

PRIMĂRIA ORAȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 25 183
IESIRE	
Ziua 28	Luna 02 Anul 2022

CERERE

Subscrisa BUILDING STEFAN AOP SRL, cu sediul în mun. Constanta, str. Barcelona, nr.10, jud.Constanta, înregistrata la Registrul Comerțului Constanta cu numărul J13/1432/2016, CUI RO36144392, prin administrator Odagiu Stefan, va înaintez documentatia în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru imobilul situat în oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr. 5, jud. Constanta

Mentionez ca documentatia a fost depusa în 3 exemplare în format tiparit și un exemplar în format electronic.

Data:

Semnatura și stampila:



NR. 25637/01.03.2022

Referat,

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27¹ primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului și anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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

Amplasamentul care a generat PUZ in suprafata de 2053 mp se afla in intravilanul oraului Navodari, str M10, NR 5 si are ca vecinatati :

-IE 102854 si IE 102855 la nord-vest;

-str M10 la sud-vest;

-IE 112586 si IE 120841 la nord-est;

-str .M13 la sud-est.

Pastrand limitele si caracterul zonelor din PUG, teritoriul studiat, in suprafata de 4134.06mp, va fi impartit din punct de vedere operational intr-o singura zona de

reglementare cu destinatia de locuire colectiva permanenta sau sezoniera si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitate de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale, denumita UTR ZRB1. Se accepta birouri pentru activitati liberale, apartamente cu subpanta, apartamente cu inaltime mai mare decat standartul tip penthouse, la ultimele nivele se pot realiza functiuni de alimentatie publica – restaurant tip roof sky – restaurant belview si deasemenea functiuni complementare precum: garare/parcare, birouri, servicii, comert, alimentatie publica, etc.

Utilizari admise :

- locuinte colective
- locuinte individuale
- birouri
- comert
- servicii
- servicii conexe locuirii: gradinite, crese, dispensare, cabinete medicale
- institutii financiar-bancare
- alimentatie publica
- unitati de cazare in sistem hotelier sau apartamente de vacanta
- locuire colectiva sezoniera si turism
- hoteluri
- pensiuni cu facilitati de turism balnear
- parcaje/garare la parter, subsol sau demisol
- zone de aprovizionare de tip scuar sau plantatii aliniament
- spatii plantate pentru agrement si sport
- casa de vacanta cu locuire permanenta

Utilizari interzise

- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea și colectarea acestora;
- alte functiuni decat cele mentionate la articolul utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea minima fata de aliniament este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Pentru IE: 116187 – amplasament ce a generat prezenta documentatie de urbanism

- fata de Str. M13:- 3,00m
- amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M10:- 3,00m
- amplsare pe aliniament pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M8:- amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea minima fata de limitele laterale si limita posterioara este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Toate constructiile integrate in zona studiata a PUZ se vor retrage conform codului civil fata de limitele laterale si posteriare cu respectarea normelor sanitare prevazute in Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M. S. 994/2018 privind asigurarea insoririi. Accesul carosabil si cel pietonal se va realiza din Str. M10 si M13.

Stationarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:

- Pentru locuințe: 6 locuri de parcare la 10 unitati locative

- Pentru spatii comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafată utilă

- Pentru birouri și alimentatie publica - 1 loc de parcare/30mp

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

H maxim : 40,0m(ZRB 1) – de la CTA pana la cornisa/atic.

Regimul de înălțime P+10E astfel încât acesta să se încadreze în limita a Hmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, POT - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a

logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

POT maxim = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, CUT - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana

la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor,

spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor,

teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a

podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Pentru zona studiata PUZ:

CUT maxim = 4

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

**ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA**

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI		
INTRARE	Nr.	26793
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
07	03	2022

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice pentru imobil situat in oras Navodari, str M10.nr 5 .

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 198/2021 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr.67372/2021 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 Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice pentru imobil situat in oras Navodari, str M10.nr 5 , elaborat de SC URBAN GRID SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 28942	
IESIRE		
Ziua 14	Luna 03	Anul 2022

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice pentru imobil situat in oras Navodari, str M10.nr 5 .** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice pentru imobil situat in oras Navodari, str M10.nr 5 .**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr. 31255 din 22.03.2022

Raport,

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizatã*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si 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 si urbansimul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurata 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.

Amplasamentul care a generat PUZ in suprafata de 2053 mp se afla in intravilanul oraului Navodari, str M10,NR 5 si are ca vecinatati :

-IE 102854 si IE 102855 la nord-vest;

-str M10 la sud-vest;

-IE 112586 si IE 120841 la nord-est;

-str .M13 la sud-est.

Pastrand limitele si caracterul zonelor din PUG, teritoriul studiat, in suprafata de 4134.06mp, va fi impartit din punct de vedere operational intr-o singura zona de

reglementare cu destinatia de locuire colectiva permanenta sau sezoniera si turism,

hoteluri si pensiuni cu facilitate de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale, denumita UTR ZRB1. Se accepta birouri pentru activitati liberale, apartamente cu subpanta, apartamente cu inaltime mai mare decat standartul tip penthouse, la ultimele nivele se pot realiza functiuni de alimentatie publica – restaurant tip roof sky – restaurant belview si deasemenea functiuni complementare precum: garare/parcare, birouri, servicii, comert, alimentatie publica, etc.

Utilizari admise :

- locuinte colective
- locuinte individuale
- birouri
- comert
- servicii
- servicii conexe locuirii: gradinite, crese, dispensare, cabinete medicale
- institutii financiar-bancare
- alimentatie publica
- unitati de cazare in sistem hotelier sau apartamente de vacanta
- locuire colectiva sezoniera si tursim
- hoteluri
- pensiuni cu facilitati de turism balnear
- parcaje/garare la parter, subsol sau demisol
- zone de aprovizionare de tip scuar sau plantatii aliniament
- spatii plantate pentru agrement si sport
- casa de vacanta cu locuire permanenta

Utilizari interzise

- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea și colectarea acestora;
- alte functiuni decat cele mentionate la articolul utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea minima fata de aliniament este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Pentru IE: 116187 – amplasament ce a generat prezenta documentatie de urbanism

- fata de Str. M13:- 3,00m
- amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M10:- 3,00m
- amplsare pe aliniament pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M8:- amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea minima fata de limitele laterale si limita posterioara este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Toate constructiile integrate in zona studiata a PUZ se vor retrage conform codului

civil fata de limitele laterale si posteriare cu respectarea normelor sanitare prevazute in Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M. S. 994/2018 privind asigurarea insoririi.

Accesul carosabil si cel pietonal se va realiza din Str. M10 si M13.

Stationarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:

- Pentru locuințe: 6 locuri de parcare la 10 unitati locative

- Pentru spatii comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafată utilă

- Pentru birouri și alimentatie publica - 1 loc de parcare/30mp

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Înălțimea maxima admisa a cladirilor

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

H maxim : 40,0m(ZRB 1) – de la CTA pana la comisa/atic.

Regimul de înălțime P+10E astfel încât acesta să se încadreze în limita a Hmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, POT - raportul dintre

suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului

etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata

construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care

depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a

balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a

logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

POT maxim = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, CUT - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana

la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a

podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Pentru zona studiata PUZ:

CUT maxim = 4

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

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

ARHITECT S
COTIGI GIO [A

RAPORTUL

INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

OBIECTIV: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta.

In conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism si Hotararea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta – in scopul fundamentarii deciziei consiliului local, structura de specialitate din cadrul Primariei Orasului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultarii publicului privind opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor.

Informarea si consultarea publicului s-au desfasurat astfel:

- A fost desemnata o persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei din cadrul structurii de specialitate – Primaria Orasului Navodari: Cotigi Georgiana.
- Autorizatiile administratiei publice locale au desemnat la sediul propriu un spatiu permanent dedicate schimbului de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului – Casa de Cultura – Primaria Orasului Navodari.
- A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului PRIVIND INITIEREA/ELABORAREA/APROBAREA/MONITORIZAREA IMPLEMENTARII DOCUMENTATIEI - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta, initiat de **BUILDING STEFAN AOP SRL**.

Proiectant: URBAN GRID SRL – arh. Pascu Andrei

- Initiatorul a propus CALENDARUL PENTRU INDEPLINIREA OBLIGATIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI initiat sub nr. 67371 din 29.09.2021 in care au fost mentionate procedurile, modalitatile si tehnicile specifice de informare si consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentatiei de urbanism, dupa cum urmeaza:

1. Implicarea publicului in etapa premergatoare – anuntarea intentiei 14.10.2021. anunturile la sediul Primariei, pe site-ul institutiei si amplasarea de panouri prin care s-a adus la cunostinta publicului interesat intentia de elaborare a documentatiei - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor-consultare documente 19.10.2021 – 13.11.2021 (25 zile) consultare documente si 5 zile (08.11.2021 – 13.11.2021) comunicare rezultate in situatia existentei unor observatii din partea celor interesati. Publicul a fost informat prin urmatoarele activitati:

- A fost afisat anuntul in loc vizibil pe amplasament. Initiatorul a afisat anuntul pe panouri rezistente la intemperii, in loc vizibil, in zona studiata.

- A fost publicat anuntul cu privire la posibilitatea , modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatiile la sediul Primariei Orasului Navodari, la avizier sip e site-ul institutiei (dovada process verbal de afisare si foto) cu mentionarea obiectivului, data, locul de desfasurare, ora de incepere si durata estimate pentru fiecare metoda de consultare.

- Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv material explicative scrise si desenate, intr-un limbaj non-tehnic, precum si documentele ce au stat la baza emiterii certificatului de urbanism si avizului prealabil de oportunitate.

- A fost afisat anuntul, la sediu Primariei si pe site prin care s-a adus la cunostinta publicului organizarea dezbaterii publice la data de 13.11.2021 orele 10:00 .

2. Implicarea publicului in etapa aprobarii – Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparent decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberal acces la informatiile de interes public.

3. Etapa monitorizarii implementarii PUZ – Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea HCL a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberal acces la informatiile de interes public, sens in care la solicitarea celor interesati le se va pune acestora la dispozitie si li se va furniza plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism.

In urma afisarii anunturilor, in perioada mentionata, persoanele interesate au dreptul si posibilitatea de a formula opinii sau propuneri. Desi anunturile au fost afisate in loc cu vizibilitate, nu au fost solicitate consultari ale documentatiei si nu a existat nici o persoana interesata in acest sens.

In data de 13.11.2021 a avut loc dezbaterea publica privind documentatia de urbanism - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta, organizata la Casa de Cultura a Primariei Orasului Navodari, jud. Constanta, la orele 10:00.

La dezbaterea publica, au participat:

- Cotigi Georgiana – Reprezentantul desemnata din partea Primariei Orasului Navodari;
- Arh Pascu Andrei - Reprezentantul Elaboratorului PUZ;
- Matei Claudiu - reprezentant – Initiatorul PUZ.

Pe parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu au fost transmise sesizari, care vizeaza reglementarile propuse.

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

Urmatoarea etapa – etapa a 3-a incepe odata cu depunerea documentatiei spre aprobare. In urma aprobarii documentatiei de urbanism, prin HCL Navodari, informarea si consultarea publicului se va face conform Legii nr. 544/2001 privind liberal acces la informatiile publice.

Avand in vedere respectarea procedurilor prevazute de

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului;
- HCL Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului.

Si corespunzator etapelor mentionate in calendar, autoritatile administratiei publice locale au redactat raportul informarii si consultarii publicului pentru documentatia – **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta ce urmeaza a fi prezentat Consiliului Local Navodari pentru insusire sau respingere.

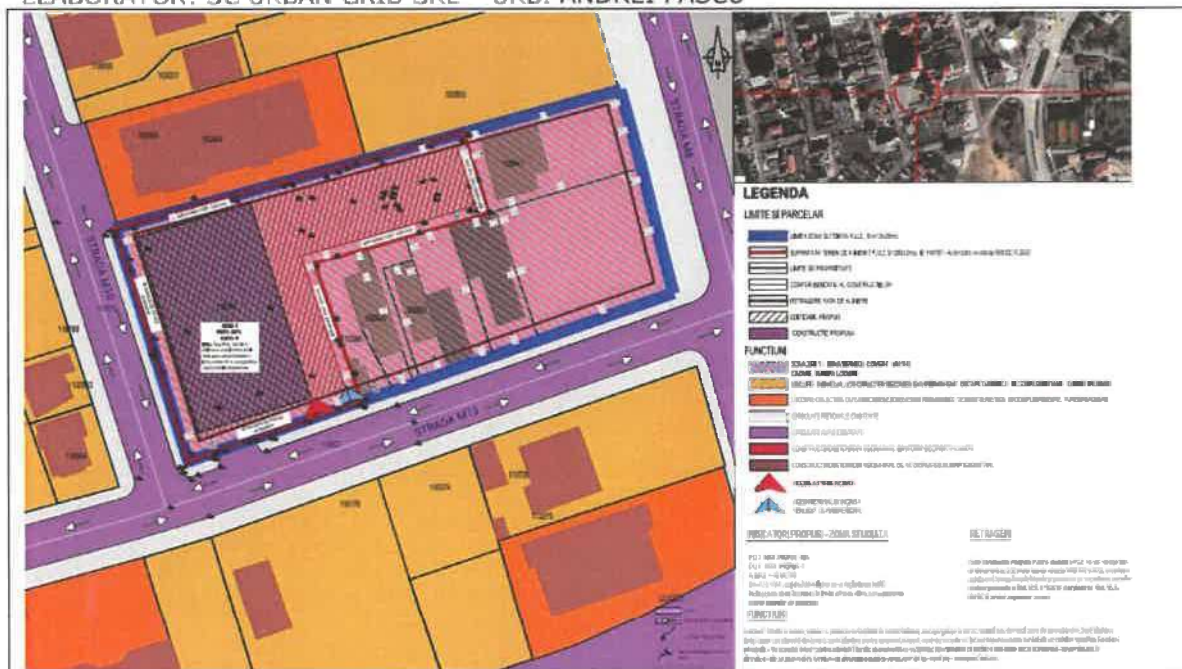
In vederea fundamentarii tehnice a deciziei, autoritatile administratiei publice locale pot solicita opinia unor experti atestati sau a unor asociații profesionale din domeniu.

ARHITECT SEF
COTIGI GEORGIANA

PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
DATA ANUNTULUI: 14.10.2021

ANUNT DE CONSULTARE ASPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR
URBANISTICI "

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC – STR. M10 NR 5
ARGUMENTARE: VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
INITIATOR: BUILDING STEFAN AOP SRL
ELABORATOR: SC URBAN GRID SRL – URB. ANDREI PASCU



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI ORAS NAVODARI, STR
DOBROGEI NR1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA
IN PERIOADA: 14.10.2021 2021 – 19.10.2021 INTRE ORELE: 8:00-16:00
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA DEZBATREA PUBLICA ORGANIZATA LA SEDIUL
PRIMARIEI ORAS NAVODARI, STR DOBROGEI NR1, IN DATA DE: 04.11.2021,
ORELE: 10:00 – 11:00
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE
ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE.
INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA, OBSERVATIILOR
FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN
SCRIS DE CATRE PRIMARIA ORAS NAVODARI.

PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
COTIGI GIORGIANA

ADRESA: PRIMARIA ORAS NAVODARI, STR DOBROGEI NR1, SERVICIUL STRATEGII SI
PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON/E-MAIL 0765.388.650,
A_PASCU87@YAHOO.COM

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA
PLANULUI:

CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE
SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZIUREA PLANURILOR DE
URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI

19.10.2021 – 13.11.2021

-COMUNICAREA REZULTATELOR 5 ZILE

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 78915	
IEȘIRE		
Ziua 16	Luna 11	Anul 2021

RAPORTUL

INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

OBIECTIV: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta.

In conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism si Hotararea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta – in scopul fundamentarii deciziei consiliului local, structura de specialitate din cadrul Primariei Orasului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultarii publicului privind opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor.

Informarea si consultarea publicului s-au desfasurat astfel:

- A fost desemnata o persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei din cadrul structurii de specialitate – Primaria Orasului Navodari: Cotigi Georgiana.
- Autorizatiile administratiei publice locale au desemnat la sediul propriu un spatiu permanent dedicate schimbului de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului – Casa de Cultura – Primaria Orasului Navodari.
- A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului PRIVIND INITIEREA/ELABORAREA/APROBAREA/MONITORIZAREA IMPLEMENTARII DOCUMENTATIEI - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta, initiat de **BUILDING STEFAN AOP SRL**.

Proiectant: URBAN GRID SRL – arh. Pascu Andrei

- Initiatorul a propus CALENDARUL PENTRU INDEPLINIREA OBLIGATIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI initiat sub nr. 67371 din 29.09.2021 in care au fost mentionate procedurile, modalitatile si tehnicile specific de informare si consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentatiei de urbanism, dupa cum urmeaza:

1. Implicarea publicului in etapa premergatoare – anuntarea intentiei 14.10.2021. anunturile la sediul Primariei, pe site-ul institutiei si amplasarea de panouri prin care s-a adus la cunostinta publicului interesat intentia de elaborare a documentatiei - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor-consultare documente 19.10.2021 – 13.11.2021 (25 zile) consultare documente si 5 zile (08.11.2021 – 13.11.2021) comunicare rezultate in situatia existentei unor observatii din partea celor interesati. Publicul a fost informat prin urmatoarele activitati:

- A fost afisat anuntul in loc vizibil pe amplasament. Initiatorul a afisat anuntul pe panouri rezistente la intemperii, in loc vizibil, in zona studiata.

- A fost publicat anuntul cu privire la posibilitatea , modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatiile la sediul Primariei Orasului Navodari, la avizier sip e site-ul institutiei (dovada process verbal de afisate si foto) cu mentionarea obiectivului, data, locul de desfasurare, ora de incepere si durata estimate pentru fiecare metoda de consultare.

- Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv material explicative scrise si desenate, intr-un limbaj non-tehnic, precum si documentele ce au stat la baza emiterii certificatului de urbanism si avizului prealabil de oportunitate.

- A fost afisat anuntul, la sediu Primariei si pe site prin care s-a adus la cunostinta publicului organizarea dezbaterii publice la data de 13.11.2021 orele 10:00 .

2. Implicarea publicului in etapa aprobarii – Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparent decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberal acces la informatiile de interes public.

3. Etapa monitorizarii implementarii PUZ – Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea HCL a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberal acces la informatiile de interes public, sens in care la solicitarea celor interesati le se va pune acestora la dispozitie si li se va furniza plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism.

In urma afisarii anunturilor, in perioada mentionata, persoanele interesate au dreptul si posibilitatea de a formula opinii sau propuneri. Desi anunturile au fost afisate in loc cu vizibilitate, nu au fost solicitate consultari ale documentatiei si nu a existat nici o persoana interesata in acest sens.

In data de 13.11.2021 a avut loc dezbaterea publica privind documentatia de urbanism - **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta, organizata la Casa de Cultura a Primariei Orasului Navodari, jud. Constanta, la orele 10:00.

La dezbaterea publica, au participat:

- Cotigi Georgiana – Reprezentantul desemnata din partea Primariei Orasului Navodari;
- Arh Pascu Andrei - Reprezentantul Elaboratorului PUZ;
- Matei Claudiu - reprezentant – Initiatorul PUZ.

Pe parcursul derularii procesului de informare si consultare publica nu au fost transmise sesizari, care vizeaza reglementarile propuse.

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

Urmatoarea etapa – etapa a 3-a incepe odata cu depunerea documentatiei spre aprobare. In urma aprobarii documentatiei de urbanism, prin HCL Navodari, informarea si consultarea publicului se va face conform Legii nr. 544/2001 privind liberal acces la informatiile publice.

Avand in vedere respectarea procedurilor prevazute de

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului;
- HCL Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului.

Si corespunzator etapelor mentionate in calendar, autoritatile administratiei publice locale au redactat raportul informarii si consultarii publicului pentru documentatia – **“Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici”** – oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr.5, teren cu numar cadastral 116187, intravilan, jud. Constanta ce urmeaza a fi prezentat Consiliului Local Navodari pentru insusire sau respingere.

In vederea fundamentarii tehnice a deciziei, autoritatile administratiei publice locale pot solicita opinia unor experti atestati sau a unor asociatii profesionale din domeniu.

ARHITECT SEF
COTIGI GEORGIANA

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ A KRAJINĚ
Městský úřad Brno
Městský úřad Brno - oddělení územního plánování
Městský úřad Brno - oddělení územního plánování
Městský úřad Brno - oddělení územního plánování

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie



Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie



Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie



Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie
Plán územního rozvoje Města Brna - územní studie

14/10/2021

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

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. 67371 din 29.09.2021

APROBAT,
PRIMAR CHELARIE FLORIN

Urmare cererii depuse de catre S.C BUILDING STEFAN AOP SRL reprezentata de ~~catre domnul~~ CLAUDIU MATEI, cu sediul in Constanta, strada Barcelona nr. 10 inregistrata la noi sub nr. 67371 din 29.09.2021 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul :

AVIZ DE OPORTUNITATE NR.67371 din 07.06.2021

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI, documentatie ce are ca scop modificarea reglementarilor urbanistice prin completarea functiunii specifice zonei, modificarea indicatorilor urbanistici si regimului de inaltime in vederea realizarii unor imobile cu un regim de inaltime de maxim 40 metri in care se vor incadra etaje avand inaltimea libera conform normelor si reglemnetarilor in vigoare cu specificatia ca suprafata totala desfasurata sa se incadreze in valoarea de CUT maxim 4, functiunile vor fi de locuinte colective, locuinte de vacanta, unitati de cazare/functiuni turistice si activitati conexe serviciilor turistice (pensiuine, hotel, motel, apart-hotel, etc.), comert, servicii, birouri, alimentatie publica, agrement, spatii verzi, circulatii pietonale si carosabile, locuri de parcare, echipamente tehnico- edilitrae si spatii tehnice pentru deservirea corespunzatoare a activitatilor specifice functiunilor ce se desfasoara. In inaltimea maxima de 40 metri se pot realiza niveluri cu inaltimea minima de 2,85 metri.

In cazul unitatilor locative, unitatilor de cazare serviciilor conexe, alimentatiei publice cu un grad ridicat de confort se pot realiza etaje cu inaltimea libera mai mare 2.85 metri, avand posibilitatea ca o unitate de cazare sau unitate locativa sa fie dispusa pe 2 etaje avand scara interioara. Functiunile conexe locuirii si turismului, birourile, serviciile si alimentatia publica se pot dispune la orice nivel neefiind conditionate de un acces direct din domeniul public. Etajele tehnice se pot distribui in functie de solutiile tehnice de distribuire a functiunilor in cadrul imobilului ele avand o inaltime libera mai mica de 2.85 metrii si nu se iau in calculul suprafetei CUT.

1) Teritoriul ce urmasa sa fie reglementat prin PUZ

Suprafata de teren ce a generat PUZ este de 2615 mp dobandit prin CVC nr. 2273 din 07.07.2021, proprietar SC BUILDING STEFAN AOP SRL, parcela identificata prin IE 116187 iar cea ce se va reglementa prin PUZ este de 4134.06 mp. Conform planurilor intocmite de SC URBAN GRID SRL - urbanist RUR Andrei Pascu, ce reprezinta anexa la prezentul aviz, teritoriul ce face obiectul zonei reglementate se invecineaza:

Vecinatati:

Nord- Vest: teren curti constructii intravilan – nr. cad 102854 si teren constructii intravilan nr.cad 102855
Sud-vest: strada M10
Nord-Est: Str M8
Sud-Est: strada M13

2) Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Acest teren a facut obiectul reglementarilor aprobate prin HCL nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019. Destinatia stabilita a fost locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

Pe suprafata terenului ce a generat prezenta documentatie de urbanism exista autorizatie de construire nr 568/22.10.2020 , fiind emise in baza HCL nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019.

Zona studiata in suprafata de 4134.06 mp aferenta prezentei documentatii de urbanism este parte integrata din PUG aprobat prin HCL nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019, POT max 35%, CUT nereglementat, locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

Categoria functionala solicitata prin cererea de emitere a avizului de oportunitate este de zona mixta cu functiuni de locuire colectiva si individuala, functiuni turistice (hotel, motel, pensiune, apart-hotel) si functiuni conexe domeniului turistic, comert, servicii, birouri, alimentatie publica, spatii verzi, circulatii pietonale si carosabile, spatii tehnice aferente functiunilor propuse, echipamnete, retele si spatii tehnico-edilitare, echipamnete publice de mici dimensiuni(cabinete medicale, birouri pentru profesii liberale, terenuri de sport, gradinita, crese cu respectarea reglementarilor in vigoare).

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Art. 32 alin (7) “ Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate 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 ”

Avand in vedere ca CUT maxim aprobat conform HCL nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019 nu este reglementat, prezenta documentatie de urbanism are ca scop stabilirea acestei valori CUT la 4 in raport cu Procentul de Ocupare al Terenului POT si regimul de inaltime. Scopul documentatiei este de a reglementa regimul de inaltime maxim acesta fiind exprimat in metrii in care sa se incadreze toate etajele cladirii. Regimul de inaltime maxim propus va fi calculat de la CTA (cota terenului amenajat) pana la cota superioara a aticului, neputand depasii valoare maxima de 40 metri.

In cazul dezmembrarilor ulterioare indicatorii urbanistici vor fi calculati raportandu-se la suprafata initiala de teren reegimul de inaltime pastrandu-se.

In acest sens se propune o segmentare a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului in doua zone de reglemnetare, ce vor avea urmatoorii indicatori urbanistici:

ZRB 1 Regim de inaltime : (H cornisa 40m)
 POT: maxim 45%
 CUT: maxim 4

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

In vederea elaborarii documentatiei se vor respecta obligatoriu urmatoarele conditii:

- asigurarea numarului minim de locuri de parcare se va face conform prevederilor HCL nr.

157/28.04.2017, minim 60% din totalul de unitati locative/spatii de servicii/comert/turism sau alte asemenea, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitățile urbane, amplasate pe teren si marcate pe planul de situație sau in subsolul/demisolul cladirilor proiectate;

- respectarea prevederilor anexei nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si ale Hotararii CJ Constanta nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;

- accesul auto in interiorul zonei ce se va reglementa prin PUZ se realizeaza in mod direct din Str M10 SI M13.

- asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii unei zone mixte cu functiuni rezidentiale, locuinte individuale si colective precum si dotari turistice (apa, canalizare, retea de apa pentru stingerea incendiilor, retea electrica, retea gaze naturale) va reveni in totalitate proprietarilor imobilelor ce fac parte din zona reglementata.

4) Capacitati de transport admise

In interiorul zonei reglementate se va asigura obligatoriu accesul auto a mijloacelor de interventie in caz de incendiu, a salvarii si a utilajelor de ridicare a gunoiiului.

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

Conform certificatului de urbanism nr.769/23.07.2021

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

Avind in vedere HCL nr. 176 din 18.08.2014 pin care s-a aprobat Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, va instiintam ca aveti obligatia ca, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, sa intocmiti documentul de planificare a procesului de consultare si informare a publicului asupra documentatiei ce urmeaza sa o elaborati. In acest sens va comunicam ca persoana desemnata este doamna Cotigi Giorgiana, arhitect sef in cadrul Primariei Orasului Navodari (anexam alaturat HCL 171/18.08.2014).

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

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Inițiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism: adresă notificare intenție, calendar propus, anunț intenție (hârtie și CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010), copie CU, copie aviz inițiere, plan 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 anunțul de intenție, notifica toti proprietarii existenti in extrasele CF ale loturilor invecinate ce fac parte din zona reglementata, afectati de reglementarile propuse și depune la Primăria Orasului Navodari-Serviciul Urbanism dovada amplasării panoului(fotografii) impreuna cu dovada transmiterii prin posta a adreselor de notificare a proprietarilor afectati.

- Serviciul Urbanism colectează și transmite proiectantului eventualele opinii, observații formulate

- Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

- Inițiatorul amplasează panou cu anunțul privind consultarea, notifica toți proprietarii loturilor afectați de reglementările propuse și depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism dovada amplasării panoului (fotografii) împreună cu dovada transmiterii prin posta a adreselor de notificare a proprietarilor afectați și anunțul privind consultarea (hârtie și CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010)

- Serviciul Urbanism afișează la avizierul Primăriei Orasului Navodari și postează pe site anunțul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile și totodată organizează dezbateri publice la sediul propriu;

- Serviciul Urbanism colectează și transmite proiectantului eventualele sesizări, opinii, observații formulate

- Inițiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea sesizărilor, opiniilor, observațiilor formulate

- Serviciul Urbanism întocmește raportul informării și consultării publicului

- Inițiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism planul urbanistic zonal

- Serviciul Urbanism propune spre aprobarea Consiliului Local proiectul de hotărâre privind planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 769 din 23.07.2021 emis de Primăria Orasului Navodari.

ARHITECT
COTIGI GI

NA

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

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 **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI**

Zona de studiu este delimitate dupa cum urmeaza:

Nord- Vest: teren curti constructii intravilan – nr. cad 102854 si teren constructii intravilan nr.cad 102855
Sud-vest: strada M10
Nord-Est: strada M8
Sud-Est: strada M13

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

nume/prenume inițiator – telefon	CLAUDIU MATEI	TE
nume/prenume arhitect – telefon	ANDREI PASCU	TE

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătura
BUILDING STEFAN AOP SRL

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

Inițiator: BUILDING STEFAN AOP SRL

Cu sediul/domiciliul în Mun. Constanta, str Barcelona nr 10

Proiectant: URBAN GRID SRL

Cu sediul social în București Sectorul 1, Str. LĂMÂIULUI, Nr. 4

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea proiectantului:

MATEI CLAUDIU tel: 0722 88 99 87

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulată: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

În cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

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

În această etapă se va afișa anunțul de intenție pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Această etapă se va desfășura în perioada (5 zile), în care persoanele interesate pot formula sugestii, observații și opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul, - se vor formula în scris obiecțiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor responsabile cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei Orașului Navodari, strada Dobrogei nr. 1, telefon 0241761603.

Administrația publică locală poate aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin anunțuri pe pagina proprie de internet www.primaria-navodari.ro

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

În această etapă se publică anunțuri și se afișează panou cu privire la posibilitatea celor interesați de a consulta și transmite observații cu privire la documentele și propunerile P.U.Z.

Această etapă se va desfășura astfel: în termen de maxim 25 de zile de la data afișării anunțului persoanele interesate vor putea consulta documentația aferentă P.U.Z-ului, vor putea formula opinii și participa la dezbaterile publice ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării și consultării prin publicarea observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea.

Calendar consultare:

- (25 zile) consultare documente

- (5 zile) de la primirea observațiilor formulate în scris de persoanele direct afectate de propunerile PUZ - comunicare rezultate.

Dezbaterile publice va fi organizată la sediul Primăriei Orașului Navodari în data 13.10.2021 (în perioada consultării) ora 10:00

3. Implicarea publicului în etapa aprobării.

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

Aceasta etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal și se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, sens în care la solicitarea celor interesați li se va pune acestora la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local. Etapa se desfășoară - după adoptarea H.C.L. - ului de aprobare.

