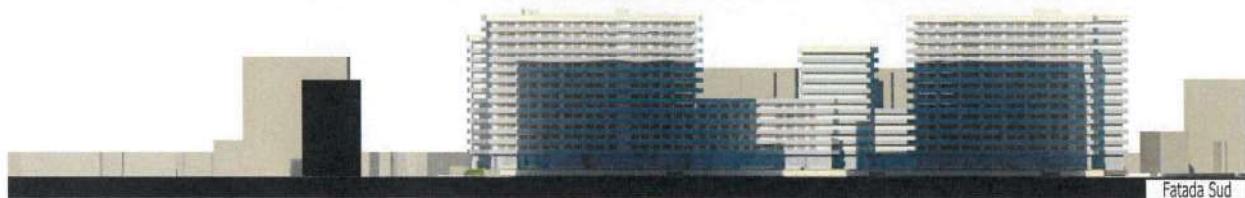
Arh. C. Dună

VERIFICAT/VERIFIED

Arh. B. Daia



Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est

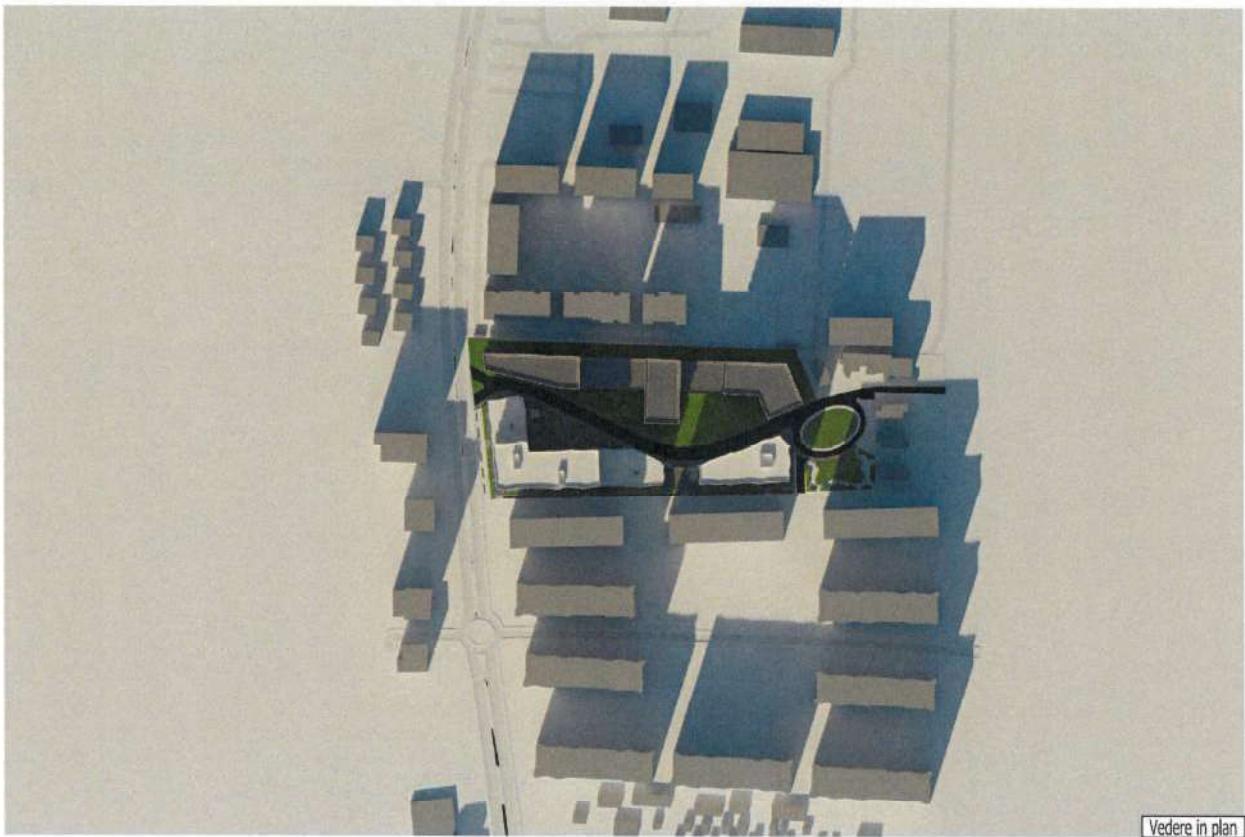


Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME SOCIETATEA PROIECT UNIQUE INVEST	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	IZA NR./DATA RTS REPORT NO./DATE
uniQue PROJECT invest	PROJECT UNIQUE INVEST srl, 113/427/2013, CUI 31265083, tel: _____, projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK			Beneficiar/Beneficiary:
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	ORA 12:00	Project Nr./ Project No.: 52/2021
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună		Data/Date: 09/2021	Faza/ Phase: PUZ
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu			Titlu planșă/ Drawing title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1 BD MAMAIA NORD, IE 1
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună			Planșa Nr./ Drawing No.: SI05
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			format planșă A4



Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est

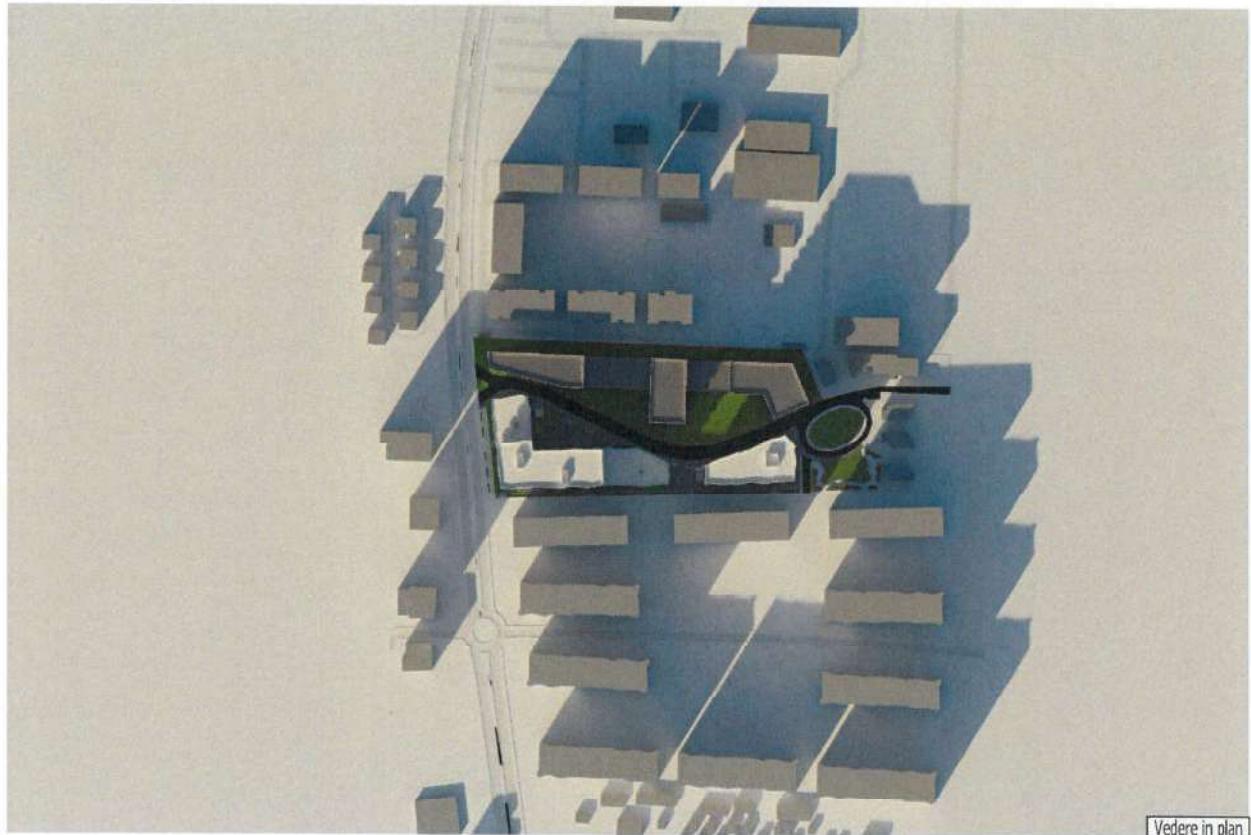


Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT / EXPERT	NUME/NAME PROIECT UNIQUE INVEST	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPE REFERENCE	TA F NOS/DATE
uniQue PROJECT invest	PROIECT UNIQUE INVEST srl, J13/427/2013, CUI 31265083, tel: _____ projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK			Beneficiar/Beneficiary: Titlu proiect/ Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1 BD MAMAIA NORD, IE 1	Project Nr./ Project No.: 52/2021
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	ORA 13:00		Faza/ Phase: PUZ
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună				
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu		Data/Date:		
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună		09/2021	STUDIU DE INSORIRE	Plansa Nr./ Drawing No.: SI06
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			format planşa A4	



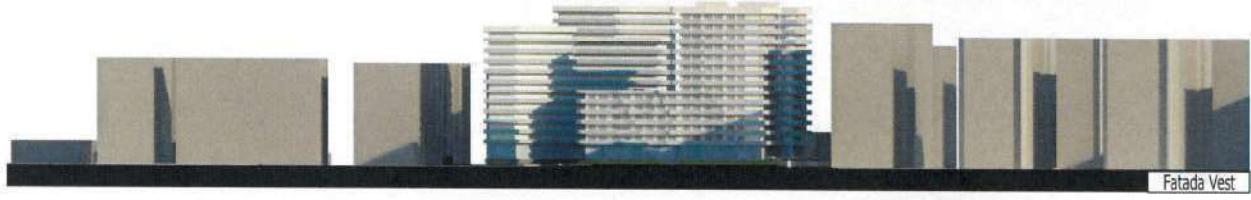
Vedere in plan



Fata de Sud



Fata de Est



Fata de Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT/ EXPERT	NUME/NAME PROIECT UNIQUE INVEST	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / EXPE REFERENCE / E	DATE
uniQue PROIECT invest	1 PROIECT UNIQUE INVEST	PROJECT UNIQUE INVEST srl , 13/42/2013, CUT 31265083, tel: projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK		Beneficiar/Ben [Signature]	Project Nr./ Project No.: 52/2021
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	ORA 14:00	Title project/ Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI	
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună		Data/Date:	Faza/ Phase: PUZ	
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu			Title plansa/ Drawing title: STUDIU DE INSORIRE	
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună		09/2021	Plansa Nr./ Drawing No.: SI07	
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia			format plansa A4	



Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est

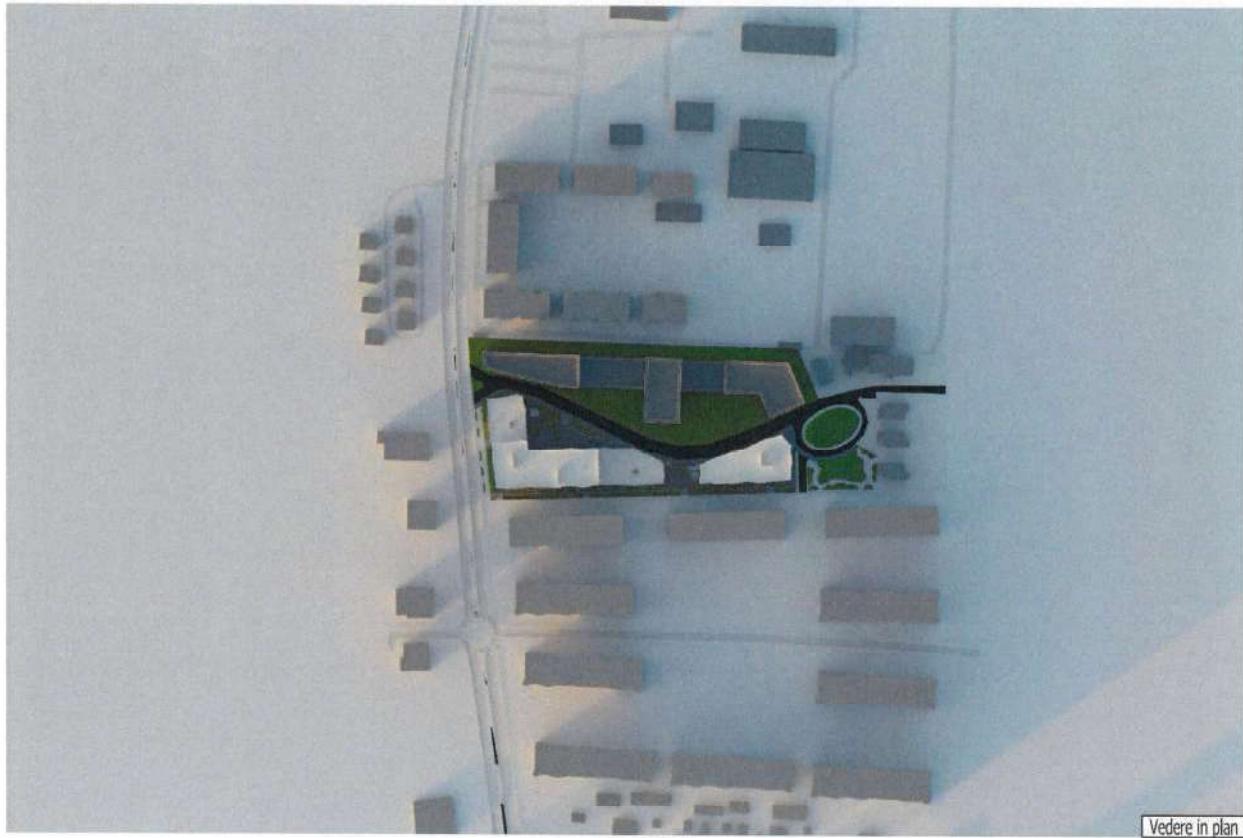


Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER EXPERT/ EXPERT	NUME/NAME PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.	SEMNATURA/SIGNATURE	CERINTA/ REQUIREMENT	REFERAT / Beneficiar/ DATE	Project Nr./ Project No.: 52/2021
uniQue PROIECT invest	PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.	PROIECT UNIQUE INVEST srl, 113/427/2013, CUI 31265083, tel: ----- projectunique@gmail.com RO20 BACX 0000 0009 6317 3000 UNICREDIT BANK	ORA 15:00	Titlu proiect/ Project title: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE NAVODARI str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1 BD MAMAIA NORD, IE 1	Faza/ Phase: PUZ
SPECIFICATIE/SPECIFICATION	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE	Data/Date: 09/2021	Titlu planșa/ Drawing title: STUDIU DE INSORIRE	Plansa Nr./ Drawing No.: SI08
SEF PROIECT/PROJECT MANAGER	Arh. C. Dună	format planșa A4	format planșa A4	format planșa A4	format planșa A4
PROIECTAT/DESIGNED	Arh. A. Pascu				
DESENAT/DRAWING	Arh. C. Dună				
VERIFICAT/VERIFIED	Arh. B. Daia				



Vedere in plan



Fatada Sud



Fatada Est



Fatada Vest



Sectiune Sud

VERIFICATOR / VERIFIER
EXPERT/ EXPERT

NUME/NAME



SEMNATURA/SIGNATURE

CERINTA/
REQUIREMENT

REFERAT / EXP
REFERENCE

DATA
NO./DATE

uniQue
PROIECT
invest

PROJECT UNIQUE INVEST srl ,
113/427/2013
CUI: 31265083,
tel: 023-4000000
projectunique@gmail.com
RO20-BACX 0000 0009 6317 3000
UNICREDIT BANK

ORA 16:00

Beneficiar/Beneficiary
Title project/ Project title:
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE
NAVODARI
str. DC86 TRUP MAMAIA NORD, LOT 1
BD MAMAIA NORD, IE 1

52/2021

Project Nr./
Project No.:
52/2021

SPECIFICATIE/SPECIFICATION

NUME/NAME

SEMNATURA/SIGNATURE

Data/Date:

09/2021

Faza/ Phase:

SEF PROIECT/PROJECT MANAGER

Arh. C. Dună

Title drawing/ Drawing title:

STUDIU DE INSORIRE

Plans Nr./
Drawing No.:

PROIECTAT/DESIGNED

Arh. A. Pascu

SI09

DESENAT/DRAWING

Arh. C. Dună

VERIFICAT/VERIFIED

Arh. B. Daia

format plansa A4

CĂTRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI
Str. Dobrogei nr. 1, Năvodari, județul Constanța



In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism:

"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

în Orașul Năvodari, I, , BD MAMAIA NORD, LOT 1, IE 105014.

INITIATOR /BENEFICIAR –

Pentru indeplinirea responsabilităților de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism, va transmitem calendarul propus de initiator și datele de contact ale reprezentanților beneficiarului/investitorului:

- Nume initiator:
- Nume arhitect: Duna Cristian Gabriel PROIECT UNIQUE INVEST SRL-0729104016

Data: 09.09.2021

Nume/Prenume initiator

ANUNT INTENȚIE DE ELABORARE

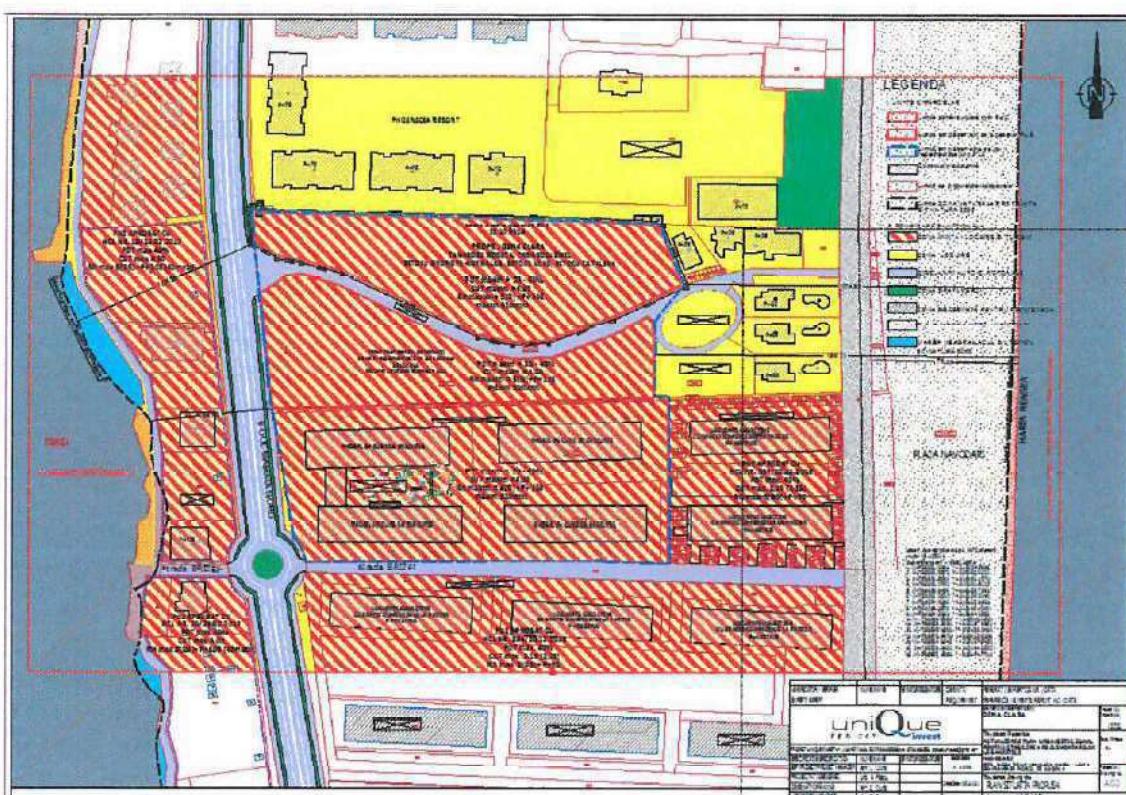
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

Inițiator:

Elaborator: PROIECT UNIQUE INVEST SRL

----- PROIECTUNIQUECT@GMAIL.COM

Argumentare: Obiectivul Planului urbanistic zonal constă în stabilirea reglementărilor urbanistice în limitele zonei studiate



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII SI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 10.09.2021 – 15.09.2021

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare, și vor fi transmise la adresa Primăriei Orasului Navodari, Strada Dobrogei, Nr. 1, județul Constanța - Serviciul Urbanism

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- 10.09.2021 – 15.09.2021 - Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ
- 16.09.2021 - 11.10.2021 - Etapa elaborării propunerilor - consultare documentație
- 12.10.2021 - 18.10.2021 - Comunicare rezultate

CALENDAR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN PRIVINTA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

în Orașul Năvodari, I , BD MAMAIA NORD, LOT 1, IE 105014.