Nr. Crt	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare, anunțarea intenției de elaborare PUZ	(5 zile) 14.10.2021 – 19.10.2021
2.	Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente Dezbaterea publică în data de 13.10.2021_ora 10:00 (5 zile) comunicare rezultate
3.	Implicarea publicului în etapa aprobării	Intocmirea Raportului de insormare și consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării PUZ	După adoptarea H.C.L.-ului de aprobare

Nume/Prenume initiator
BUILDING STEFAN AOP SRL

Semnătura,

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

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. 51199/ 23 07 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 169 din 23 07 2021

In scopul

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

Urmare cererii adresate de BUILDING STEFAN AOP SRL
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna CONSTANTA
satul - sectorul - cod poștal -
strada BARCELONA nr. 10 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - Înregistrata la numărul 51199 din 22.07.2021
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA SAT
ZONA DELIMITATA DE STR M8 LA EST, IE 102854, IE 102855 LA NORD STRADAM13 LA SUD SI STR M10 LA VEST

sau identificat prin număr cadastral/CF 116187 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, 4/11.01.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP C UTR BI

imobilul este în proprietatea BUILDING STEFAN AOP SRL

dobândit prin CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE 2273/07.07.2021

servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zone de protecție NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI

folosirea actuală a terenului: IMOBIL IN CURS DE EXECUTIE AUTORIZAT CU AC 568/22.10.2020

zona de impozitare CONFORM HCL 412/22.12.2016 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA B DE IMPOZITARE

destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate

LOCUINTE CU CARACTER SEZONIER

SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE

3. REGIMUL TEHNIC AL TERENULUI

procentul de ocupare a terenului (POT) 35% propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) NEREGLEMENTAT propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

regim de înălțime maxim SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ H max cornisa SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 2053 mp, SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale

În documentația de urbanism aprobată nu sunt stabilite și reglementate retragerile construcțiilor față de proprietățile învecinate motiv pentru care amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014. Circulația rutieră și pietonală se desfășoară din strada M13 și M10. Aliniamentul construcțiilor față de străzile adiacente terenului nu sunt specificate în documentația de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ARH/
COTIGI

EF,
IANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

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

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: in cazul locuintelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuintele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp constructibil. 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 declarat pentru/ întrucât

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

IN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII 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: **AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – 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 decidă, 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 emiterea 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 competentă pentru protecția mediului stabilește 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 competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și 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 competentă 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 emiterea 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 lucrarile se vor executa respectand prevederile regulamentului aprobat prin HCL 158/28.04.2017

Va informam ca la receptia lucrarilor aveti obligatia sa prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi OVI PREST CON sau POARTA 9-PORT CONSTANTA.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHIT
COTIGI C
ANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Pagina 2



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

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-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA

ENGIE ROMANIA SA

TERMICA DISTRIBUȚIE NĂVODARI SRL

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

apărare civilă

sănătatea populației

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

AVIZ OCPI, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NAȚIONALE- STATUL MAJOR GENERAL,

AVIZ ADMINISTRAȚIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI ȘI MEDIULUI DE AFACERE, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI,

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

STUDIUL GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA AF

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHITECT
COTIGI GIORGIANA

Achitat taxa de: 50 lei, conform chitanței nr. V OP din 22.07.2021

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

SE PRELUNGESTE 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

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA

Data prelungirii valabilității:

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

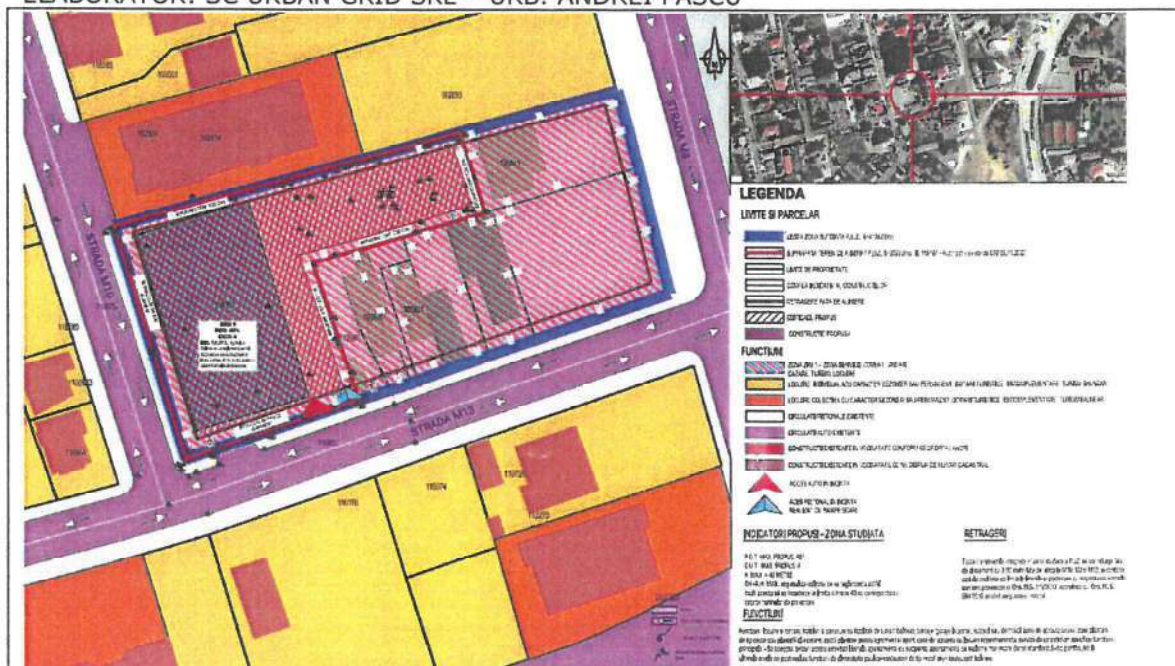
Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
DATA ANUNTULUI: 14.10.2021

ANUNT DE CONSULTARE ASPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR
URBANISTICI "



ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC – STR. M10 NR 5
ARGUMENTARE: VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
INITIATOR: BUILDING STEFAN AOP SRL
ELABORATOR: SC URBAN GRID SRL – URB. ANDREI PASCU



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI ORAS NAVODARI, STR
DOBROGEI NR1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA
IN PERIOADA: 14.10.2021 2021 – 19.10.2021 INTRE ORELE: 8:00-16:00
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA DEZBATREA PUBLICA ORGANIZATA LA SEDIUL
PRIMARIEI ORAS NAVODARI, STR DOBROGEI NR1, IN DATA DE: 04.11.2021,
ORELE: 10:00 – 11:00
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE
ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE.
INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA, OBSERVATIILOR
FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN
SCRIS DE CATRE PRIMARIA ORAS NAVODARI.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
COTIGI GIORGIANA
ADRESA: PRIMARIA ORAS NAVODARI, STR DOBROGEI NR1, SERVICIUL STRATEGII SI
PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON/E-MAIL 0765.388.650,
A_PASCU87@YAHOO.COM

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA
PLANULUI:

CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE
SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZIUREA PLANURILOR DE
URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI

19.10.2021 – 13.11.2021

-COMUNICAREA REZULTATELOR 5 ZILE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI**

**BENEFICIAR
S.C. BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.**

SEPTEMBRIE 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Capitolul 2 - Baza legală a elaborării

Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Capitolul 5 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Capitolul 6 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii

Capitolul 7 - Reguli privitoare la echiparea edilitară

Capitolul 8 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Capitolul 9 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - Lista unităților și subunităților funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 - Utilizări interzise

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

1.1.Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe intrega suprafata a zonei studiate.

1.2.Regulamentul local de urbanism aferent documentatiei « ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI », avizata si aprobata de catre consiliul local al Orasului Navodari conform prevederilor legale in vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistica al Primariei Orasului Navodari, in activitatea de gestionare a spatiului construit: identificarea si incadrarea solicitarilor de construire in reglementarile aprobate in vederea emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, conform legii.

1.3. Prezenta documentatie de urbanism nu isi propune schimbarea regimului juridic al terenurilor.

1.4. Prezenta documentatie de urbanism reglementeaza o suprafata de 4134.06mp alcatuita dintr-o singura unitate teritoriala de referinta UTR1 fiind compusa din proprietati private si proprietati publice.

Capitolul 2 - Baza legala a elaborarii

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000–Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- HCL 201/28.09.2017 – Reglementarea locuri de parcare
- HCL 1/1995 – privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea cu completari prin HCL 29/27.05.1996, HCL 19/25.02.1999 SI HCL 129/2011

Capitolul 3 - Domeniul de aplicare

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, atat a prevederilor documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, cat si a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

3.2. Se introduc interdictii temporare de construire pentru toate terenurile care prezinta vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite in timpul operatiunilor de construire) pana la intocmirea proiectelor de punere in valoare a acestora sau pana la descarcarea de sarcina arheologica a respectivelor terenuri.

3.3. In toate unitatile teritoriale de referinta ale prezentului regulament se va tine seama de conditiile precizate in studiul geotehnic. Pentru constructiile situate in zonele care au conditii de fundare dificile si / sau prezinta risc de alunecare

a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de urbanism studii suplimentare care sa stabileasca riscurile de alunecare, masurile tehnice de fundare.

3.4. Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu dupa aprobarea documentatiei de urbanism aferente de catre Consiliul Local al Orasului Navodari, potrivit competentelor pe care le detine in conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizata, privind administratia publica locala.

PARTEA II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

4.1. Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie de urbanism.

Capitolul 5 - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

5.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale specificate in anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5.2. Amplasarea fata de drumuri publice. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, statii pentru transportul in comun sau in regim de taxi, inclusiv functiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spatiile comerciale aferente statiilor de transport in comun;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele de termoficare, electrice, de telecomunicatii.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile deconstructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea adrumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare.

5.3. Amplasarea fata de aliniament. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- cladirile se vor retrace de la aliniament conform planselor de reglementari cu

exceptia teraselor si a pergolelor care se pot amplasa pana pe aliniament;

5.4. Amplasarea in interiorul parcelei. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform plan reglementarii U04 si cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Capitolul 6 - Reguli privitoare la asigurarea acceselor obligatorii

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

Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

6.2. Accese pietonale. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonale pentru constructie, potrivit importantei si destinatiei constructiei, cat și pentru persoanele cu dezabilitații fizice.

Capitolul 7 - Reguli privitoare la echiparea edilitara

7.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente:

7.1.1. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

7.1.2. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

7.1.3. Parcelele vor dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

7.2. Realizarea de rețele edilitare:

7.2.1. Montarea acestora se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

7.2.2. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevazute la paragraful anterior pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

7.2.3. Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, in conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Capitolul 8 - Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

8.1. Parcelar. Pentru parcelarile existente, pe aceste loturi se pot autoriza lucrari de refuncționalizare, reconfigurare, reparatii, consolidare și supraetajare a cladirilor existente, cu respectarea POT și CUT maxim admise, precum și a regimului de înălțime maxim aprobat prin prezentul regulament.

8.2. Înălțimea construcțiilor. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii maxime admise conform prezentului regulament, Hmax: fata de cota +/-0.00m a construcției.

8.3. Aspectul exterior al constructiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin

conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Capitolul 9 - Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

9.1. Parcaje.

9.1.1. Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinatiei cladirii.

9.1.2. Accesul la spatiile destinate parcarii este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public, cu latimea maxima de 3 m.

9.2. Spatii verzi si plantate. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

9.3. Imprejmuiri. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 100 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 metri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA - Lista unitatilor si subunitatilor functionale

Pastrand limitele si caracterul zonelor din PUG, teritoriul studiat, in suprafata de 4134.06mp, va fi impartit din punct de vedere operational intr-o singura zona de reglementare cu destinatia de locuire colectiva permanenta sau sezoniera si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale, denumita UTR ZRB1. Se accepta birouri pentru activitati liberale, apartamente cu subpanta, apartamente cu inaltime mai mare decat standartul tip penthouse, la ultimele nivele se pot realiza functiuni de alimentatie publica – restaurant tip roof sky – restaurant belview si deasemenea functiuni complementare precum: garare/parcare, birouri, servicii, comert, alimentatie publica, etc.

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI – UTR1

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise –UTR ZRB 1

- locuinte colective
- locuinte individuale

- birouri
- comert
- servicii
- servicii conexe locuirii: gradinite, crese, dispensare, cabinete medicale
- institutii financiar-bancare
- alimentatie publica
- unitati de cazare in sistem hotelier sau apartamente de vacanta
- locuire colectiva sezoniera si tursim
- hoteluri
- pensiuni cu facilitati de turism balnear
- parcaje/garare la parter, subsol sau demisol
- zone de aprovizionare de tip scuar sau plantatii aliniament
- spatii plantate pentru agrement si sport
- casa de vacanta cu locuire permanenta

Articolul 2 - Utilizari admise cu conditionari – UTR1

- depozite marfuri generale cu conditia sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de 300mp
- spalatorii auto cu conditia sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de 150mp

Articolul 3 - Utilizari interzise – UTR1

- depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea și colectarea acestora;
- alte functiuni decat cele mentionate la articolul utilizari admise si utilizari admise cu conditionari;

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Zona studiata ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este alcatuita din parcele de teren cu suprafete diferite. Toate parcelele de teren din zona studiata sunt construibile, neexistand disfunctionalitati legate de parcelar si servituti.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea minima fata de aliniament este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Pentru IE: 116187 – amplasament ce a generat prezenta documentatie de urbanism

- fata de Str. M13:
 - 3,00m
 - amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M10:
 - 3,00m
 - amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol, terase, pergole
- fata de Str. M8:
 - amplsare pe aliniamnet pentru subsol/demisol

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea minima fata de limitele laterale si limita posterioara este:

Pentru zona studiata PUZ:

- conform PUG aprobat

Toate constructiile integrate in zona studiata a PUZ se vor retrage conform codului civil fata de limitele laterale si posterioare cu respectarea normelor sanitare prevazute in Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M. S. 994/2018 privind asigurarea insoririi.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Conform OMS 119/2014 pentru incaperile cu destinatia de locuinte de servicii sau birouri.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Accesul carosabil si cel pietonal se va realiza din Str. M10 si M13

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:
-
- Pentru locuințe: 6 locuri de parcare la 10 unitati locative
 - Pentru spatii comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafată utilă
 - Pentru birouri și alimentatie publica - 1 loc de parcare/30mp
 - Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.
-

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

H_{maxim} : 40,0m(ZRB 1) – de la CTA pana la cornisa/atic.

Regimul de înălțime: S(D)+P+10E

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și/sau demisoluri. Numarul subsolurilor/demisolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul functiunilor adapostite. Cromatica materialelor de pe fatade va fi un adeschisa cu nuante de alb, crem bej, gri, cu accente de culori inchise, negru, maro, gri inchis.

Acoperisul cladirilor va fi de tip terasa pentru locuintele colective si functiunile de comert (alimentatie publica) si servicii iar pentru locuinte individuale se pot realiza si acoperisuri de tip sarpanta.

In cazul in care suprafata de spatiu verde nu se poate asigura la sol, se pot realiza acoperisuri inerbate (acoperisuri verzi) sau pe pereti (pereti verzi).

Pentru fatade se vor folosi materiale durabile, tencuieli decorative, piatra naturala/ceramica sau placari cu materiale tip bond.

Tamplaria se va realiza din PVC, ALUMINIU sau LEMN cu urmatoarele culori, alb, gri sau maro-imitatie de lemn.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Pentru satisfacerea în condiții corespunzatoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin branșarea la acestea.