Inițiator:

Cu domiciliul/sediul in București, Sector 1, Strada Grigore Gafencu, nr. 78-84

Proiectant: PROIECT UNIQUE INVEST SRL

Cu sediul social în COMUNA FÂNTÂNELE, STR. BASARABIA, NR. 29

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului:

Arh. DUNĂ CRISTIAN-GABRIEL tel:

Prezentul calendar de informare se adreseaza tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entitatilor publice locale care pot fi afectate prin aprobatia documentatiei urbanistice intitulata: "ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

în Orașul Năvodari, B-DUL NĂVODARI, BD MAMAIA NORD, LOT 1, IE 105014.

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse urmatoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intentiei de elaborare P.U.Z.

In aceasta etapa se va afisa anuntul de intentie pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunostinta publicului interesat intentia de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat.

Aceasta etapa se va desfasura in perioada **10.09.2021 – 15.09.2021 (5 zile)**, in care persoanele interesate pot formula sugestii, observatii si opinii cu privire la intentia de elaborare a planului urbanistic zonal.

Metodele pe care partile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu initiatorul: - se vor formula in scris obiectiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmand a fi adresate persoanelor responsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei Orasului Navodari, Strada Dobrogei nr. 1.

Administratia publica locala poate aduce la cunostinta publicului interesat intentia de elaborare a PUZ si obiectivele acestuia prin anunturi pe pagina proprie de internet www.primaria-navodari.ro

2. Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor

In aceasta etapa se publica anunturi si se afiseaza panou cu privire la posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile P.U.Z.

Aceasta etapa se va desfasura astfel: in termen de maxim 25 de zile de la data afisarii anuntului persoanele interesate vor putea consulta documentatia 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 incheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informarii si consultarii prin publicarea observatiilor si sugestiilor publicului si a raspunsului la acestea.

Calendar consultare: **16.09.2021 - 11.10.2021 – (25 zile)** consultare documente

12.10.2021 - 18.10.2021 (5 zile de la primirea observatiilor formulate in scris de persoanele direct afectate de propunerile PUZ) comunicare rezultate

Dezbaterea publica va fi organizata la sediul Primăriei Orașului Năvodari in data 17.09.2021 (in perioada consultării) ora 11⁰⁰-12⁰⁰.

3. Implicarea publicului in etapa aprobarii

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

4. Etapa monitorizarii implementarii P.U.Z.

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, sens in care la solicitarea celor intersati li se va pune acestora la dispozitie si li se va furniza plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local. Etapa se desfasoara - dupa adoptarea H.C.L. - ului de aprobare.

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfasurare
1.	Etapa pregatitoare anuntarea intentiei de elaborare P.U.Z.	10.09.2021 – 15.09.2021 (5 zile)
2.	Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor	16.09.2021 - 11.10.2021 (25 zile) consultare documente 12.10.2021 - 18.10.2021 (5 zile) comunicare rezultate
3.	Implicarea publicului in etapa aprobarii	Intocmirea Raportului de informare si consultare a publicului
4.	Etapa monitorizarii implementarii P.U.Z.	Dupa adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume initiator

/

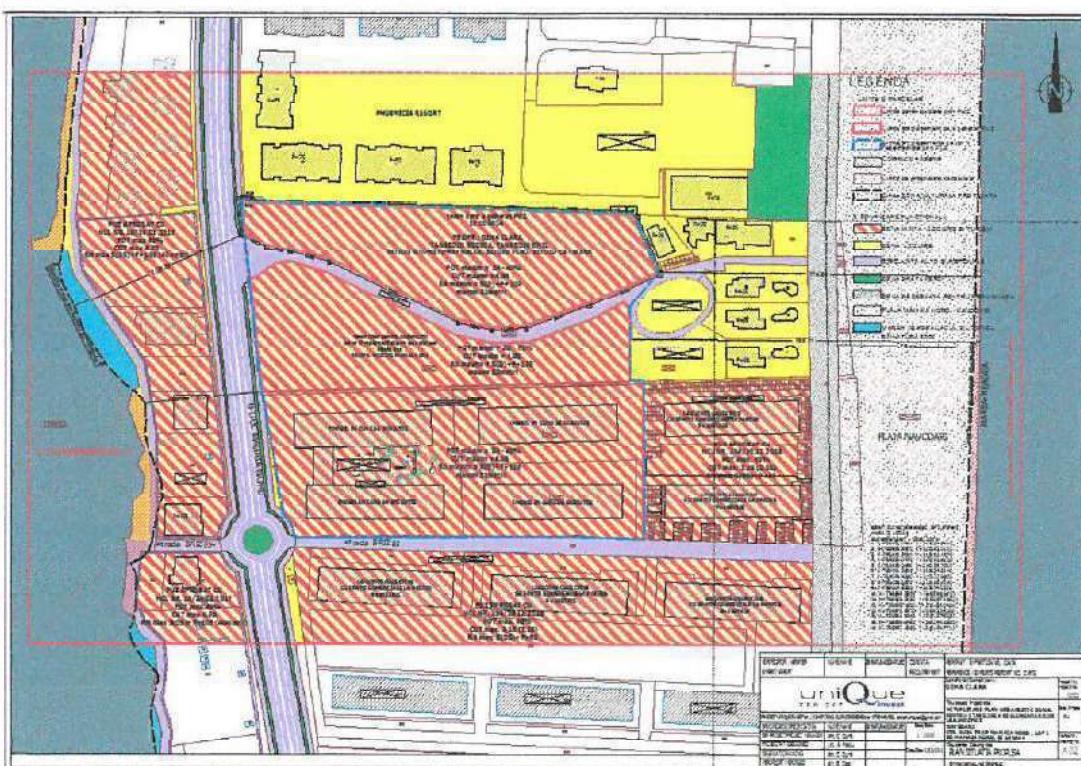
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

Initiator:

Elaborator: PROIECT UNIQUE INVEST SRL
 C. PROIECTUNIQUECT@GMAIL.COM

Argumentare: Obiectivul Planului urbanistic zonal constă în stabilirea reglementărilor urbanistice în limitele zonei studiate



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII SI PROPUNERI asupra documentelor disponibile la sediul Primăriei Orașului Năvodari, Str. Dobrogei, Nr. 1, în perioada 16.09.2021 - 11.10.2021

Serviciul Urbanism va colecta și va transmite elaboratorului/inițiatorului eventualele observații formulate. Inițiator/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea observațiilor formulate

Răspunsul la observațiile trimise va fi pus la dispoziția publicului la sediul Primăriei Orasului Navodari in 5 zile lucrătoare de la data primirii.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Orașului Năvodari – Filipescu Sebastian

Reprezentant elaborator: DUNĂ CRISTIAN-GABRIEL
 tel. PROIECTUNIQUECT@GMAIL.COM



RAPORTUL

INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE

PENTRU ZONA DELIMITATĂ DE B-DUL MAMAIA NORD LA VEST, STRADA BRIZEI LA SUD, PROPRIETĂȚI PRIVATE LA NORD ȘI EST

INIȚIATOR :

În conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și Hotărârea Consiliului Local Năvodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în vederea aprobării documentației de urbanism **Elaborare Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE SPECIFICE** pentru amplasamentul situat în Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, B-dul Mamaia Nord, în relație cu zona și parcelele învecinate în scopul fundamentării deciziei consiliului local, structura de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Năvodari a asigurat elaborarea raportului consultării publicului privind opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

1. Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat astfel:

- A fost desemnată o persoană responsabilă cu informarea și consultarea populației din cadrul structurii de specialitate – Primăria Orașului Năvodari : Stanciu Georgiana.

- Autoritățile administrație publice locale au desemnat la sediul propriu un spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului – Sala de Ședințe - Primăria Orașului Năvodari, precum și posibilitatea solicitării și primirii informațiilor online la adresele de e-mail proiectuniquect@gmail.com

- A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare și consultare a publicului PRIVIND INITIEREA / ELABORAREA / APROBAREA / MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII DOCUMENTAȚIEI **Elaborare Plan Urbanistic ZONAL ÎN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE SPECIFICE** pentru amplasamentul situat

în Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, B-dul Mamaia Nord, în relație cu zona și parcelele învecinate inițiat de:

- Inițiatorul a propus **CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI** înaintat sub nr. **62582** din **10.09.2021** în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnice specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează:

a) Datele și locurile întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă la sediul primăriei Orașului Năvodari, Strada Dobrogei, nr. 1, Serviciul urbanism.

Au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj non-tehnic, precum și documentele ce au stat la baza emiterii certificatului de urbanism.

Au fost transmise prin intermediul poștei electronice (e-mail) documentațiile tehnice aferente PUD către proprietarii terenurilor învecinate, identificarea acestora realizându-se prin obținerea de informații publice de la Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară (extrase de carte funciară de informare).

b) Numărul persoanelor care au participat la proces:

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoanele interesate, care vizcază reglementările propuse.

2. Implicarea publicului în etapa aprobării – Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

În urma afișării anunțurilor, în perioada menționată, persoanele interesate aveau dreptul și posibilitatea de a formula sugestii, opinii sau propuneri. Deși anunțurile au fost afișate în locuri cu vizibilitate, nu au fost solicitate consultări ale documentației și nu a existat nici o persoană interesată în acest sens.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise sesizări, care vizează reglementările propuse.

La data încheierii etapei de informare și consultare, conform prevederilor legale, autoritățile administrației publice locale responsabile cu aprobarea planului urbanistic au informat publicul cu privire la rezultatele informării și consultării prin afișarea la sediul propriu a proceselor verbale încheiate la sfârșitul etapei.

Următoarea etapă va începe odată cu depunerea documentației spre aprobare. În urma aprobării documentației de urbanism, prin HCL Năvodari, informarea și consultarea publicului se va face conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile publice.