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

Apele pluviale adunate de acoperișurile constructiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din in conducta pluviala generala.

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.5l/s$ 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 branșarea la aceasta.

Bransamentele de apă pentru construcții se vor executa din țeavă de polietilena de înaltă densitate PEHD.

SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele vor fi montate subteran.

SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Sunt figurate în planșele de Reglementări Rețele 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 proprietatii, 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.

Se vor respecta distanțele de siguranță impuse de deținătorul rețelei electrice aeriene, până la devierea acesteia pe domeniu public.

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 strazilor proiectate
-

Se vor respecta Normativele NP 17-02, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

SOLUȚIA PROPUȘA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE ȘI 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 lua 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 regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum

și distanțele conform STAS.

GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (in mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietății, pe o platforma betonată, conform plansei Reglementari Urbanistice și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală/ operatorul din zonă.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate ce trebuie asigurate la nivelul zonelor de reglementare, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Articolul 14 – Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 1000 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, POT - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Pentru zona studiata PUZ: UTR ZRB 1

POT maxim = 45%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare, CUT - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

Pentru zona studiata PUZ:

CUT maxim = 4



INTOCMIT,
REI PASCU

MEMORIU TEHNIC PUZ

a) DATE GENERALE

a.1) DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

Năvodari, Județul Constanța

a.2) AMPLASAMENT OBIECTIV:

Suprafața terenului care a generat P.U.Z. este de 2053.00 mp, face parte din intravilanul Orașului Năvodari, aparținând persoanelor fizice/juridice conform actelor de proprietate: CONTRACT DE VANZARE nr. 2273 din 07.07.2021.

Amplasamentul care a generat P.U.Z. în suprafață de 2053.00 mp se află în zona Orașului Năvodari - ZONA MAMAIA SAT- STR M10 NR. 5.

Zona de studiu se propune a fi de 4134.06 mp.

Vecinătăți teren care a generat PUZ:

- Nord-Vest: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 102854 – parcela cu o constructie P+9 Si teren constructii intravilan – nr, Cad 102855 cu o constructie P+2+M;
- Sud-Vest: strada M10;
- Nord-Est: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 112586 – parcela cu o constructie P+1 si nr. Cad 120841 cu o constructie P+1;
- Sud-Est: strada M13

Vecinătăți zona de studiu propuse:

- Nord-Vest: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 102854 – parcela cu o constructie P+9 si teren constructii intravilan – nr, Cad 102855 cu o constructie P+2+M;
- Sud-Vest: strada M10;
- Nord-Est: strada M8;
- Sud-Est: strada M13

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS ZONA STUDIATA						
FUNCTIUNI		TEREN	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA MP	SUPRAFATA MP	PROCENT %	SUPRAFATA MP	PROCENT %
SUPRAFATA CONSTRUITA	ZRB1	4134.06MP	548.32MP	13.26%	1860.32MP	45%
PLATFORME BETONATE	ZRB1	4134.06MP	2345.66MP	56.74%	1033.5MP	25%
SPATII VERZI <small>SE ACCEPTEA ACOPERISURI VERZI SI PLANTAE VERZI</small>	ZRB1	4134.06MP	1240.3MP	30%	1240.3MP	30%
TOTALURI	ZRB1	4134.06MP	4134.06MP	100%	4134.06MP	100%

Zona studiată, în suprafață de **4134.06mp**, va avea următoarea destinație:

- 2053.00 – teren care a generat PUZ, privat, curți construcții ;
- 2081.06 mp – terenuri private, curți construcții – construcții executate/partial executate cu funcțiunea locuire, servicii, comerț, turism

Terenul reglementat va avea o suprafața de spațiu verde pentru locuire conform HCJ Constanța Nr. 152/22.05.2013, însemnând minim 615.9 mp spațiu verde amenajat (aferent teren generator P.U.Z.-ZRB1), respectiv 624.3 mp spațiu verde aferent zonei ZRB1, în total reprezentând 1240.3 mp spațiu verde la nivelul întregii zone studiate.

Spațiu verde amenajat poate fi repartizat astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor;
- pe suprafața teraselor/acoperișurilor;
- pe suprafața gardului.

Spațiul verde din interiorul parcelelor va fi prevăzut cu o paletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel încât în fiecare anotimp culorile să fie în ton cu acesta.

Astfel, pentru amenajrea spațiului verde pe lângă covorul de gazon prevăzut cu sistem automat de irigare se vor planta următorii arbori/arbuști:

- Betula ermanii/mesteacăn
- castanea sativa/ castan dulce
- salix babilonica/ salcie
- thuja plicata/tuia
- cornus sanguinea / corn rosu
- lista poate fi completată cf anexa nr.2 din HCJ Constanța 152/2013.

Numărul de arbori/arbuști va fi de minim 1 bucată / unitate locativă propusă.

Coordonatele terenului care a generat p.u.z. sunt conform următorului tabel:

Tabel 1. INVENTAR DE COORDONATE TEREN CE A GENERAT PUZ

X=716547.856 Y=320963.349
 X=716600.676 Y=320979.859
 X=718975.656 Y=321624.849
 X=720552.656 Y=322052.849
 X=721256.656 Y=322242.849
 X=723080.256 Y=322738.449
 X=723357.306 Y=321832.769
 X=723485.956 Y=321402.449
 X=723539.346 Y=321234.789
 X=721279.556 Y=320575.149
 X=721008.616 Y=320501.479
 X=720271.856 Y=320301.149
 X=721138.846 Y=317711.589
 X=717897.656 Y=316595.849
 X=716990.766 Y=319530.229
 X=716547.856 Y=320963.349

Tabel 2. INVENTAR DE COORDONATE TEREN STUDIAT

X=716547.856 Y=320963.349
X=723080.256 Y=322738.549
X=725989.113 Y=323529.943
X=726403.326 Y=322079.483
X=726867.484 Y=320213.891
X=726989.356 Y=319724.049
X=722199.837 Y=318057.937
X=721138.557 Y=317712.468
X=717897.656 Y=316595.849

a.3) **PROIECTANT GENERAL/PROIECTANT de SPECIALITATE:**

Societatea URBAN GRID SRL - Urb. Pascu Andrei
Bucuresti, Sector 1, Strada Vestei, Numarul 18, Parter

a.4) **BENEFICIARUL LUCRĂRILOR**

BUILDING STEFAN AOP.SRL
Cu sediul în Constanta, Strada Barcelona, nr. 10

a.5) **CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

a.5.1) Cadrul legislativ

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul

a.5.2) Documentatii intocmite anterior P.U.Z. - Plan Urbanistic General al Orasului Navodari;

a.5.3) Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului;
- Documentare de teren.

a.5.4) Suportul topografic în coordonate Stereo 70 realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanșat elaborarea P.U.Z.

b) NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentații îl constituie analiza teritoriului pentru aprobarea PUZ IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI pentru terenul delimitat de Str. M10 la SUD-VEST, la NORD-VEST terenuri proprietate persoane fizice/juridice cu numerele cadastrale 102854 respectiv 102855, la NORD-EST cu terenuri proprietate persoane fizice/juridice cu numerele cadastrale 120841, respectiv 112568 si la SUD-EST cu strada M13, Județul Constanța, ZONA MAMAIA SAT, ce urmărește reglementarea urbanistică a terenului, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor/proprietarilor.

Scopul PUZ-ului este reprezentat de ridicarea înalțimii ansamblului în vederea dezvoltării la nivelurile superioare a unor funcțiuni pentru valorificarea perspectivei directe către mare.

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:

- Tendința de dezvoltare a Orașului Năvodari;

- Necesitatea stabilirii unor reglementări urbanistice în vederea diversificării funcțiilor existente și modificării în condiții legale a indicatorilor urbanistici;
- Amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional în intravilanul localității, în imediată apropiere a plajei, într-o zonă aflată în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de clădiri de turism, servicii și locuit, etc.

Anterior elaborării prezentei documentații zona studiată a fost reglementată prin documentația de urbanism:

1. PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019

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

C.1) EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei
Zona este încadrată în PUZ, în UTR ZRB 1 .
Regimul economic al terenului se va menține în urma aprobării prezentului PUZ.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
Odată cu evoluția orașului Năvodari, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor din intravilan, situate în puncte cheie - în zone de mare importanță pentru oraș.
- Potențial de dezvoltare

Zona dispune de toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare (in curs de executie), energie electrica și gaze naturale. Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea unei diversități funcționale care să valorifice amplasamentul.

C.2) INCADRAREA IN LOCALITATE

- Poziția zonei reglementate în cadrul localității

Terenul este situat în intravilanul orașului Navodari, în zona Mamaia Sat, în imediata proximitate a plajei.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Terenul în studiu se află în partea de sud-est a Orașului Navodari în Zona Mamaia Sat.

- Echiparea edilitară a zonei cuprinde rețele de alimentare cu apă, canalizare (in curs de executie), energie electrică, gaze naturale, rețele de date și telefonie.

C.3) ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

C.4) CIRCULAȚIA

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

Artera de comunicație cu centrul orașului Navodari o reprezintă, Strada M10, Strada M13 și Bulevardul Mamaia Nord.

- Capacități de transport, greutate în fluenta 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, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Datorită faptului că amplasamentul studiat este situat într-o zonă în curs de constituire, pentru o bună dezvoltare este necesară urbanizarea amplasamentului prin extinderea/lățirea și asfaltarea străzilor existente. Nu se semnalează probleme critice însă este necesară o intervenție la nivelul circulațiilor – amenajarea unor locuri noi de parcare - pentru a evita ambuteajele datorate staționării mașinilor pe benzile de circulație. Totodată o importanță deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiție.

C.5) OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zonă studiată

Zona studiată se află în vecinătatea plajei din zona Mamaia Nord, oraș Navodari, zonă care în prezent este în curs de dezvoltare mai ales prin echipamente turistice.

- Relationări între funcțiuni

Funcțiunile indentificate în zona studiată sunt compatibile - Din acest punct de vedere nu exista probleme deoarece se pastreaza reglementarea funcțională a terenului conform PUZ aprobat.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenti au urmatoarele valori:

POT = 35%, CUT = nereglementat

- Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zona studiata sunt in numar mediu, au destinatii turistice si de locuire si nu reprezinta valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit in aceste zone este medie spre ridicata, in general.

- Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi in zona reprezinta un aspect important. Se vor respecta prevederile HCJC 152/2013 privins suprafata minima de spatiu verde amenajat si plantat.

Pentru turism, comerț, administrație, locuire, etc., suprafața minimă de spațiu verde va fi de 30% din supratața terenului.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

- Principalele disfuncționalități

Zona evidentiază numeroase disfuncționalități:

- lipsa reglementărilor spațiilor verzi
- lipsa reglementarilor asigurarii locurilor de parcare
- strazi si trotuare nefunctionale,neasfaltate
- lipsa iluminat public
- lipsa locuri de joac pentru copii

C.6) ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie de apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare caldura, posibilitati alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare (in curs de executie), energie electrica, telefonizare, internet, gaze naturale.

- Principalele disfuncționalitati

Lipsa retele stradale sistematizate la nivelul amplasamentului studiat.

C.7) PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri de constructii, aceasta propunere nu creează noi probleme de mediu.

- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

C.8) OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Prevederile PUZ, corelat cu opțiunile populației, ale autorităților locale și ale instituțiilor teritoriale interesate, au relevat următoarele necesități:
 - Asigurarea unei diversități funcționale ce va urmări o dezvoltare coerentă a zonei de locuire
 - Rezolvarea disfuncționalităților privind circulația în zonă – amenajarea/asigurarea unor locuri de parcare.
 - Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente
-

d) DISFUNCȚIONALITATI

- privind accesul auto: amplasamentul studiat are acces la circulațiile publice strazile M10 și M13 fiind asfaltate;
- managementul deșeurilor: diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revarsări, etc., epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul; depozitarea controlată a deșeurilor; recuperarea terenurilor degradate; realizarea și amenajarea de spații verzi; eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

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

e) PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Atât pe terenul care a generat PUZ cât și pe întreaga zonă de studiu există lucrări aprobate sau aflate în stadiu de execuție.

Prin PUZ propus se reglementează suprafața minimă de spații verzi amenajate pe lotul reglementat cu respectarea HG525/1996 și HCJC152/2013.

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important.

f) CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

f.1) PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de inițiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

- Construcțiile existente pot fi supraetajate pana la H.max 40 m, Rh max: regimul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a H.max 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform RLU aferent PUZ

1.2. PREVEDERI ALE PUZ

-
- Prevederile PUZ încadrează zona studiată în **INTRAVILAN**, fiind situat într-o zonă în continuă dezvoltare, în ceea ce privește construcția de echipamente turistice, comerț/servicii, locuințe, funcțiuni complementare permise, după cum urmează:
 - locuire colectiva permanenta sau sezoniera si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitate de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale.
 - Se accepta: birouri pentru activitati liberale; apartamente cu subpanta; apartamente cu inaltime mai mare decat standardul - tip penthouse; la ultimele nivele se pot realiza functiuni de alimentatie publica- restaurant de tip - roof sky - restaurant belview.
 - functiuni complementare: garare/parcare, birouri, servicii, comerț, alimentatie publica etc.
 - Dezvoltarea zonei are un efect benefic, atat din punct de vedere economic, cat si social, ridicand valoarea zonei prin imbunatatirea calitatii locuirii in zona .

1.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cât și pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicii urbanistici definiți se vor mări valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunătățirea 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.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

-
- Dezvoltarea în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația auto și pietonală. Accesele auto se mentin.
 - Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - Pentru locuințe: 6 locuri de parcare la 10 unitati locative
 - Pentru spatii comerciale și servicii – 1 loc de parcare/50mp de suprafată utilă

- Pentru birouri și alimentatie publica - 1 loc de parcare/30mp
-
- Parcarea autovehicolelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staionarea acestora pe carosabil sau trotuar.
-

1.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

1.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica ale zonei au fost urmatoarele:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema de proiectare
 - Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
 - Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
 - Asigurarea acceselor adecvate in imobilele propuse
 - Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniul privat
 - Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent
-

1.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ reglementează majorarea indicatorilor urbanistici in vederea supraetajari constructiilor pana la Hmax 40 m. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Suprafata teren studiat = 4134.06 MP

Suprafață teren care a generat PUZ= 2053.00mp

EXISTENT

POTmax = 35% ,CUTmax = nereglementat, Hmax = nereglementat

PROPOS

ZRB 1 - TEREN CARE A GENERAT PUZ

- POT max 45%
- CUT max 4
- H max 40m

-Rh - Rh max: regimul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a Hmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

- Functiuni: locuire si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale.

- Se accepta: birouri pentru activitati liberale; apartamente cu subpanta; apartamente cu inaltime mai mare decat standardul - tip penthouse; la ultimele nivele se poat realiza functiuni de alimentatie publica- restaurant de tip - roof sky - restaurant belview.

Se va pune accent pe dezvoltarea functionala a ultimelor nivele in vederea valorificarii potentialului determinat de perspectiva directa catre mare.

1.5.3. Regimul de inaltime

Înălțimile maxime propuse sunt:

- La cornisa $H_{max} = 40,0m$ (ZRB1)– de la CTA până la cornișă/atic.

Regimul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a $H_{max} 40 m$, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

1.5.4. Regimul de aliniere

Toate construcțiile integrate în zona studiată a PUZ se vor retrage față de aliniament cu 3,00 metri față de străzile M10, M8 și M13, și conform codului civil față de limitele laterale și posterioare cu respectarea normelor sanitare prevăzute în Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M. S. 994/2018 privind asigurarea însoțirii. Pe zona de retragere sunt admise pergole și terase circulabile.

1.5.5. Indici urbanistici

Se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Indice	Existent	Propus
POT	35%	Max. 45%
CUT	nereglementat	Max. 4,00

1.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin branșarea la acestea.

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

Apele pluviale adunate de acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din în conducta pluvială generală.

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate respectiv a necesarului de incendiu interior $q_{ii}=4*2.5l/s$ 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 branșarea la aceasta.

Bransamentele de apă pentru construcții se vor executa din țevă de polietilena de înaltă densitate PEHD.

1.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA RETEAUA DE GAZ

Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă cu respectarea condițiilor de siguranță. Conductele vor fi montate subteran.

1.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA RETEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Sunt figurate în planșele de Reglementări Rețele 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 proprietatii, 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.

Se vor respecta distanțele de siguranță impuse de deținătorul rețelei electrice aeriene, până la devierea acestora pe domeniu public.

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 strazilor proiectate
-

Se vor respecta Normativele NP 17-02, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

1.6.4. SOLUTIA PROPUSA 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 lua 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 regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

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

1.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile 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 gospodăria comunală/ operatorul din zonă.

1.7. PROTECTIA MEDIULUI

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

1.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare
NU SUNT EVIDENTIAȚE CHELTUIELI ALE ADMINISTRATIEI PUBLICE.
 - TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privată
-

g) 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)

Plan urbanistic zonal IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR pentru terenurile delimitate de Str. M10 la SUD-VEST, la NORD-VEST terenuri proprietate persoane fizice/juridice cu numerele cadastrale 102854 respectiv 102855, la NORD-EST cu strada M8 și la SUD-EST cu strada M13, Județul Constanța, ZONA MAMAIA SAT 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.

h) IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE SI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII SI RECOMANDARI)

Se impune respectare cu strictete a reglementarilor din domeniul specific:

- 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 CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR 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 COMPLETAREA 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 pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda:

-
- respectarea cu strictete a masurilor si prevederilor autorizatiilor, avizelor si acordurilor
 - respectarea masurilor privind organizarea de santier
 - reecologizarea terenurilor ramase libere dupa terminarea lucrarilor de construire/desfiintare
 - intretinerea spatiilor verzi amenajate
 - colectarea selectiva a deeurilor
 - utilizarea energiei alternative
-

i) CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor ce se impun, au fost facute analize si propuneri referitoare la:

- Analiza situatiei existente si adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
 - Analiza circulatiei existente si posibilitatea de dezvoltare a acesteia
 - Analiza echiparii tehnico-edilitare
 - Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit si natural existent
 - Inscrierea noilor constructii in dezvoltarea zonei
- Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat in perioada urmatoare:

 - Restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - Obtinerea Autorizatiei de Construire

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, în felul următor :

- Realizarea proiectelor necesare asigurării utilităților pentru fiecare lot in parte, apoi autorizarea lor și executarea în conformitate cu legislația in vigoare – termen 1-3 ani
- Proiectarea, autorizarea si executarea circulațiilor interioare ale zonei reglementate prin P.U.Z. –termen - 1-3 ani
- Asigurarea căii de acces a publicului si a echipajelor speciale de urgență în zona reglementată prin P.U.Z. ,–termen 1-3 ani
- Realizarea clădirilor/obiectivelor de investiții prevăzute în elaborarea P.U.Z., prin care se vor crea noi cladiri de locuit, sau alte funcțiuni ce vor conduce la satisfacerea cerințelor din zonă – termen 1-5 ani.

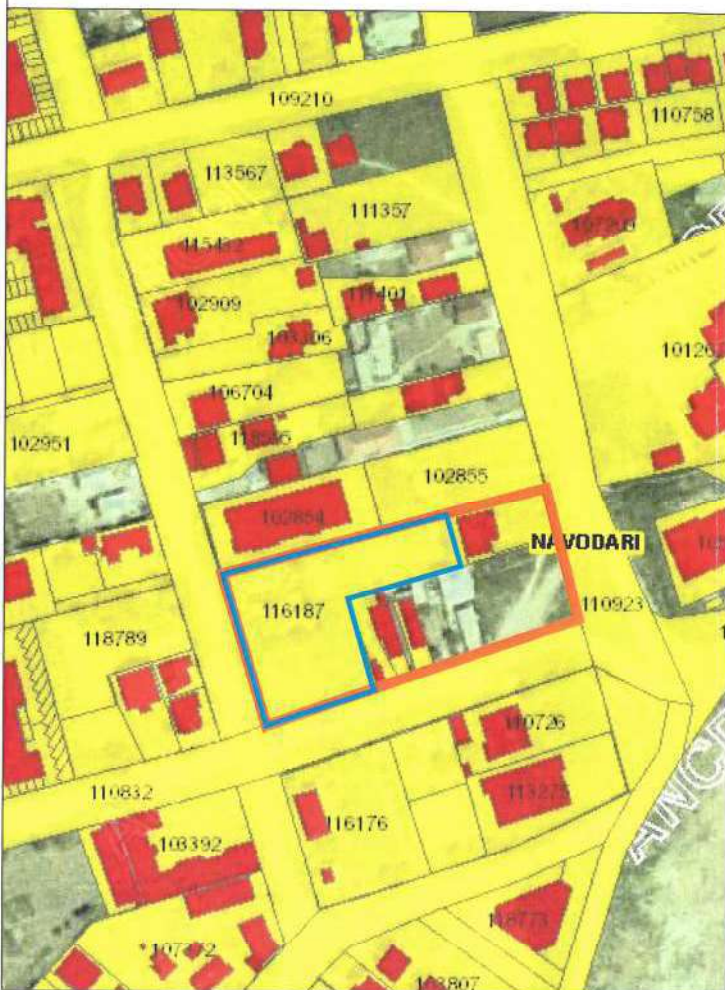
Toate aceste proceduri mai sus menționate intra în sarcina beneficiarilor, persoane fizice/juridice .

În atribuțiile instituției administrative locale intră :

- Nu sunt incluse proiecte ce se vor realiza prin sarcina administratiei publice locale.

Intocmit,
Urb. Anrei Pascu

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI**



U01 PLAN DE INCADRARE



INCADRAREA IN ZONA



LEGENDA

- Limita de studiu 4120mp.
- Limita amplasament generat S=2053 mp (cf mas. acte) Nr 2053/17

Proiectant general: S.C. GATO STUDIO SRL B.P. 20016 Cl. 3589855 TEL. 0759.268.562		Beneficiar: SOC BUILDING STEFAN AOP SRL	
Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC INDICATORI URBANISTICI		SA MODIFICARI Proiect nr. _____/2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA
Set proiect	art. Nede Iancu		A3
Proiectat/Desenat			
Proiectat/Desenat			
Adresa: Jud. CONSTANTA, Oraș NAVODARI, Zona MIMAR SAT, Str. M10 nr 5, nr. cadastral 116187		Fișa: PUZ	
Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE		Planșă nr. U01	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC GATO STUDIO SRL, iar reproducerea, folosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



STUDIU DE INSORIRE

CAP. I. DATE GENERALE

I.01. OBIECTUL PROIECTULUI

DENUMIREA PROIECTULUI:

Elaborare plan urbanistic zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici

-NUMELE BENEFICIARULUI: *BUILDING STEFAN AOP SRL*

-NUMARUL DE TELEFON, DE FAX SI ADRESA DE E-MAIL, ADRESA PAGINII DE INTERNET: ()
- *CLAUDIU MATEI*

-NUMELE PERSOANELOR DE CONTACT:

*PROPRIETAR: *BUILDING STEFAN AOP SRL*

*RESPONSABIL PENTRU PROTECTIA MEDIULUI: *ODAGIU STEFAN*

*ADRESA: *STR M10 NR 5*

I.02. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

-DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE:

-IMOBILUL CE URMEAZA A SE AUTORIZA ARE URMATOARELE DIMENSIUNI:

-LUNGIMEA MAXIMA A IMOBILULUI: *22 ML*

-LATIMEA MAXIMA A IMOBILULUI: *38.35 ML*

-INALTIMEA EXISTENTA: *0 ML*

-INALTIMEA PROPUSA: *17 ML*

-TERENUL PE CARE SE FACE INVESTITIA ESTE SUB FORMA PARALELIPIPEDICA SI ARE URMATOARELE DIMENSIUNI:

-LATURA DE NORD: *67.69 ML*

-LATURA DE EST: *27.3 ML*



-LATURA DE SUD: 34.3 ML
-LATURA DE VEST: 45.71 ML

CAP. II. REGIMUL DE ALINIERE SI DISTANTE FATA DE VECINI

-TERENUL DE AMPLASAMENT AL OBIECTIVULUI ANALIZAT ESTE PROPRIETATEA BENEFICIARULUI/BENEFICIARIILOR BUILDING STEFAN AOP SRL CONFORM CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUTENTIFICAT CU NUMARUL 2273 DIN DATA DE 07/07/2021 EMIS DE TONCU MIHAELA. TERENUL ESTE SITUAT IN STR M10 NR 5 SI ARE URMATOARELE VECINATATI:

- *LA NORD - IE 102854
- *LA EST - IE 120841, IE 116187
- *LA SUD - STR M13
- *LA VEST - STR M10

-ACCESUL PIETONAL SI ACCESUL AUTO SE REALIZEAZA ATAT PE LATURA DE VEST SI SUD
RETRAGERILE FATA DE VECINATATI:

- *FATA DE LIMITA DE NORD - 3.11/3.75 ML
- *FATA DE LIMITA DE SUD - 3.29 ML
- *FATA DE LIMITA DE EST - 8.72/42.49 ML
- *FATA DE LIMITA DE VEST - 3.15 ML

-ZONA DISPUNE DE REELE DE UTILITATI - ENERGIE ELECTRICA, ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE.

CAP. III. PROPUNERI

-PROIECTUL A FOST INTOCMIT PE BAZA TEMEI CADRU ELABORATA DE BENEFICIAR, DAR TINAND CONT DE PARTICULARITATILE TERENULUI DIN PUNCT DE VEDERE AL VECINATATILOR, AL ORIENTARII FATA DE PUNCTELE CARDINALE, AL INSORIRII SI ILUMINARII, AL CONDITIILOR STABILITE PRIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM IN CEEA CE PRIVESTE REGIMUL DE ALINIERE SI DE INALTIME, AL ASIGURARII NUMARULUI DE LOCURI NECESARE PENTRU PARCARI, AL POSIBILITATII DE RACORD LA UTILITATILE PUBLICE, AL CONDITIILOR GEOTEHNICE, SI NU IN ULTIMUL RAND DIN PUNCT DE VEDERE AL VOLUMELOR, AL ASPECTULUI ARHITECTURAL SI AL FINISAJELOR PROPUSE.



CONSTRUCTIILE PROIECTATE SE INCADREAZA LA:

- CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA NORMALA (CONFORM H.G. NR. 766/1997 PUBLICATA IN M.O. 352 DIN 10 DECEMBRIE 1992);
- CLASA "III" DE IMPORTANTA (CONFORM NORMATIV P100-1-2013).

DIN STUDIUL DE AMPLASAMENT SI AL VECINATILOR REZULTA ORIENTAREA ZONELOR DE LOCUIT CATRE NORD, CATRE EST SI CATRE SUD.

-**PE PARTEA DE SUD** A AMPLASAMENTULUI STUDIAT SE AFLA STRADA M10

-**PE PARTEA DE EST** A AMPLASAMENTULUI SE AFLA TEREN CU O CONSTRUCTIE P+1E

-**PARTEA DE NORD** A AMPLASAMENTULUI SE AFLA UN IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+9E

-**PARTEA DE VEST** A IMOBILULUI PROPUSE AFLA STR M13

FERESTRELE SUNT DIMENSIONATE PENTRU A ASIGURA ILUMINAREA DE ZI – 0,70 x 0,75M, 1,00 x 0,75M, 1,10 x 1,45M, 1,70 x 1,45M, 2,45 x 1,45M. STICLA FOLOSITA LA REALIZAREA TAMPLARIEI ESTE DE TIP LOW E. ACEASTA MARESTE CAPACITATEA DE REFLEXIE A ENERGIEI SOLARE PRIMATE, MICSORIND-O TOTODATA PE CEA TRANSMISA IN INTERIOR SI ABSORBITA. PRIN ACEASTA SE OBȚINE O REDUCERE A ÎNCĂLZIRII EXCESIVE PE TIMP DE VARĂ A INTERIOARELOR.

METODA ALEASA PENTRU STUDIUL DE ÎNSORIRE ESTE METODA UMBRELOR SUCCESIVE. SOFTWARE-UL CU AJUTORUL CARUIA S-A REALIZAT MODELAREA 3D ESTE «CLARA.IO».

PE PLANURILE ANEXATE PREZENTULUI MEMORIU S-AU PREZENTAT ATAT IMAGINILE IN PLAN CU PROIECTIA UMBREI CLADIRII PE FATADELE VECINE, CAT SI IMAGINILE CU ELEVATIILE CLADIRILOR SI PROIECTIA UMBREI CLADIRII PROIECTATE PE FATADE – ANALIZA CE S-A EFECTUAT PE INTERVALLE DE O ORA, LA DATA SOLSTITIULUI DE IARNA, 22 DECEMBRIE (RASARIT – ORA 7 :45, APUS – ORA 16 :24), CONFORM PREVEDERILOR OMS NR. 119/04.02.2014 PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI.

ÎN URMA STUDIULUI EFECTUAT CU AJUTORUL MACHETEI 3D S-A OBSERVAT CA PE TIMPUL IERNII, PROIECTIA LA SOL SE DESFASOARA PE O SUPRAFATA MAXIMA, CONSTRUCTIA AVAND POSIBILITATEA SA UMBREASCA O ZONA MULT MAI EXTINSA FATA DE PERIOADA ANOTIMPURILOR PRIMAVARA-VARA.

CONFORM PREVEDERILOR NORMATIVULUI NP057/02 PENTRU PROIECTAREA CLADIRILOR DE LOCUINTE, ANALIZA S-A EFECTUAT SI PE INTERVALELE ORARE INTRE RASARITUL SI APUSUL SOARELUI PENTRU DATELE SEMNIFICATIVE:

- 21 FEBRUARIE (RASARIT – ORA 7 :01, APUS – ORA 17 :36) ;
- 21 OCTOMBRIE (RASARIT – ORA 6 :34, APUS – ORA 17 :08) ;
- 22 DECEMBRIE (RASARIT – ORA 7 :45, APUS – ORA 16 :24).

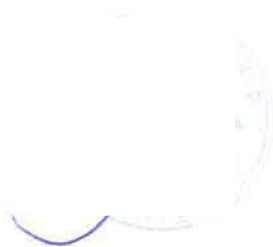
CLADIREA PROPUSA VA AVEA O INALTIME DE 16.90M.