Având în vedere respectarea procedurilor prevăzute de

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului ;
- HCL Năvodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului; și corespunzător etapelor menționate în calendar, autoritățile administrației publice locale au redactat raportul informării și consultării publicului pentru documentația **Elaborare Plan Urbanistic ZONAL ÎN VEDERE STABILIRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE SPECIFICE pentru amplasamentul situat în Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, B-dul Mamaia Nord, în relație cu zona și parcelele învecinate ce urmează a fi prezentat Consiliului Local Năvodari pentru însușire sau respingere.**

ARH
STANCIU



PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal

„ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE”

Generat de imobilul:

TEREN CURȚI CONSTRUCȚII AMPLASAT în
Năvodari, Zona Mamaia Nord

Identificat prin:

IE 105014

Beneficiar:

Conform Avizului de oportunitate nr. 60392 din data de 02.09.2021

I. Categoriei de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați				
Nr. crt.	Denumirea obiectivelor	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabil finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și/sau investițiilor
1.	Costurile PUZ: documentație, avize, aprobări	150000 Euro	PRIVAT	an 1
2.	Obținerea Autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate	1600000Euro	PRIVAT	an 1
3.	Extinderea rețelelor edilitare sau după caz: mărirea capacitatei prin redimensionare modernizare dotări, etc.	1000000Euro	PRIVAT	an 1
4.	Organizarea de șantier și protecția mediului	100000Euro	PRIVAT	an 1
5.	Realizarea investițiilor de bază propuse prin PUZ	48000000Euro	PRIVAT	an 1-5
6.	Întabularea construcțiilor	100000Euro	PRIVAT	an 3- 5

Urb. Pascu Andrei





ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 60392 | 02. 09. 2021

APROBAT,

PRIMAR CHELARU FLORIN



Urmare cererii depuse de către _____, cu domiciliul în Municipiul _____ înregistrată la noi sub nr. _____ din _____ în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. 60392 din 02.09. 2021

Pentru întocmirea ACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, (POT, CUT, Rh, ALINIAMENT, ALINIERE, etc.) pentru **ZONA DELIMITATA DE B-DUL MAMAIA NORD LA VEST, STRADA BRIZEI LA SUD, PROPRIETĂȚI PRIVATE LA NORD ȘI EST** cu respectarea următoarelor condiții:

1) Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Suprafața de teren ce se va reglementa prin PUZ este de 36 249 mp, fiind compusă din mai multe proprietăți private, conform acte proprietate și extrase de carte funciară. Conform planurilor întocmite de Societatea PROIECT UNIQUE INVEST SRL, ce reprezintă anexa la prezentul aviz, teritoriul ce face obiectul zonei reglementate se învecinează la vest cu Bulevardul Mamaia Nord, la sud cu Strada Brizei, la nord și est cu terenuri proprietăți private aparținând personelor fizice/juridice.

2) Categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se vor reglementa prin documentația elaborată în faza PUZ aliniările viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor, cotată precis față de limita de proprietate existentă sau aliniamentul propus; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei).

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 10metri față de aliniamentul terenului la Bulevardul Mamaia Nord. Se admit console, balcoane sau bovidouri dacă nu depasesc 3,00metri de la alinierea la stradă și asigură o distanță minimă de 3,50metri de la cota trotuarului amenajat. Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codului Civil și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

Se vor preciza indicii de control urbanistic P.O.T. și C.U.T. pentru subzona edificabilă.

Zonificarea se va face corect pentru faza PUZ, fără a fi necesară indicarea unei anumite forme sau amplasări prestabilite a eventualelor construcții.

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse, acolo unde este cazul.

Distanțele minime necesară intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili pe baza avizului unității teritoriale de pompieri la faza de autorizare execuției lucrărilor de construire/desființare.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32 alin (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobată prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Conform Art. 32 alin (8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice,

supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Categoria funcțională solicitată prin cererea de emitere a avizului de oportunitate este zonă DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE, funcțiune ce se încadrează în specificul zonei de studiu.

POT PROPUS = 40%

CUT PROPUS = 4,00

RH PROPUS: S/D+P+10E

Se pot realiza accente de înălțime - etaje suplimentare cu condiția încadrării în maximum 52metri măsuiați de la cota terenului amenajat. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

4) Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În vederea elaborării documentației se vor respecta obligatoriu următoarele conditii:

- asigurarea numărului minim de locuri de parcare se va face conform prevederilor HCL nr. 157 din 28.04.2017 în funcție de destinația spațiilor create în interiorul noilor construcții
- respectarea prevederilor anexei nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 și ale HCJ Constanța nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța;
- accesul auto în interiorul fiecărui lot se va face prin circulații cu profil transversal de minimum 7m carosabil conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism al României aprobat prin HG Nr. 525/1996 și a Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul nr. 189/2013 MDRAP;
- ASIGURAREA DOTĂRII CU UTILITĂȚILE NECESARE UNEI ZONE CU DOTĂRI TURISTICE ȘI LOCUIRE (APĂ, CANALIZARE, ELECTRICITATE, GAZE NATURALE, INSTALAȚII DE STINGERE INCENDIU) VA REVENI ÎN TOTALITATE PROPRIETARILOR IMOBILELOR CE FAC PARTE DIN ZONA REGLEMENTATĂ ȘI SE VA REALIZA CONCOMITENT SAU ANTERIOR REALIZĂRII INVESTIȚIILOR DE BAZĂ.

5) Capacăți de transport admise

În interiorul zonei reglementate se va asigura obligatoriu accesul auto a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, a salvării și a utilajelor de ridicare a gunoiului.

6) Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru

Conform certificat urbanism elaborare PUZ.

7) Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specific de informare și consultare a publicului.

Având în vedere HCL nr. 176 din 18.08.2014 prin care s-a aprobat Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea a teritoriului, vă înștiințăm că aveți obligația ca, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, să întocmiți documentul de planificare a procesului de consultare și informare a publicului asupra documentației ce urmează să o elaborate. În acest sens vă comunicăm că persoana desemnată este doamna Ing. Cotigi Giorgiana - Arhitect Şef.

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

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

- Inițiatorul depune la Primăria Orașului Năvodari - Serviciul Urbanism:

adresă notificare intenție, calendar propus, anunț intenție (hârtie și CD) (conform Model anexat Ordin 2701/2010), copie CU, copie aviz oportunitate, plan de încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ;

- Serviciul Urbanism întocmește documentul de planificare și postează pe site anunțul de intenție pentru o perioadă de 5 zile;
- Inițiatorul amplasează panou cu anuțul de intenție și depune la Primăria Orașului Năvodari - Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) și notifică în scris cu confirmare de primire a notificării intenția de elaborare PUZ proprietarilor terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.
- Serviciul Urbanism colectează și transmite proiectantului eventualele opinii, observații formulate;

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

- Inițiatorul amplasează panou cu anunțul privind consultarea și depune la Primăria Orașului Năvodari - Serviciul Urbanism dovedă amplasării acestuia(fotografii) și anunțul privind consultarea (hârtie și CD - conform Model anexa Ordin 2701/2010) și notifică în scris cu confirmare de primire a notificării anunțului de consultare a publicului privind intenția de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.
- Serviciul Urbanism afișează la avizierul Primăriei Orașului Năvodari și postează pe site anunțul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile și totodată organizează dezbaterea publică la sediul propriu;
- Serviciul Urbanism colectează și transmite proiectantului eventualele sesizări, opinii, observații formulate;
- Inițiatorul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea sesizărilor, opiniiilor, observațiilor formulate;
- Serviciul Urbanism întocmește raportul informării și consultării publicului;
- Inițiatorul depune la Primăria Orașului Năvodari - 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 toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 562 din 25.05.2021

Arhite
Cotigă G



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
DOBROGEA - LITORAL



Catre:



Urmare adresei dumneavoastra din data de 30.09.2021, înregistrata la A.B.A. Dobrogea-Litoral sub nr. 17 279/30.09.2021 prin care reveniti cu precizari la adresa nr. 16 332/15.09.2021 referitoare la emiterea unui punct de vedere în legătură cu investitia: Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari, zona Mamaia Nord (zona delimitata de B-dul Mamaia Nord la Vest, Str. Brizei Sud si proprietati private la Nord si Est, identificat cu nr. cadastrale

, conform Certificatului de urbanism nr. 562/25.05.2021), județul Constanța, va comunicam urmatoarele:

- Avizul de gospodarie a apelor se emite, conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu completările și modificările ulterioare, articolul nr. 50, pentru lucrările care se execută pe ape sau în legătură cu apele, așa cum sunt definite la articolele nr. 48 și 54 .
- Având în vedere modificarea proiectului, în sensul ca zona studiată propusă prin PUZ nu include plaja și Marea Neagră, investitia nu se mai încadrează în categoriile prevazute la articolele nr. 48 și 54.

Urmare celor mai sus menționate, considerăm că nu este necesar să solicități și să obțineți aviz de gospodarie a apelor pentru „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, oras Navodari, zona Mamaia Nord (zona delimitata de B-dul Mamaia Nord la Vest, Str. Brizei Sud si proprietati private la Nord si Est, identificat cu nr. cadastrale conform Certificatului de urbanism nr. 562/25.05.2021), județul Constanța.

Cu respect,

DIRECTOR,
Paul CONONOV

DIRECTOR TEHNIC M.E.I.-R.A.,
Otilia ANTONARU

Sef Birou Avize, Autorizatii,
Ing. Irina POPESCU

Intocmit: Stela Tufan/1 ex.
01.10.2021

Adresă de corespondență:

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod postal: 900529 Constanța, jud. Constanța
Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026
Fax: +4 0341 458 671
Email: dispecer@abdl-rowater.ro
Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 35352 / 19.10.2021

AVIZAT,

Președinte,

LUPU Mihai

CĂ TRE, PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul/sediul în județul municipiu/oraș/comuna
satul - sectorul cod poștal -
strada nr. bl. sc. et. ap. -
telefon/fax e-mail
înregistrată cu nr. din 13.10.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. 52 din 19.10.2021

pentru Planul urbanistic zonal pentru - "ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE"

generat de imobilul - teren în suprafață de 9662 mp, identificat cu număr cadastral 105014;
AMPLASAMENT: intravilan, oraș Năvodari, Jud. Constanța;

INITIATOR: I

PROIECTANT: PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.– urb. PASCU Andrei - specialist cu drept de semnătură RUR – Dz0;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată prin P.U.Z.: nr. cadastral IE
IE intravilan oraș Năvodari – Statiunea Mamaia Nord, jud.
Constanța. Suprafața zonei reglementate = 36249 mp. delimitată astfel: la Nord: terenuri proprietăți private, la Sud: Strada Brizei, la Est: terenuri proprietăți private, la Vest: Bd Mamaia Nord.