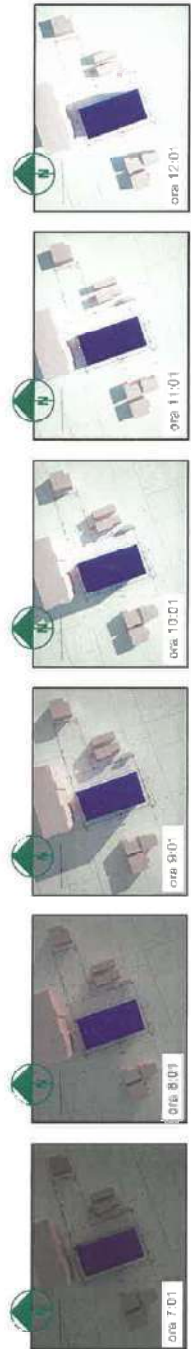
CONSTRUCTIILE VECINE AU UN REGIM DE INALTIME MAXIM PARTER+9 ETAJE SI CEA MAI APROPIATA SE AFLA LA 7.30 ML DISTANTA IN PARTEA DE NORD

IN CONCLUZIE, IN CONFORMITATE CU ORDINUL MINISTERULUI SANATATII NR. 119 DIN 4 FEBRUARIE 2014 (M. OF. NR. 127/2014) PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI, CAP I – NORME DE IGIENA REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT, ART. 3 SI A ORDINULUI NR. 1383 DIN 24.09.2002 PENTRU APROBAREA REGLEMENTARILOR TEHNICE « NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLADIRILOR DE LOCUINTE, INDICATIV NP 057/02, ANEXA 3.4(D) « INSORIREA », AMPLASAREA CONSTRUCTIEI ASIGURA INSORIREA TUTUROR INCAPERILOR DE LOCUIT DE LA TOATE NIVELELE DIN IMOBILUL PROPUȘ, SI PENTRU CLADIRILE INVECINATE.

ÎNTOCMIT,
ARH. NADJA CLAUDIA IANCU



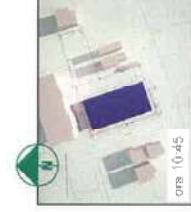
21 FEBRUARIE



21 OCTOMBRIE



22 DECEMBRIE



PROIECTANT GENERAL



GATO STUDIOS S.R.L.
 Str. Mădăria nr. 100, Cluj-Napoca
 Jud. Cluj
 Tel: +4031 421 19 41

Oficiu de

Elaborare plan urbanistic zonă în
 vederea realizării edificatului
 urbanistic

ALTE REALIZARI

Loc. Navodari, Str. M10 nr 5

PROIECTANT

Soc. Building Stefan ACPI srl

Sunt proiectat

de arh. Nadia Claudia Jancu

Executat

de arh. Nadia Claudia Jancu

Verificat

de arh. Nadia Claudia Jancu

Scara

PLAN DE ÎNSOARE

Scara

02/2021

Scara

D. T. A. C.

Scara

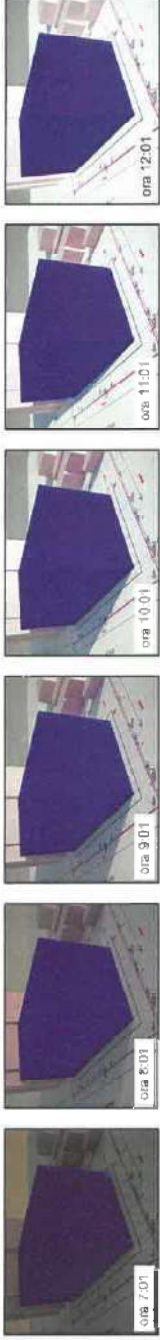
08.2021

Scara

SI 01

PROIECTANT GENERAL: GATO STUDIOS S.R.L.

21 FEBRUARIE - perspectiva I -



ora 7:01

ora 8:01

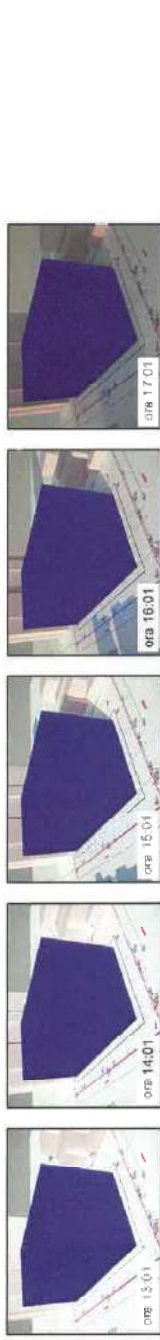
ora 9:01

ora 10:01

ora 11:01

ora 12:01

21 OCTOMBRIE - perspectiva I -



ora 13:01

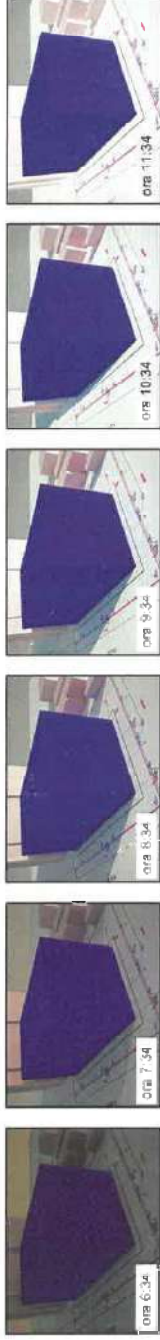
ora 14:01

ora 15:01

ora 16:01

ora 17:01

ora 18:01



ora 6:34

ora 7:34

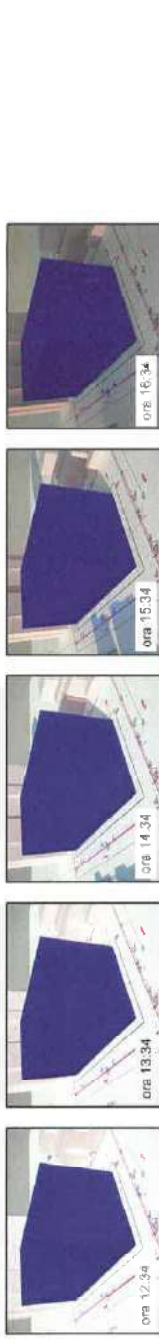
ora 8:34

ora 9:34

ora 10:34

ora 11:34

22 DECEMBRIE - perspectiva I -



ora 12:34

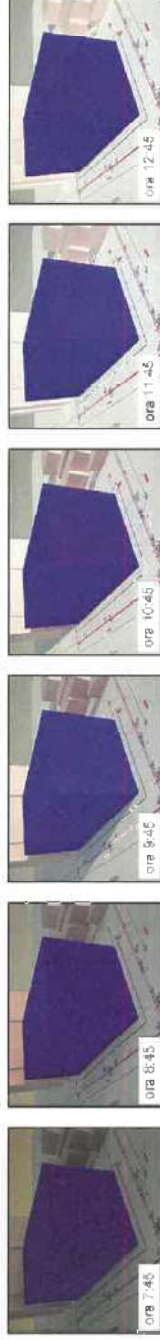
ora 13:34

ora 14:34

ora 15:34

ora 16:34

ora 17:34



ora 7:45

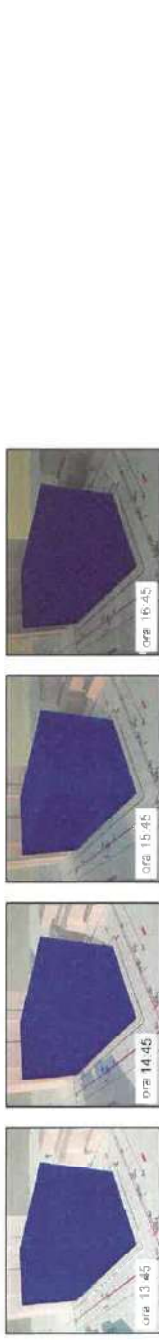
ora 8:45

ora 9:45

ora 10:45

ora 11:45

ora 12:45



ora 13:45

ora 14:45

ora 15:45

ora 16:45

ora 17:45

ora 18:45

PROIECTANT GENERAL:
GATO STUDIO S.R.L.
 societatea GATO STUDIO S.R.L.
 CALISTOAI
 J. 581853 J. 477012324
 P. 0238608000
 www.gato.ro

CADRU DE REFERINTA:
 Electromecanice pentru uz casnic si
 vedere de dispozitie / dispozitie
 arhitecturala

AMPLASAMENT:
 Loc. Nevoieni, Str. M10 nr. 5
www.gato.ro

Societate: S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018
 S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018
 S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018

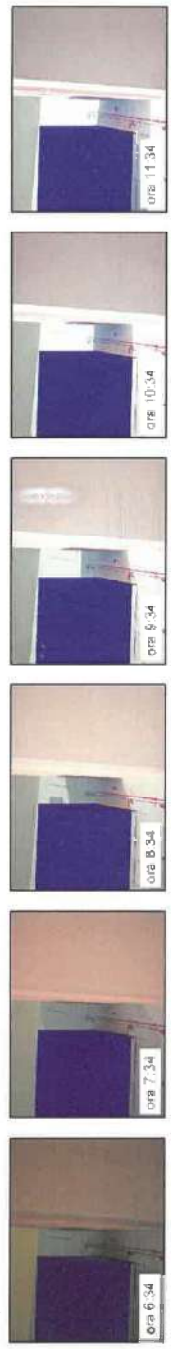
PROIECTANT GENERAL:
PLAN DE INSORIRE
 Numarul proiect: 02/2021
 Data: 06/2021
 Scara: arhitecturala
 SI 02

PROIECTANT GENERAL:
 S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018
 S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018
 S.C. BUILDING SYSTEM ACP SRL
 Nr. Inregistrare: 15181/2018

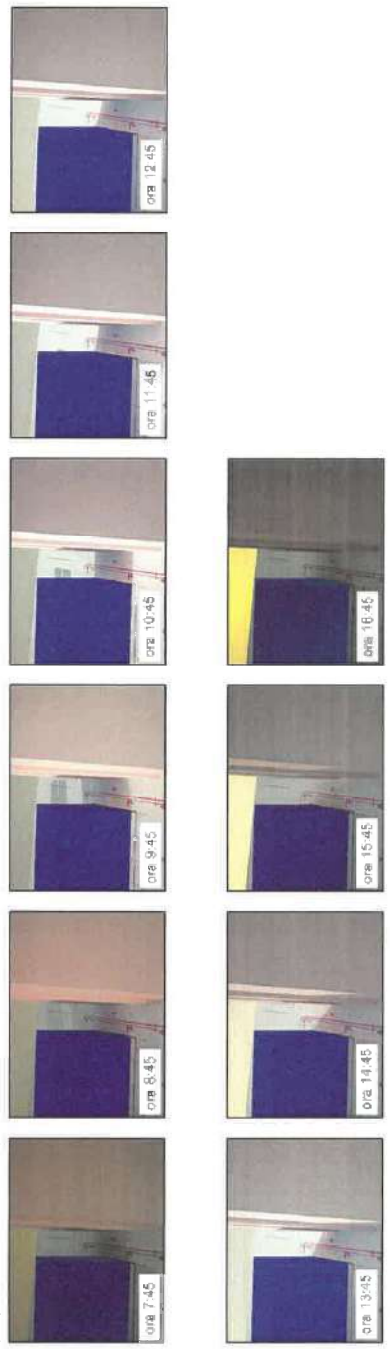
21 FEBRUARIE - perspectiva II -



21 OCTOMBRIE - perspectiva II -



22 DECEMBRIE - perspectiva II -



PROIECTANT GENERAL



GATO STUDIO SRL
 societate cu raspundere limitata
 CUI 186978 | 177020306 | COMETARU
 Bulevardul 14 Decembrie 1918, nr. 100, etaj 10
 Cluj Napoca, Romania

Client: SA
 Loc: Nevoadeni, Str. M10 nr. 5

AMPLASAMENTUL
 Loc: Nevoadeni, Str. M10 nr. 5

Beneficiar
 Sca. Building Stefan POP SA

Sa. Pop SA
 Str. Nevoadei, Cluj Napoca, Romania

Proiectant
 Str. Nevoadei, Cluj Napoca, Romania

Executant
 Str. Nevoadei, Cluj Napoca, Romania

Verificat
 Str. Nevoadei, Cluj Napoca, Romania

Comitetul de Monitorizare

PLAN DE INSCURIRE

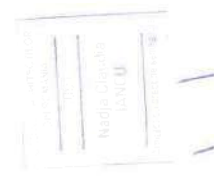
NUMARUL PLANULUI
 02/2021

DATA
 08.2021

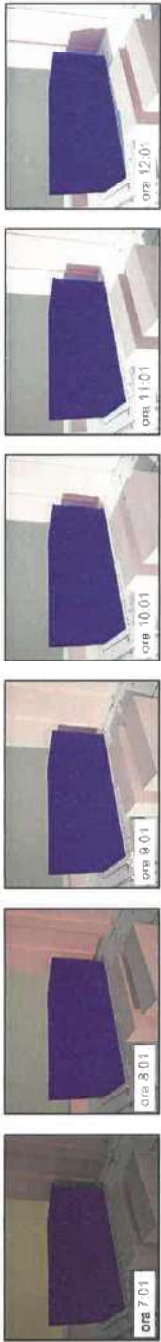
SCALA
 1:100

SI 103

ACESTI DOCUMENTE SUNT PROTEJATE DE DREPTUL DE PROPRIETATE INTELECTUALA SI NU POT FI REPRODUSE SI DISTRIBUITE FARA PERMISIUNEA SCRIERII DE PROIECTARE SI CONSTRUCTIE SA.



21 FEBRUARIE - perspective III -



21 OCTOMBRIE - perspective III -



22 DECEMBRIE - perspective III -



PROIECTANT GENERAL

soțietatea GATO STUDIO S.R.L.
 Căminul 11000023 S.R.L. COMPARTIMENT
 11000023
 nr. 440/01.03.2016

Execuție Nr. 1

Elaborare plan de înscriere după și
 vederea modificării indicațiilor
 tehnice.

ANTREPREZINȚĂRI

LOI NOVODAR, STR. MIODRIE

Execuție Nr. 1

Soț Mălina Ștefan ADP ȘI

SĂL ÎNSCRIȘTI
 arh. Nadja Claudia IANCU

EFECTUATĂRI
 arh. Nadja Claudia IANCU

Execuție Nr. 1
 arh. Nadja Claudia IANCU

Verificat

Execuție Nr. 1

PLAN DE ÎNSCRIȘTE

NUMERUL SCHEMĂRII: 02/2021

Tipul: de plan

D.T.A.C.: 05.2021

SCHEMĂRII: 51/04

PROIECTANT GENERAL: GATO STUDIO S.R.L. Căminul 11000023 S.R.L. COMPARTIMENT 11000023 nr. 440/01.03.2016



21 FEBRUARIE - perspective IV -



ora 7:01



ora 8:01



ora 9:01



ora 10:01



ora 11:01



ora 12:01



ora 13:01



ora 14:01



ora 15:01



ora 16:01



ora 17:01

21 OCTOMBRIE - perspective IV -



ora 6:34



ora 7:34



ora 8:34



ora 9:34



ora 10:34



ora 11:34



ora 12:34



ora 13:34



ora 14:34



ora 15:34



ora 16:34

22 DECEMBRIE - perspective IV -



ora 7:45



ora 8:45



ora 9:45



ora 10:45



ora 11:45



ora 12:45



PROIECTANT GENERAL	
societate GATO STUDIO S.R.L. CLIENTANTA CAL 1009851 PLOIESTI JUD. IALOMITA Nr. proiectantului: 14828/2018 Nr. proiectantului: 14828/2018	
NUMER D.P.	
Elaborare plan urbanistic zonale vedere modificari subsecvente urbanistic	
AMPLASAMENTUL	
Loc: Negostrii, Str. MTD Nr. 5	
Terenul de la	
Sca. Building Stefan AOP SA	
Vecinatat	
str. Nadea Ceausa JALOU	
Existent	
str. Nadea Ceausa JALOU	
Existent	
str. Nadea Ceausa JALOU	
Verificat	
Sca. Building Stefan AOP SA	
Entuziasmul	
PLAN DE INSORIRE	
NUMERUL PLANULUI: 02/2021	
DATA	ORA
D.T.A.C.	08.2021
SCALA	PROIECTANT
	SI OS

ACESTI DOCUMENTE SUNT ELABORATE SI SE TRIMIT
 ÎN CONFORMITATE CU ART. 107 ALIN. 1 L. 347/2004
 ÎN CAZUL ÎN CARE SE ELABOREAZĂ PLANURI DE
 ÎNTR-UN AN DE LA ÎNCEPUTUL ANULUI ÎN
 ÎN CAZUL ÎN CARE SE ELABOREAZĂ PLANURI DE

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN

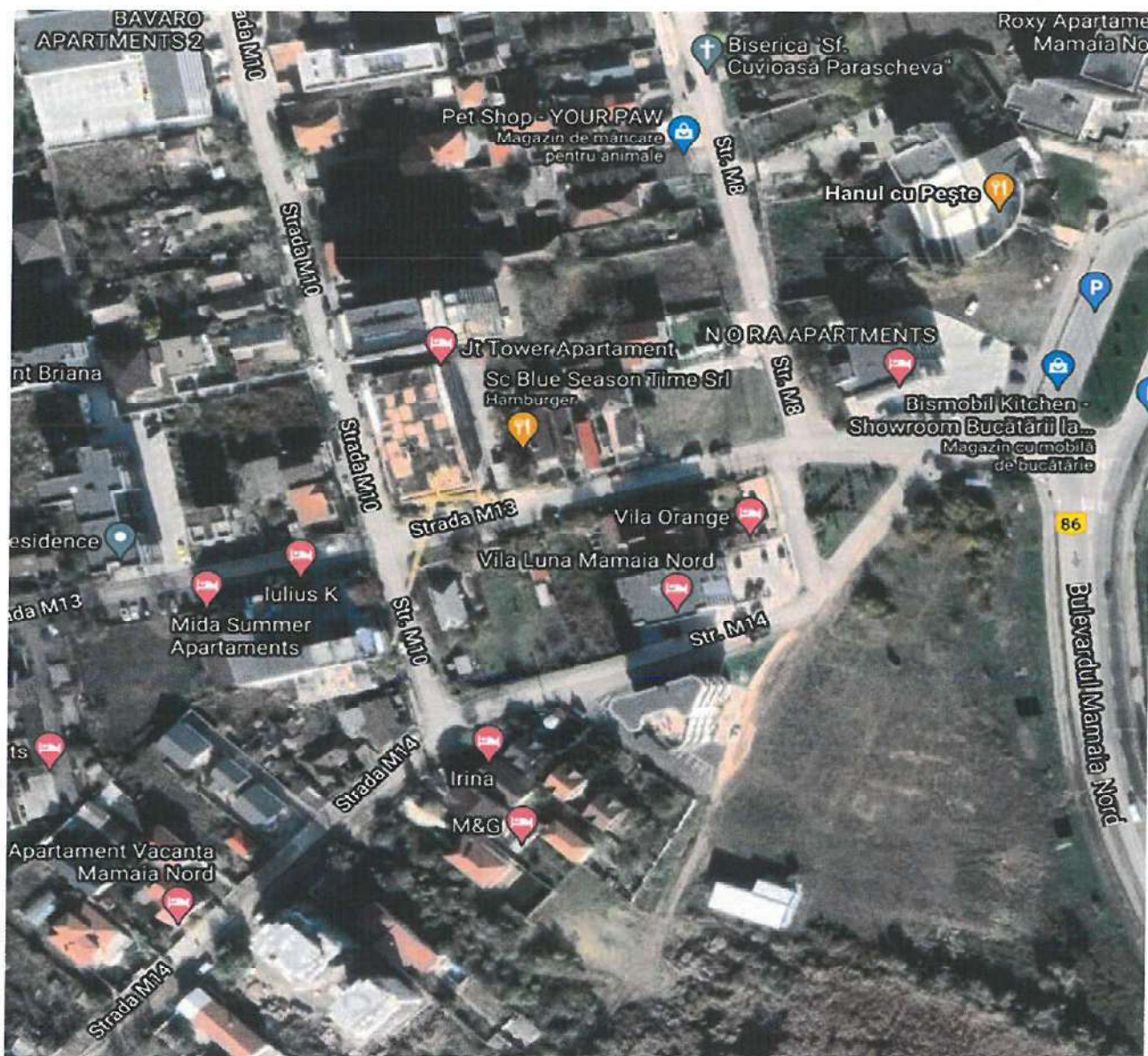
VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI

ADRESA IMOBILULUI: ZONA DELIMITATA DE STRADA M8 LA EST,

IE 102854 LA NORD, STRADA M 13 LA SUD SI

STRADA M10 LA VEST;

ZONA MAMAIA SAT, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANTA



Beneficiar: BUILDING STEFAN A.O.P. S.R.L.

Intocmit: Ing. Ana Ionescu



CUPRINS

Piese scrise

Pagina de titlu	pag. 1
Borderou	pag. 2
1. Date generale : consideratii geologice; consideratii geomorfologice; consideratii hidrogeologice; consideratii meteo - climatic ; zonarea seismica; adancimea de inghet, incadrare in zone de risc natural.....	pag. 3 – 11
2. Rezultatele investigatiilor de teren si clasificarea geotehnica a amplasamentului conform NP 074-2014.....	pag. 11 – 13
3. Conditii de fundare estimative.....	pag. 14
4. Recomandari	pag. 14

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona	pag. 15
2. Plan de situatie.....	pag. 16
3. Fise foraje.....	pag. 17 - 19



STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI ZONA DELIMITATA DE STRADA M8 LA EST, IE 102854 LA NORD, STRADA M 13 LA SUD SI STRADA M10 LA VEST ZONA MAMAIA SAT, ORAS NAVODARI JUD. CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI".

1.2. Terenul amplasament avand numar cadastral 116187, cercetat din punct de vedere geotehnic, este situat in zona Mamaia Sat, oras Navodari, judetul Constanta, conform plan anexat.

Zona cercetata din punct de vedere geotehnic, este delimitata de: STRADA M8 LA EST, IE 102854 LA NORD, STRADA M 13 LA SUD SI STRADA M10 LA VEST .

1.3. Studiu geotehnic, s-a întocmit in baza prevederilor NP 074/2014 pentru a determina:

- stratificatia terenului din amplasament;
- caracteristicile fizico – mecanice ale pamanturilor intalnite in foraje;
- adancimea nivelului panzei freatice;
- conditii de fundare;

Lucrari de teren executate :

- 3 foraje geotehnice FG1; FG2;FG3 realizate conform NP 074 – 2014;

Amplasarea forajelor geotehnice realizate in amplasament, este figurata pe planul de situatie anexat studiului geotehnic.

Pentru intocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde si normative:

1. NP 074-2014 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii;
2. GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea geotehnica;
3. NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
4. NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;
5. SR EN 1997-1:2004/NB:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica. Partea 1. Reguli generale. Anexa nationala;



6. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
7. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
8. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala;
9. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
10. SR EN ISO 22475-1:2007 – Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de executie.
11. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
12. STAS 1242/4-85 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
13. STAS 6054 / 77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet;
14. SR EN ISO 14688-1:2004 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere
15. SR EN ISO 14688-2:2005 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
16. SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare;
17. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
18. C 29 – Normativ privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice;
19. C 56 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
20. P 100 / 1 - 2013 – Normativ pentru proiectarea antiseimica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
21. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.
22. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”;
23. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”;



1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE:

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic, terenul amplasament apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care este inaltata.

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorifice;

- **cuvertura sedimentara** este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

- **ciclul de sedimentare jurasic-cretacic** : in acest ciclu se dezvoltă un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- **ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior**, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

- **in perioada cuaternara** platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess, care acopere aceasta arie ca o patura aproape continua.

Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor sedimentare reprezentate prin stratul de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (praf argilos de natura loessoida si argile).

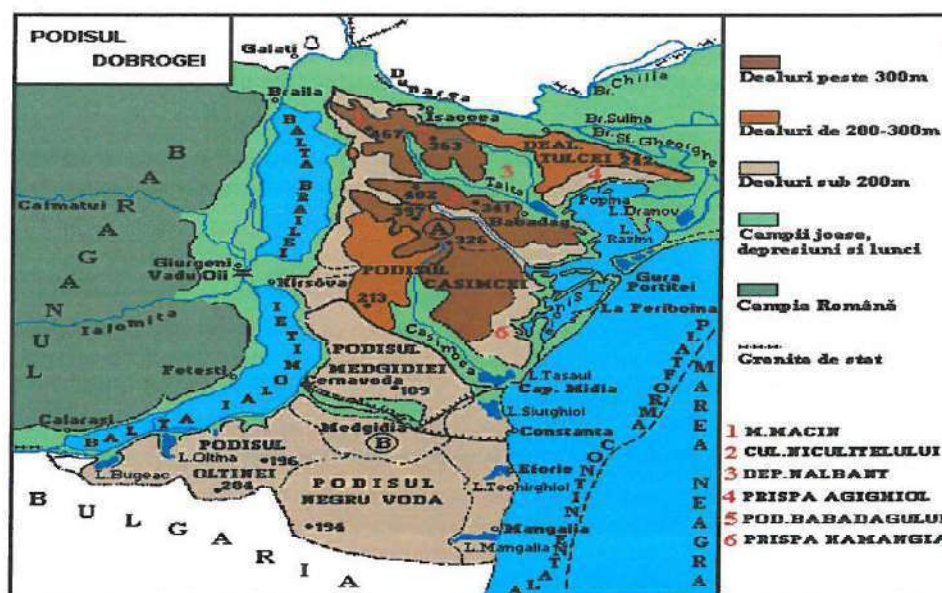
1.4.2. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu strate usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul judetului Constanta este format dintr-un podis suspendat fata de Marea Neagra si Dunare, cu altitudini de 160 ÷ 200m la N si la S de culoarul Vaii Carasu de 50 ÷ 100 m . Cele mai scazute altitudini sunt inregistrate in lungul litoralului (0,00m) si in lunca joasa a Dunarii (8 ÷ 10m).



Zona cercetata este situata in partea de SE a judetului Constanta si apartine Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumita Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu vai largi si putin adancite.



Podisul Carasu, cunoscut si sub numele de Podisul Medgidiei sau Podisul Dorobantu, situat la N de valea Carasu, este constituit dintr-o suitea de platouri joase ce coboara in panta domolala catre valea Carasu sau catre Dunare. Altitudinile sunt cuprinse intre 50 + 130m. Valea Carasu ce separa podisul cu acelasi nume de podisurile ceva mai inalte din S, apare ca o arie depresionara transversala ce uneste latura dunareana cu cea marina a judetului. Este marginita de versanti inalti si abrupti de loess.

Podisul Cobadin constituie partea centrala si estica a Dobrogei de Sud. Este mai putin fragmentat si are aspect tabular, format din intinse poduri interfluviale usor ondulate.

In cadrul sau se deosebesc doua trepte morfologice:

- partea de vest sau treapta inalta care atinge cote de 100 + 180 m, sectionata de valea Urluia in doua subunitati (Podisul Cobadin in N si podisul Negru Voda in S)
- partea de est sau treapta joasa (Podisul Topraisar) cu altitudini de 40 + 90m.

Contactul cu Marea Neagra se realizeaza printr-un tarm inalt, cu faleze, intrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine. Prezenta calcarelor sarmatiene si cretacice a determinat aparitia reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda , Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreica este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Aceste regiuni se întâlnesc în zonele aride unde apele curgătoare se varsă în lacuri fără scurgere sau se pierd treptat, prin infiltrație sau evaporatie.



Activitatea de modelare a reliefului judetului Constanta este conditionata de fregventa mare a ploilor torentiale (3 ÷ 4 mm/ min) care detin cca. 75 % din totalul precipitatiilor cazute. Ele determina amploarea procesului de eroziune.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat, este aproximativ orizontal.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care ar putea afecta stabilitatea viitoarei constructii.

1.5. CONDITII CLIMATICE:

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticlonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticlonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, ca si prin primaveri tarzii si secetoase.

Vantul predominant este cel care bate in directia N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2°C la Mangalia si 11,2°C la Murfatlar – iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10°C.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune iarna.

Temperatura medie in lunile iunie – august depaseste 25°C.

Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

Regimul precipitatiilor Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anuale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica : intre Dunare in vest si Marea Neagra in est, cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului.



Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticlonal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticlonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C – 11,8°C.

Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental cu influente marine;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

1.6. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra.

In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii, vaile sapate fiind in forma de “ U “ sau “ V “. Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozie cretacice , eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse și importanță locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât și ca potențial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice și sarmatiene.

Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constituie retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviale (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Teohim, lacul Tasaul, lacul Mangalia.

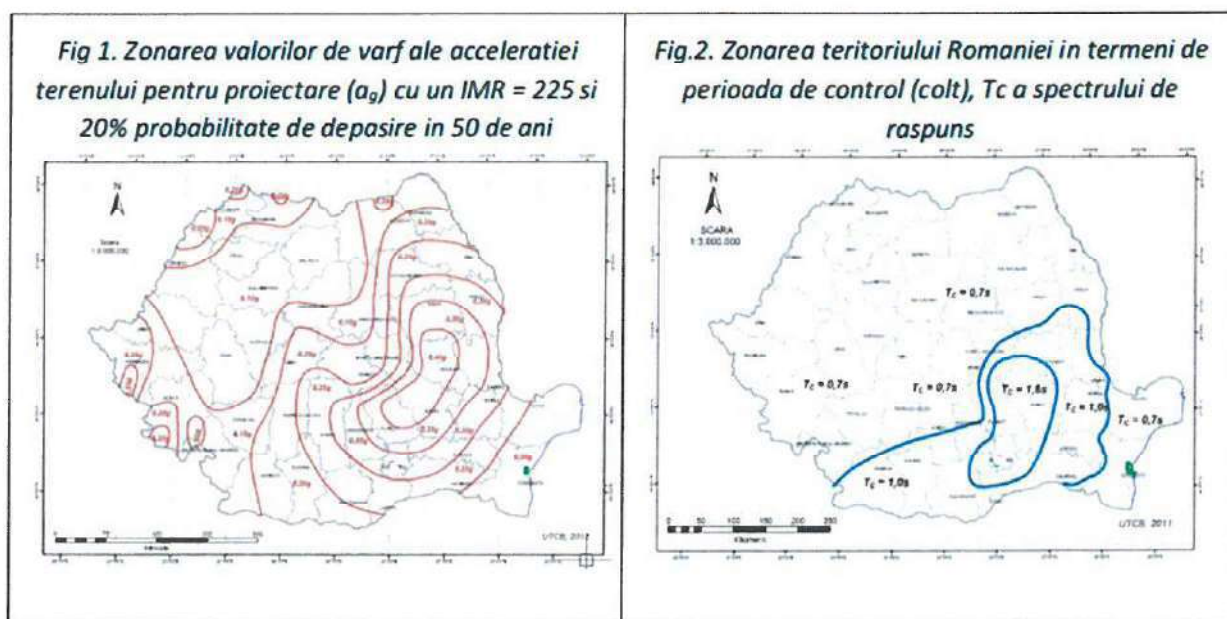


In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de $0,1 \text{ km/km}^2$, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

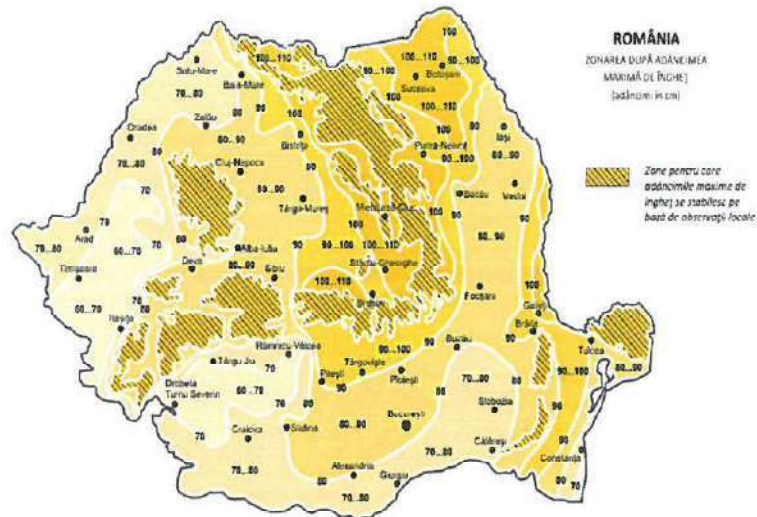
Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, localitatea Navodari conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu $a_g = 0,20 \text{ g}$ și o perioadă de control $T_c = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de raspuns.