Prevederi P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. aprobată anterior:

- UTR: conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 54/31.01.2008, terenul face parte din intravilanul orașului Năvodari, TRUP C, U.T.R. T9a, T9b, TV
- utilizări admise: nereglementat;
- utilizări admise cu condiționari: nereglementat;

- utilizări interzise: nereglementat;
- regimul de aliniere al constructiilor: nereglementat;
- **POT max = 15 - 35%;**
- **CUT max = 0,2-2,9;**
- **RH max = P+8E;**
- aspectul exterior al clădirilor: nereglementat;
- amplasarea față de aliniament: minim 3 m;
- amplasarea față de limitele laterale: amplasarea față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil;
- circulații și accese: nereglementat;
- staționarea autovehiculelor: nereglementat;
- condiții de echipare edilitară: nereglementat;
- spații libere și spații plantate: nereglementat;
- împrejmuiiri: nereglementat;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR: - 9A ZONĂ DOTĂRI TURISTICE, LOCUIRE, AGREEMENT ȘI DIVERTISMENT**
- **Utilizări admise:** dotări turistice : hotel, apartotel, pensiune, camere și apartamente pentru inchiriat, bloc cu apartamente de vacanță, locuințe colective, parcare auto supraetajată subterană și/sau supraterană, alimentație publică de tip : restaurant, bar, cafenea și terase exterioare neacoperite și acoperite cu pergole/umbrele/copertine retractabile.
- **Utilizări admise cu condiționări:** sunt permise în mod excepțional următoarele: cabine medicale, farmacii, birouri profesionale liberale, puncte de informare turistic; sunt premise construcțiile și amenajările pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din zonă; la subsolul clădirilor este premisă amenajarea de spălătorii auto.
- **utilizări interzise:** spații industriale sau de producție.
- **amplasarea față de aliniament:** Clădirile se vor retrage de la aliniamentul la B-dul Mamaia Nord minimum 10 metri; Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la Strada Brizei de minimum 9 metri; În față non aedificandi este permisă realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, terase neacoperite sau acoperite cu pergole/copertine retractabile/umbrele, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice.
- **amplasarea față de limitele laterale și cea posterioară:** retragerile față de limitele laterale și cea posterioară ale proprietății vor fi de minim 9,00 metri pentru clădirile principale, sau se vor amplasa conform cod civil pentru clădirile subsol/demisol sau care nu depășesc 10 metri înălțime.
- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuși de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită Acmin. =50,0 mp; distanța între clădiri va fi egală sau mai mare de 6,0 m; distanța se poate reduce dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; este obligatorie întocmirea unui studiu de înșorire care va atesta asigurarea înșoririi adecvate a încăperilor de locuit conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă.
- **POT max = 40%;** în cazul în care pe un teren se amenajează clădiri cu funcții pentru turism
POT maxim = 50% ;
- **CUT max = 4;**

- **RH max = S(D)+P+10E;**
- **H max = 52 m;**
- **circulații și acces:** pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și a II-a vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă această lucru nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.
- **staționarea autovehiculelor:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; se pot amenaja locuri de parcare pe terenuri aflate în proprietate privată situate la o distanță de maximum 1000 metri de la amplasamentul unde se realizează investiția de bază. Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la 30.12.2014), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în locuință urbane, Indicativ P132-93
- **condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preapudarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din paraje, circulații și platforme exterioare; toate clădirile se vor brașa la rețeaua stradală de electricitate; în funcție de soluțiile de asigurare a agentului termic și de dotările unităților de locuit, imobilele se vor racorda la rețeaua de gaze naturale, conform reglementărilor în vigoarcă; execuția racordurilor la rețelele edilitare se va realiza îngropat;
- **realizarea de rețele edilitare** - extinderile de rețele sau mărimile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de brașare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelelor edilitare subterane. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- **spații libere și spații plantate:** pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013 și HGR 525/1996, amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi; procentele minime, menționate mai jos reprezentă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe: suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente; suprafața fațădclor

construcțiilor; suprafața teraselor/acoperișului. Se vor respecta următoarele procente minime de spații verzi amenajate conform descrierilor de mai sus, după cum urmează: Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%; Blocuri de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%. Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor; în cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- **împrejmuiiri:** împrejmuirile spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac; împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor; porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiu public.

În urma studierii și analizării documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE, intravilan, oraș Năvodari, stațiunea Mamaia Nord, județul Constanța, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- investiția propusă va respecta încadrarea ca funcțiune exclusiv turistică, datorită amplasării în arealul Stațiunii Mamaia Nord, de interes național, situație care este asimilabilă zonelor de interes economic precizate la art. 32 alin 8 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- -completarea documentației, anterior depunerii în vederea aprobării de către autoritățile locale competente, cu planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, care evidențiază soluțiile tehnico-edilitare, cu respectarea normelor de mediu, datorită lipsei echipării cu rețele de utilități a amplasamentului precum și categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați, respectiv de autoritățile publice locale, împreună cu etapizarea realizării investițiilor, în conformitate cu prevederile art. 18 alin (3), Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- se vor prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.
- se vor respecta POT, CUT și regimul de înălțime = S/D+P+10E propuse.
- se recomandă ca Hmaxim să fie corespunzător strict regimului de înălțime propus prin prezenta documentație.
- în cadrul procedurii de autorizare, distanța dintre clădirile învecinate se va stabili prin studiu de însonire.
- se vor respecta zonele de siguranță și de protecție conform avizelor/acordurilor autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.
- modernizarea străzilor existente se va realiza cu respectarea normelor tehnice de proiectare a străzilor în conformitate cu O.G nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor; dimensionarea rețelelor stradale se va face conform normelor pentru trafic greu și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu; modernizarea drumurilor de acces în zona studiată și se va face numai cu acordul deținătorilor terenurilor din zonă.

acces pentru intervenții în caz de incendiu; modernizarea drumurilor de acces în zona studiată și se va face numai cu acordul deținătorilor terenurilor din zonă.

- locurile de parcare se recomandă a fi amplasate pe limita loturilor construite, liber pe teren sau în cadrul nivelurilor subterane, cu posibilitatea relocării unui procent de 50% la o distanță de maxim 250 m.

- se vor respecta retragerile minime prevăzute prin acte normative sau hotărâri ale autorităților centrale și locale față de obiective existente și propuse de interes public, după caz.

- la următoarele faze ale proiectului se va evidenția pe plan zona de spații verzi și se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

- documentația ce va fi depusă spre aprobare Consiliului Local Năvodari va integra răspunsuri la recomandările prezentului aviz.

- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47¹(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însotită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară; un exemplar al documentației de urbanism, însotit de hotărârea de aprobare a Consiliului Local, se înaintează Consiliului Județean Constanța, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în Observatorul teritorial național, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea inscrișurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 562 din 25.05.2021, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

ARHITECT-ŞEF,

Eduard FERENČZ

Întocmit: Simona Elena Rădulescu

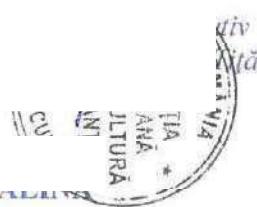
ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106
TEL. 0241/613008; FAX 0241/405.742
Email : djeconstanta@gmail.com

Nr. 2841 din 14.09.2021

Către



AVIZ NR. 917 /Z/ 14.09.2021

OBIECTIVUL: elaborare PUZ –în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice
LOCALITATEA: Năvodari jud. Constanța
ADRESA: Năvodari Mamaia Nord zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la V, str. Brizei la S, și proprietăți private la N și E jud. Constanța
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 2841 din 14.09.2021
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: -/2021
PROIECTANT : arh. C. Dumă
BENEFICIAR:

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 562 din 25.05.2021; aviz de oportunitate 60392/2021; memoriu general

Piese desenate: plan de încadrare în zonă; plan de situație existentă; reglementări urbanistice

Urmare a analizării documentației dumneavoastră de către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, se acordă în baza Ordonanței 43/2000, republicată și a modificărilor conținute în Legea 378/2001 și Legea 462/2003 și a Ordinului Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2562/2010:

AVIZ
cu următoarele condiții:

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii și nu poate fi utilizat la obținerea autorizației de construire :

- Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în sit arheologic, este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizat din documentația nr. 2841 din 14.09.2021

Inspector de specialitate
Mădălina Cliante



E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.
Strada Nicolae Iorga, nr. 89A, CONSTANTA, CONSTANTA
Telefon/fax: 0241929 / 0372876807

Nr. 08139129 din 07/06/2021

Catre

domiciliul/sediul in judetul _____ municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul
 bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 08139129 / 26/05/2021, pentru obiectivul **ACTUALIZARE PUZ** cu destinatia **ACTUALIZARE PUZ** situat in judetul **CONSTANTA**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **NAVODARI, Bulevardul Mamaia Nord**, nr. **BRIZEI SUD**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 08139129 / 07/06/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.*
- Acesta reprezintă Avizul de Amplasament pentru actualizare Plan urbanistic zonal(PUZ) pentru stabilirea reglementarilor urbanistice,orice alta/alt constructie/obiectiv situat/situat in zona care face obiectul PUZ- ului in cauza,Beneficiarul acesteia/acestuia va solicita la Operatorul de reteea - E-Distributie Dobrogea, emitere Aviz de Amplasament.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Navodari asigura asistenta tehnica suplimentara -**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Navodari cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura -**
- Distanțele minime si masurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolilor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate

consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobată initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA NU

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prim: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta sa se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acestor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 562 / 25/05/2021, respectiv pana la data de 25/05/2022.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizante de Zona MT/JT Navodari.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Ing Ser ZONA MT/JT Constanta

Chiriac Victor Marius

* @distributie *



Verificat
Ing.Marian Anghel

Intocmit
Teh.Mosteanu Emil

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Direcția Operațională
Departament Mantenânță Specializată
B-dul. Mărăști, nr. 4-6
Sect. 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Marius Daniel CRISTEA

316.765.108/17.09.2021

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 316.765.108 din 09.09.2021, privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare **actualizare plan urbanistic zonal PUZ pentru stabilirea reglementarilor urbanistice - in loc. Năvodari, zona Mamaia Nord , zonă delimitată de B-dul Mamaia Nord la Vest , str. Brizei la Sud si proprietăți private la Nord si Est nr. cadastru jud. Constanța**, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, plan cadastral, completat cu datele solicitate și va comunicăm urmatoarele:

Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobată prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflatori, casete protecție GN și cămine vană precum și din elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de otel (în funcție de situația din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin 178/2020 publicat în M.O.942/2020, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se

realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobată prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

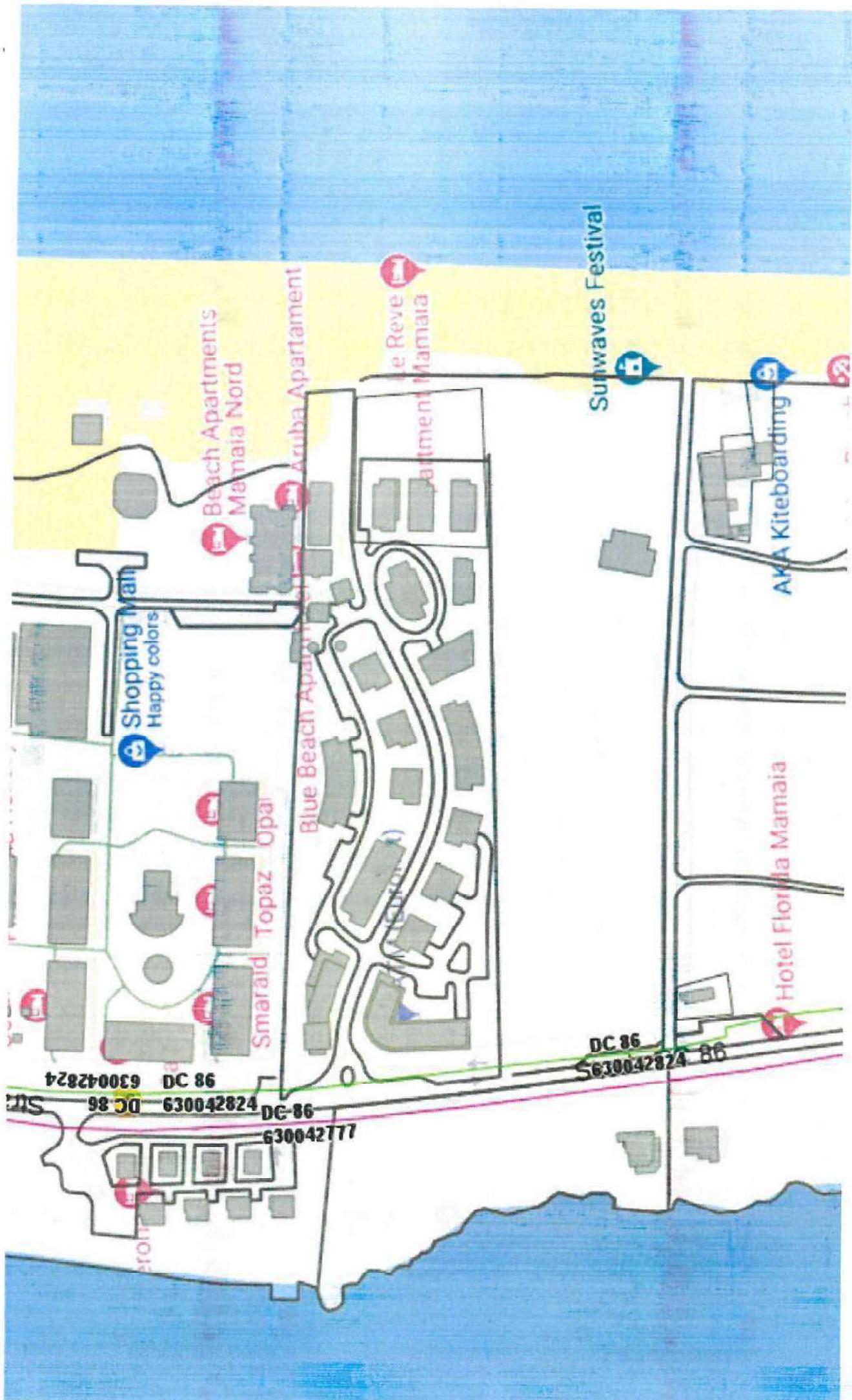
4. Conform prevederilor NTPEE aprobată prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior retelelor de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minima admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul retelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (retelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – masurare, masurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. In zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 562 din 25.05.2021 eliberat de Primaria Navodari.

Adrian DOBREA
SEF DEPARTAMENTUL
DIRECȚIA OPERATION

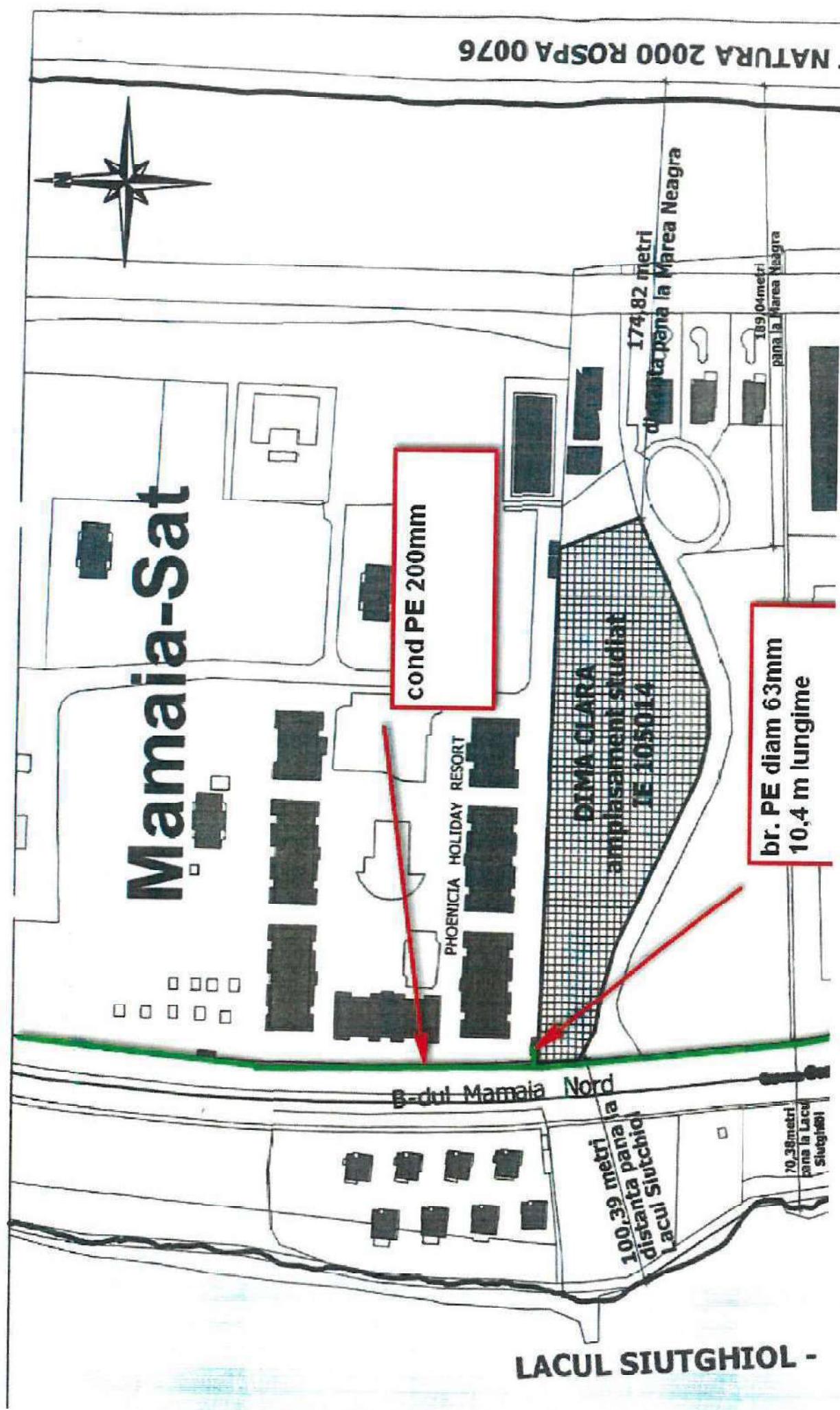
DISTRIGAZ SUD RETELE SRL /
Direcția Operațională
Departamentul Mențenării și SUPERVIZORII
Specializată
(2)

Marius Daniel CRISTEA
TARE

Prezentul aviz este insotit de următoarele documente: plan de situatie sc. 1:2000 si plan GIS;
Tabelul 1 si 2 din NTPEE;
Achitat cu chitanță/ordin de plată nr. 09.09.2021 si factura nr. ATP 1904776861;



NATURA 2000 ROSPA 0076





Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor

Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

Decizia initială de incadrare

Nr. 68 din 07.10.2021

Ca urmare a notificării adresate de]

cu domiciliul în
oras Năvodari, jud. Constanța, înregistrată la APM
Constanța cu nr. 15025/14.09.2021, cu privire la obținerea avizului de mediu, în baza H.G. 19/2017
privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea și completarea unor acte
normative, cu completările și modificările ulterioare și a H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii
de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, ca urmare a consultărilor desfașurate în
cadrul sedinței Comitetului Special Constituit la nivelul jud. Constanța, din data de 06.10.2021- etapa de
incadrare, APM Constanța decide că: **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE**, amplasat în Oras Năvodari, zona Mamaia
Nord, zona delimitată de B-dul. Mamaia N la Vest, str. Brizei la Sud și proprietăți private la Nord și Est,
jud. Constanța, nr. Cad. nu necesită evaluare de mediu,
urmand să fie supus procedurii de *adoptare fără aviz de mediu*.

Scopul prezentei documentații:

Terenul studiat este proprietate privată aparținând persoanelor fizice/juridice, domeniul public al
UAT Oraș Năvodari, în vecinătatea terenurilor proprietate publică de interes național și a terenurilor
proprietate publică de interes local.

Zona studiată se află în partea de sud-est a orașului Năvodari, în zona Mamaia Nord, la o distanță
de aproximativ 1km de limita cu UAT Municipiul Constanța-Stațiunea Mamaia.

Terenul care a inițiat PUZ nu este ocupat cu construcții, iar pentru a realiza alte investiții este
necesară elaborarea unei actualizări a Planului Urbanistic Zonal.

Amplasamentul care a generat PUZ, identificat cu nr. cadastral IE 1777 în suprafață de
9662,00mp este proprietatea numișilor:

conform actelor de proprietate Act dezmembrare nr. 264 din
27.01.2006, Act notarial nr. 1672 din 11.12.2015 act notarial nr. 2430 din 17.10.2018 și act notarial nr. 22
din 30.10.2018.

Zona studiată, propusă pentru reglementare prin P.U.Z. are suprafață totală
de S= 36248,75 mp, suprafața care a generat planul este de 9662 mp;

REGLEMENTARI EXISTENTE:

TRUP C, UTR T9 - DOTĂRI TURISTICE:

POT: 25-40%

CUT: NEREGLEMENTAT

Rh: P+1E - P+5-6E

REGLEMENTARI PROPUSE:

Pe terenul care a generat PUZ, se dorește realizarea unor investiții pe mai multe categorii de funcțiuni,
precum:

- DOTĂRI TURISTICE
- LOCUIRE

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE: UTR 9A - ZONĂ DOTĂRI TURISTICE, LOCUIRE, AGREMENT ȘI DIVERTISMENT

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- Dotări turistice: hotel, apartotel, pensiune, camere și apartamente pentru închiriat;
- Bloc cu apartamente de vacanță;
- Locuințe colective;
- Parcare auto supraetajată, subterană și sau supraterană;
- Alimentație publică de tip: restaurant, bar, cafenea, snackbar, terase exterioare neacoperite și acoperite cu pergole/umbrele/copertine retractabile

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- sunt permise în mod exceptional urmatoarele: cabine medicale, farmacii, birouri profesioni libere, puncte de informare turistică
- sunt premise construcțiile și amenajările pentru asigurarea utilităților necesare funcționării clădirilor din zonă
- la subsolul clădirilor sunt premise amenajarea de spălătorii auto

UTILIZARI INTERZISE

- spații industriale sau producție

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 8 metri și o suprafață minimă de **250 mp.**;
- parcelele cu dimensiuni și suprafete mai mici ca cele anterior specificate sunt construibile numai pentru asigurarea utilităților
 - se păstrează aliniamentul existent.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul la B-dul Mamaia Nord minimum 10 metri;
- Clădirile se vor dispune cu o retragere de la aliniamentul la Strada Brizei de minimum 9 metri;
- în fâșia non aedificandi sunt permise realizarea de amenajări și construcții pentru asigurarea utilităților, accese auto, terase neacoperite sau acoperite cu pergole/copertine retractabile/umbrele, fântâni arteziene, puncte de acces, amenajări pentru protecția mediului, grădini publice.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale și posterioară ale proprietății vor fi minim 9,00 metri pentru clădirile principale, sau se vor amplasa conform cod civil pentru clădirile subsol/demisol sau care nu depășesc 10 metri înălțime.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuși de clădire dacă suprafața și dimensiunile terenului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{minimă}=50.0$ mp;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare de **6,0** metri; distanța se poate reduce dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încaperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- este obligatorie întocmirea unui studiu de înșorire care va atesta asigurarea înșoririi adecvate a încăperilor de locuit conform prevederilor OMS 119/2014.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONstanțA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila

CIRCULATII SI ACCESSE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum **40** m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice;
- se pot amenaja locuri de parcare pe terenuri aflate in proprietate privată situate la o distanță de maximum 1000 metri de la amplasamentul unde se realizează investiția de bază.

Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizata pana la 30.12.2014), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in locatii urbane,Indicativ P132-93 :

- 1. Construcții de locuințe** (permanente sau de vacanță) vor fi prevăzute paraje după cum urmează:

 - a) 1 loc de parcare pentru fiecare unitate individuală;

- 2. Construcții pentru turism:**
 - a) un număr locuri de parcare asigurat de minimum 60% din numărul unităților de cazare;
 - stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
 - in spatiu de retragere fata de aliniament, maxim 95% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Rh **MAXIM VA FI S(D)+P+10ETAJE - MAXIMUM 52** metri de la nivelul terenului amenajat la cornișă;
- se admite realizarea de etaje suplimentare cu condiția încadrării în înălțimea de maximum 52metri

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile immediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate;
- se vor realiza finisaje in culori deschise la culoare: recomandat alb, crem etc.
- la realizarea fațadelor se vor utiliza soluții tehnice durabile: piatră naturală, ceramică, fibrociment etc., evitânduse utilizarea tencuielilor decorative in zonele cu expunere la factorii de mediu și vânt.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare;

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- toate clădirile se vor braňa la reťeaua stradală de electricitate;
- în funcție de soluții de asigurare a agentului termic și de dotările unităților de locuit, imobilele se vor racorda la reťeaua de gaze naturale, individual, conform reglementărilor în vigoare.
- execuția racordurilor la reťelele edilitare se va realiza îngropat;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu prevedeile HCJ Constanța nr. 152/2013 și HGR 525/1996, amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi.

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

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente menționate în anexa 5 la, Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicată,
- suprafața fațadelor construcțiilor,
- suprafața teraselor/acoperisului.

Se vor respecta următoarele procente minime de spații verzi amenajate conform descrierilor de mai sus, după cum urmează:

1. Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, camping, sate de vacanță - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%);
2. Blocuri de locuinte - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 30%.
3. Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor

În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3,00 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 -PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT=mpAC/mpteren*100)

POT_{maxim} = 40%

În cazul în care pe un teren se amenajează clădiri cu funcțiuni pentru turism POT_{maxim} = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren)

CUT_{maxim} = 4.0

BILANT TERRITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT 36 249 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	%
ZONĂ DOTĂRI TURISTICE/ LOCUIRE	31394	86,60%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	2853	7,88%

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



STRĂZI / PARCAJE	2002	5,52%
-------------------------	-------------	--------------

BILANT TERRITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT 36 249 mp

ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (MP)	%
ZONĂ DOTĂRI TURISTICE/ LOCUIRE	14499,60	40%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	10874,70	30%
STRĂZI / PARCAJE/ALEI ACCES	10874,70	30%

Dezvoltarea echipării edilitare

SOLUȚIA PROPUȘĂ DE RACORDARE LA REȚELELE DE APĂ ȘI CANALIZARE

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale aferente Boulevardului Mamaia Nord de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu apă

Se propune realizarea unui branșament de apă din țeavă PEHD PE100 PN10 Dn 225mm, ce se va braňa la conducta Dn 500 mm PEHD existentă pe Boulevard Mamaia Nord, prevăzut cu un cămin apometric amplasat la limita de proprietate, pe domeniul public. În căminul apometric se vor monta: vane Dn 200mm OL, compensator de montaj Dn200 mm OL și un apometru Dn 200 mm cu flanșe cu citire la distanță.

Pentru asigurarea în condiții corespunzătoare a evacuării apelor uzate menajere este necesară realizarea unei stații de pompări ape uzate menajere, precum și realizarea unei conducte de refulare care să transporte apele uzate până intersecția Străzii M8 cu M13.

Stația de pompări apă uzată menajeră se va monta și avea următoarele caracteristici:

- cheson subteran din beton sau GRP, cu diametrul de 3metri și cu adâncimea de 4,50metri. Chesonul se va monta pe o pernă de piatră spartă, deasupra căreia se va turna un radier din beton armat de 50cm de care se va ancora chesonul. În jurul chesonului se va turna un inel circular din beton armat cu o grosime de 30cm ce va duce la leștarea chesonului, împiedicând ridicarea acestuia atunci când este gol, prin acțiunea presiunii apei subterane;
- chesonul va fi prevăzut cu o placă cu trei capace de acces. Atât placa cât și capacele vor trebui să fie clasa D400, fiind amplasate în carosabil;
- În interiorul chesonului se vor monta 3 pompe de apă uzată având fiecare $Q = 44\text{mc/h}$, $H = 58\text{mCA}$ și $P = 6\text{kW}$. Pompele vor fi de tip Flygt Concertor, cu turărie variabilă și posibilitatea detectării și eliminării automate a blocajelor. Pompele se vor monta pe bare de ghidaj.

Conducta de refulare apă uzată menajeră se va realiza din PEHD PE100 PN10 DN200 - 450 mm, va avea traseul după cum urmează:

- Primul tronson Dn 200 mm PEHD în lungime de aproximativ 26metri va face legătura între stația de pompări proiectată și conducta de refulare proiectată;
- Al doilea tronson din țeavă PEHD 450mm în lungime de aproximativ 1400metri se va monta sub carosabilul asfaltat al Boulevardului mamaia Nord, pe prima bandă de carosabil aferent sensului de mers Năvodari-Constanța;
- Al treilea tronson din țeavă PEHD Dn 450 mm în lungime de apoximativ 76metri se va monta în carosabilul Străzii M13;
- Al patrulea tronson din țeavă PEHD Dn 450mm în lungime de 509metri în carosabilul Străzii M8. În capătul acestui tronson se va realiza un cămin de vane în rcpna de racordare.

Rețeaua de canalizare ape pluviale -Rețeaua de canalizare pluvială va prelua apele din zona de studiu.

Aapele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conductă de canalizare stradală.

Aapele pluviale adunate de acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin tevi de scurgeri din tablă zincată, la colturile cladirilor, și vor fi conduse către conductă de canalizare pluvială stradală proiectată.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Apele menajere pentru imobilele cu functiunea de alimentatie publica vor trece printr-un separator de grasimi.

Pentru satisfacerea in conditii corespunzatoare a necesarului de apa pentru constructiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.51/s$ si a necesarului de incendiu exterior se propune alimentarea zonei studiate prin aducerea la limita de proprietate a retelei de apa din strazile aferente si DJ226 si bransarea la aceasta.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un racord de canalizare PVC – G200mm, si conduse la racordul din limita proprietatii.

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost urmatoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menționat intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbaticice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Lg. 292/2018, anexa 2 (proiecte de dezvoltare);
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

Până la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Se va înainta la APM Constanța anuntul public original.

Informarea și participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 26.05.2021 și 29-30.05.2021, in ziarul Cuget Liber;

În conformitate cu art. 12 din H.G. nr. 1076/2004, în calitate de titular al planului, aveți obligația să publicați în mass-media, conform modelului prezentat în această comunicare, decizia initială de încadrare și de a transmite anunțul (in original) la A.P.M. Constanța, până la data de **05.11.2021**.

Anunț public:

cu domiciliu în oraș

titulari ai notificării privind: **ACTUALIZARE PLAN**

URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE, amplasat in Oras Navodari, zona Mamaia Nord, zona delimitata de B-dul. Mamaia N la Vest, str. Brizei la Sud și proprietati private la Nord și Est, jud. Constanța, nr. Cad.

anunta publicul interesat ca, in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC din data de 06.10.2021, s-a luat decizia supunerii procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de incadrare pe care le transmite in scris Agentiei pentru Protectia Mediului Constanta, str. Unirii nr. 23, tel/fax 0241/546696 , in termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului.

Prezenta decizie poate fi contestata in conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

**DIRECTOR EI
Celzin LATIF**

**ŞEF SERVICIU A.A.A,
Lavinia Monica ZECA**

**Intocmit,
Consilier Simona SIMA**

Nota: redact in 2 (două) exemplare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

Cabinet Ministrului
Bd. Libertății nr. 16,
Latura Nord, sector 5
București, cod poștal 050706

Tel: +40 372 111 506
Fax: +40 372 111 337
www.mdrap.gov.ro

Către
Str. G

Nr. 106735/.../5.09.2021

Stimată doamnă,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 106735/07.09.2021, în vederea obținerii avizului instituției noastre pentru documentația „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice” cu amplasamentul în Oraș Năvodari, zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la Vest, str. Brizei la sud și proprietăți private la Nord și Est, jud. Constanța, identificat cu nr. cadastrale 1

conform certificatului de urbanism nr. 562/25.05.2021, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora”, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). Documentația înaintată de dumneavoastră mai sus menționată, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.

În vederea conformării la prevederile legislației din domeniul amenajării teritoriului și urbanismul și a corelării propunerilor cu amplasamentul investiției, respectiv zona de protecție a zonei costiere, vă amintim dispozițiile Legii nr. 350/2001 referitoare la planul urbanistic zonal:

- Potrivit art. 32, alin. (7) al Legii nr. 350/2001: “Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobată prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de nouă reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.”

**Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației**

- Potrivit art. 47, alin. (2) al Legii nr. 350/2001:
“Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
a) organizarea rețelei stradale;
b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
c) modul de utilizare a terenurilor;
d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
e) statutul juridic și circulația terenurilor;
f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”

În încheiere, dorim să subliniem faptul că unul din obiectivele principale ale M.D.L.P.A. constituie sprijinirea autorităților locale în elaborarea strategiilor, planurilor și proiectelor acestora, a căror elaborare și implementare va asigura creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea durabilă locală și regională.

Cu stima,

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**
CSEKE Attila



LICENȚĂ
CLASĂ I
ANRSC
NR. 5083

SR
AC
CERTIFICATE OF QUALITY
ISO 9001

SR
AC
CERTIFICATE OF QUALITY
ISO 14001

SR
AC
CERTIFICATE OF QUALITY
ISO 45001

Member of
IWA
International Water
Association

SR
AC
CERTIFICATE OF QUALITY
ISO 22000



Str. Călărași nr. 22-24, Cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel: 0241.664.046; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: raja1@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Biroul Avize

Nr. 208 / 80874 din 15 / 10 / 2021

Ion
Oprea

Digitally signed
by Ion Oprea
Date: 2021.10.19
10:16:24 +03'00'

Catre,

Urmare cererii nr. 80874 din 14.09.2021 cu privire la obiectivul "Actualizare PUZ pentru stabilirea reglementarilor urbanistice" conform Certificatului de Urbansim nr.562 din 25.05.2021, aviz de oportunitate nr.60392 din 02.09.2021, imobil situat in Navodari, zona Mamaia Nord, zona delimitata de bd. Mamaia Nord la vest, strada Brizei la sud si proprietati private la nord si est, teren in suprafata de 9662mp, nr. cadastral 105014, va comunicam avizul de amplasament cu urmatoarele conditii:

Pe amplasamentul mentionat exista:

- bransamentul de apa Dn.75mm PEHD, contorizat prin apometrul Dn.40mm cu citire radio, montat in caminul apometric CA2 existent pe amplasament, bransament ce alimenteaza cu apa 3 imobile P+2E existente in vecinata;
- conducta de alimentare cu apa Dn.110mm PEHD /bransamentul de apa Dn.110mm PEHD, contorizat prin 2 contori Dn.32mm, respectiv Dn.50mm (contorizarea consumul de apa necesar hidrantilor de incendiu) cu citire radio, montati in caminul apometric existent CA1 existent pe domeniul public, conducta ce alimenteaza cu apa 3 imobile P+2E existente in vecinata;

Cele 2 bransamente sunt racordate din conducta de distributie apa Dn.200mm PEHD existenta pe bd. Mamaia Nord.

Pentru evitarea unor situatii neprevazute, pe amplasamentul studiat se vor executa sondaje in prezența reprezentantilor Diviziei Apa Canal Constanța și se vor incheia procese verbale de pozitionare a conductelor descoperite, conducte ce se vor devia pe domeniul public.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat "e", a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu apa și canalizare al RAJA SA, culoarele de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale bransamentelor de apa ce reprezinta zona de protectie sanitara cu regim sever, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.

In caz de avarii pe conductele existente pe amplasament vom interveni de urgență cu utilajele RAJA S.A., fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale. Dreptul de trecere se exercita pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apa și canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare întretinerii și exploatarii sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietătilor afectate de sistemul de alimentare cu apa și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia

Avariera sau distrugerea parțială sau totală a unor parti din rețeaua de apă și/sau de canalizare, provocată cu ocazia efectuării lucrarilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin această persoană fizică/juridică vinovată să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă și/sau canalizare, precum și a cantitatilor de apă pierdute în urma producerii avariei.



LICENȚĂ
CLASAI
ANRSC
NR. 5083

SR
AC
ISO 9001

SR
AC
ISO 14001

SR
AC
ISO 45001

Member of
IWA
International Water
Association

SR
AC
ISO 22000



Str. Călărași nr. 22-24, Cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCD0114014037350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel: 0241.664.046; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: raja1@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Lucrările se vor executa imediat după avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizându-se ulterior înlaturarea avariei. Dupa terminarea lucrarilor de remediere, reteaua afectată trebuie să corespunda condițiilor pentru care a fost proiectată.

Pe bd. Mamaia Nord, pe partea imobilului există conductă de distribuție apă Dn.200mm PEHD, conductă de refulare ape uzate Dn.450mm PEHD (pe partea opusă amplasamentului), conductă ce nu mai poate prelua debite suplimentare de apă uzată provenite de la viitoarele obiective.

Pe strada M8, în zona de traversare a canalului, există conductă de refulare apă uzată Dn.800mm OL+PREMO.

Presiunea apei în zona este 1 atm.

Tinând cont de precizările facute mai sus, documentația PUZ va prevede soluții de deviere, în domeniul public a conductelor de alimentare cu apă menionate, sau poziționarea acestora pe alei ce pot face parte din domeniul public sau domeniul privat (cu acordul proprietarilor). Nu veți întrerupe alimentarea cu apă a imobilelor ce se alimentează cu apă prin conductele pozate pe terenul menționat, până când proprietarii acestor imobile nu își vor realiza bранsamente pozate pe domeniul public.

Referitor la soluția evacuării apelor uzate menajere, propunem executarea unei conducte de refulare ape uzate, dimensionată corespunzător (funcție de imobilele existente în această zonă) ce se va racorda în conductă de refulare ape uzate Dn.800mm OL+PREMO existentă pe str. M8.

Inainte de aprobarea în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism documentația finală (ce va cuprinde la capitolul "Echipare edilitară" și breviarul de calcul pentru necesarul de apă/debit apă uzată corelat cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare), va fi avizată de RAJA SA.

Va restituim un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente pe amplasament și în zona.

Avizul de amplasament este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.

INGINER SEF
Ing. Oprea Ion



SEF BIROU AVIZE
Ing. Rogojean Gabriela

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal. Atenție, documentul conține date cu caracter personal. El se adresează numai persoanelor fizice sau juridice menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, va informa că dezvaluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag raspunderea juridică.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTANȚA
Compartiment Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă

Nr. IMA 18514R/22.11.2021

NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
CĂTRE,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la DSPJ Constanța cu nr. 18514 din data 16.11.2021, privind asistența de specialitate a obiectivului :

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE

cu sediul în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, zona delimitată de: B-dul Mamaia Nord la Vest, str. Brizei Sud și proprietăți private la Nord și Est
având ca activitate:

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE

În conformitate cu rezoluția Dr. Mocanu Elena vă comunicăm că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările sanitare în vigoare, cu obligativitatea executării clauzelor impuse

CLAUZE:

- respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acestui tip de activitate în conformitate cu reglementările Ord. M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, actualizat;
- la zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora, în conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119/2014 actualizat prin Ord. M.S. 1378/2018 art. 2 (2);
- prin amplasarea și regimul de înălțime al obiectivului propus este imperios necesar să se asigure însorirea încăperilor de locuit, de pe toate fațadele care se învecinează, de la toate nivelele, atât din clădirea propusă, cât și din clădirile învecinate, pe o durată de minimum 1 ½ ore/zi la solstițiul de iarnă; în consecință pe fațada nord a obiectivului propus se vor proiecta și se vor executa alte tipuri de încăperi decât cele cu destinația de locuit, altele decât încăperi cu funcții de cameră de zi și dormitoare (art. 1 (a)), astfel încât să se respecte prevederile art. 3 (1) din O.M.S. 119/2014 actualizat - " Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit";
- respectarea cu strictete a tuturor perimetrelor de protecție sanitară în conformitate cu prevederile HG 930/2005;
- asigurarea tuturor spațiilor și a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV
EC. SCHIPOR CRISTINA MIHAELA

Redactat, A.R.

Către,
Doamna
AVIZ NR. DT/8821

La Certificatul de Urbanism nr. 562 din 25.05.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE pentru terenul în suprafață de 36.647,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Mamaia Nord, zona delimitată de: b-dul Mamaia Nord la Vest, str. Brizei la Sud și proprietăți private la Nord și Est, C.F. nr.

și județul Constanța, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari:

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarilor lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilitată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.

ŞEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIATULUI
ŞI TURISMULUI

AVIZ Nr. 432 din 05.10.2021

Denumire: **P.U.Z. -“ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE” - oraş Năvodari, Zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la vest, str. Brizei sud și proprietăți private la nord și est, identificat prin nr. cadastrale/nr. extrase CF , județul Constanța**

Proiectant: **PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.**

Beneficiar:

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Turismului Nr. 270 din 12.02.2019 privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, modificat prin Ordinul Ministrului nr. 361 din 26.05.2020, se supune spre analiză P.U.Z. -“ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE” - oraș Năvodari, Zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la vest, str. Brizei la sud și proprietăți private la nord și est, identificat prin nr. cadastrale/nr. extrase CF , județul Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului - Directia Autorizare in Turism cu nr. 525125/17.09.2021 are la bază Certificatul de Urbanism nr. 562 din 25.05.2021 și Avizului de Oportunitate nr. 60392/02.09.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari, județul Constanța. Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apă, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrică, retelele telefonice se vor executa pe baza de documentații de specialitate avizate/aprobată conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ conform HG nr. 31/1996
privind documentatia:

P.U.Z. -“ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE” - oraș Năvodari, Zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la vest, str. Brizei la sud și proprietăți private la nord și est, identificat prin nr. cadastrale/nr. extrase CF , județul Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

MINISTRU INTERIMAR,
Virgil-Daniel POPESCU



Denumire: P.U.Z. -“ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE” - oraș Năvodari, Zona delimitată de Bd. Mamaia Nord la vest, str. Brizei la sud și proprietăți private la nord și est, identificat prin nr. cadastrale/nr. extrase
judetul Constanța

P.O.T. maxim:	40%
C.U.T. maxim:	4
Regimul de înălțime maxim	S/D+P+10E

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobată și avizate conform legii;
- protecția factorilor naturali din perimetruul parcelei;
- respectarea prevederilor Codului Civil cu privire la vecinătăți.

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.T. - președinte

Andrei TUFAN - S.A.O.A. - D.A.T. - membr

Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.T. - membr

Daniela Gabriela RUSU S.A.O.A. - D.A.T. - membr

Veronica GEORGESCU - S.A.A.N.A. - D.G.J. membr