1.8. ADANCIMEA DE INGHEȚ

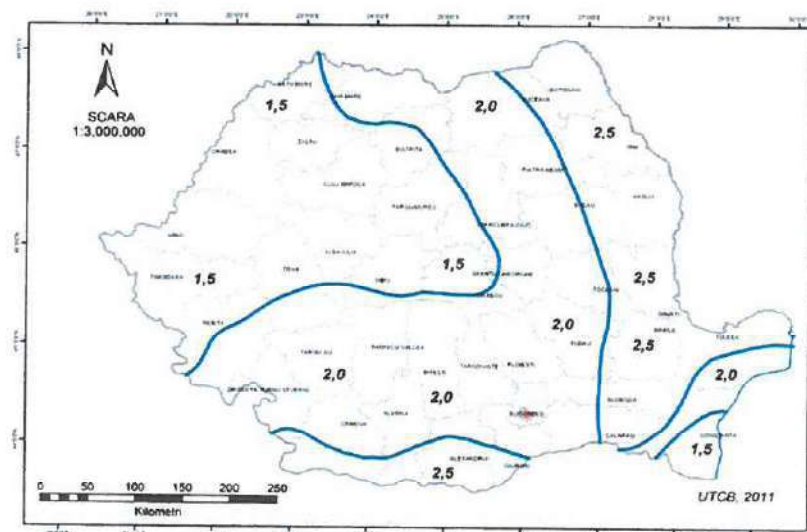
Adancimea de inghet conform NP 112-2014 privind proiectarea fundatiilor de suprafata si conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, in zona analizata, se situeaza la $-0,90 \text{ m}$.





1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini $A < 1000\text{m}$.

În „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea cercetată, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0 \text{ KN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

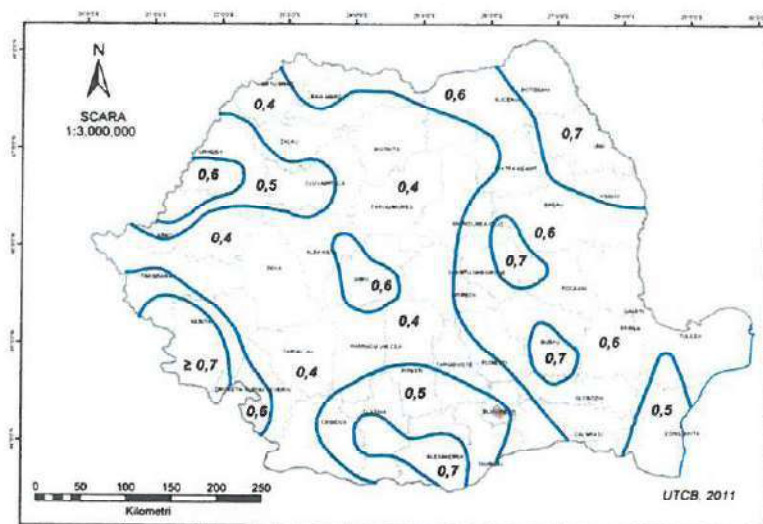


Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k , kN/m^2 , pentru altitudini $A \leq 1000 \text{ m}$
 NOTA: Pentru altitudini $A > 1000 \text{ m}$ valorile s_k se determină cu relațiile (3.1) și (3.2)

1.10. Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului.

În „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani ($\text{IMR} = 50 \text{ ani}$), pentru localitatea cercetată, este de $q_b = 0,5 \text{ kPa}$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.





Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_0 , în kPa, având $IMR = 50$ ani
 NOTĂ. Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A.

1.11. INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un timp de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care nu sunt afectate de inundatii produse pe torenti.

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren.

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren executate :

- 3 foraje geotehnice FG1; FG2; FG3 realizate conform normativ NP 074-2014;

2.1. Fisele forajelor geotehnice FG1;FG2; FG3 realizate in amplasament, cu rezultatele încercărilor si analizelor de laborator, sunt anexate prezentului studiu geotehnic.



Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

Forajul FG1:

- 0,00 - 0,10m - platforma din beton;
- 0,10m - 0,30m - pat din piatra sparta;
- 0,30m - 1,20m - umplutura pamant cenusiu argilos;
- 1,20m - 2,40m - loess galben - praf argilos loessoid grupa A - PSU;
- 2,40m - 3,20m - argila prafoasa cafenie;
- 3,20m - 4,40m - loess galben - praf argilos loessoid grupa A - PSU;
- 4,40m - 5,80m - argila cafenie cu concretiuni de calcaroase;
- 5,80m - 6,50m - argila cafenie galbuie cu concretiuni calcaroase;
- 6,50m - 8,00m - argila prafoasa nisipoasa galben- verzuie cu fragmente si pasta de calcar;

Forajul FG2:

- 0,00 - 0,10m - platforma din beton;
- 0,10m - 0,30m - pat din piatra sparta;
- 0,30m - 1,30m - umplutura pamant cenusiu argilos;
- 1,30m - 6,10m - loess galben - praf argilos loessoid grupa A - PSU;
- 6,10m - 7,00m - argila cafenie galbuie cu concretiuni calcaroase;
- 7,00m - 8,30m - argila prafoasa nisipoasa galben - verzuie cu fragmente si pasta de calcar;

Forajul FG3:

- 0,00 - 0,10m - platforma din beton;
- 0,10m - 0,30m - pat din piatra sparta;
- 0,30m - 1,30m - umplutura pamant cenusiu argilos;
- 1,30m - 6,20m - loess galben - praf argilos loessoid grupa A - PSU;
- 6,20m - 7,40m - argila cafenie galbuie cu concretiuni calcaroase;
- 7,40m - 11,80m - argila prafoasa nisipoasa galben - verzuie cu fragmente si pasta de calcar;

2.2. În urma observațiilor de teren și în urma prelucrării datelor obținute din forajele geotehnice, rezultă informații privind natura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament. Rezultatele analizelor fizico-mecanice efectuate în laborator sunt trecute în fișa forajului geotehnic anexat studiului geotehnic.

Loessul intalnit in foraje, este:

- pamant coeziv;
- culoare galbena;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul uscat - tare spre plastic plastic vartos si plastic consistent;



Dupa normativ Np 125-2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire, stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A – PSU ($i_{m3} < 5,00\text{cm}$) si care poate suferi fenomene de tasare in caz de umezire, numai sub incarcările transmise de fundatii.

Argila prafoasa intalnita in foraje, este:

- pamant coeziv;
- culoare cafeniu deschis cu concretiuni calcaroase;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul uscat tare si plastic consistent;

Argila intalnita in foraje, este:

- pamant coeziv;
- culoare cafenie galbuie cu concretiuni calcaroase;
- plasticitate foarte mare;
- consistenta in domeniul uscat - tare;

2.3. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea investigată.

Darorta prezentei stratului de argila la adâncimea de - 6,00m respectiv - 6,20m este posibil ca în timp să apară nivel freatic.

2.4. Dupa Normativ NP 074 – 2014 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat :

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fara epuismențe	1 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu $a_g = 0,20\text{ g}$	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul obtinut, amplasamentul cercetat se incadreaza în categoria geotehnica 2 si prezinta risc geotehnic moderat.



3. CONDITII ESTIMATIVE DE FUNDARE

Avand în vedere:

- succesiunea litologica evidentiata prin lucrarile de cercetare;
 - caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influență a fundatiilor;
 - categoria geotehnică a amplasamentului,
- se recomanda:

Pentru constructii cu regim de inaltime P+2E, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben, la adancimea de fundare DF= - 1,50m de la cota platforma actuala beton;

In situatia in care constructia este prevazuta cu subsol / demisol, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben la adancimea de - 2,50m respectiv - 3,00m de la cota platforma actuala beton;

Pentru constructii cu regim de inaltime mai mare decat S/D + P+3E, fundarea se va realiza pe teren imbunatatit prin intermediul pernei din piatra sparta compactata, executata in sapatura generala;

Pentru constructii cu regim de inaltime mai mare decat S/D + P+7E, fundarea se va realiza prin intermediul pilotilor forati de diametrul mare incastrati in stratul de argila nisipoasa cu concretiuni calcaroase.

4. RECOMANDARI

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete, atat prin proiectare, executie cat si in timpul exploatarei constructiei, masurile prevazute in "Np 125-2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare)", pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata.

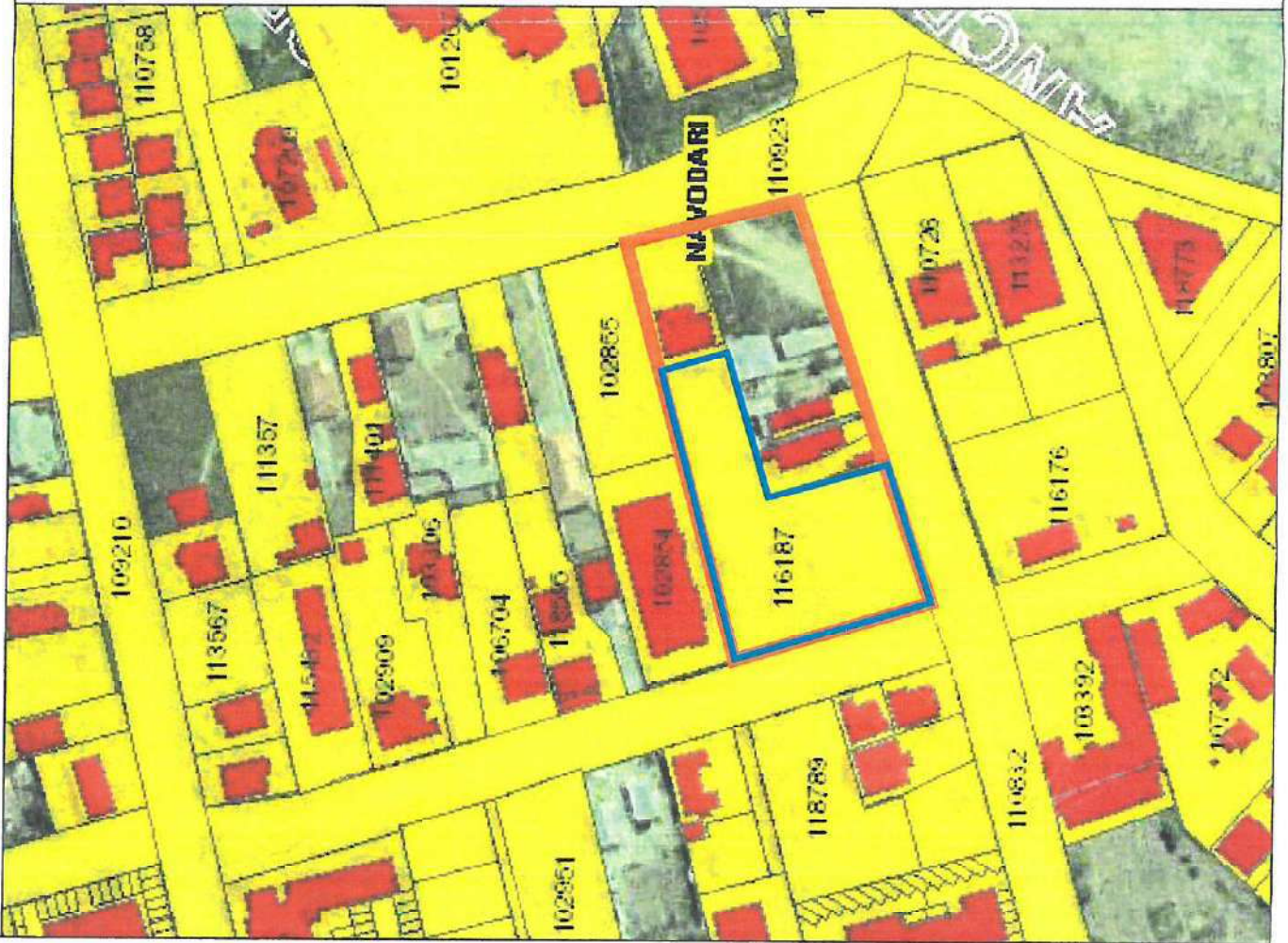
Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 si Normativul NE 012/1 – 2007 si NE 012/2 - 2010.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor realiza lucrari de teren amanuntite (foraje de adancime, sondaje DPH) pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

Intocmit
Ing. Ana Ionescu
Mobil +40728205289

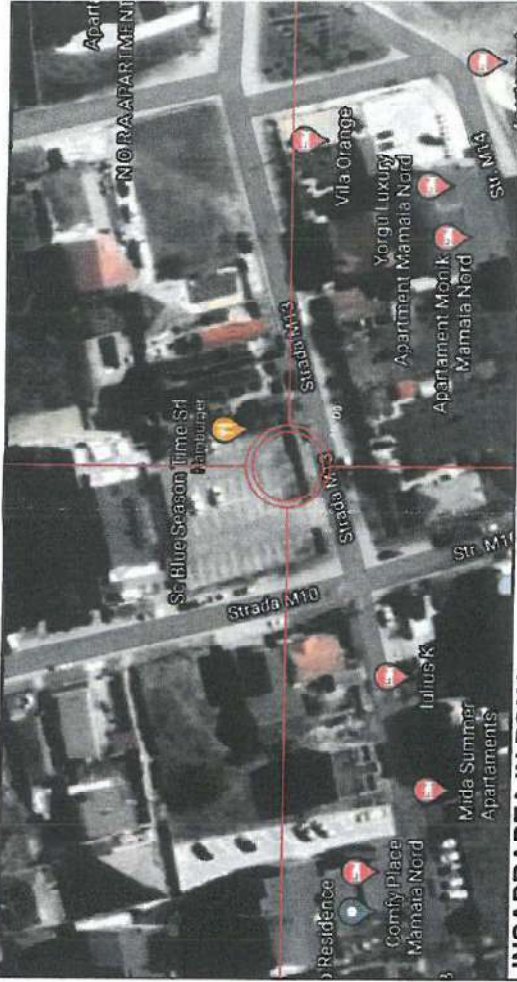


**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI**



INCADRAREA IN GEOPORTAL OCPI

U01 PLAN DE INCADRARE



INCADRAREA IN ZONA



LEGENDA

- Limita de studiu 4120mp
- Limita amplasament genera S=2053 mp (cf mas. acte) N 6187




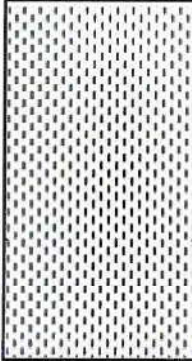

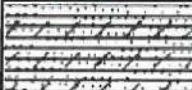
Beneficiar: SOC BUILDING STEFAN AOP SRL		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC INDICATORILOR URBANISTICI		Proiect nr. /2021	
Proiectant general: S.C. GATO STUDIO SRL J.13/07/2020 IS. CUI 34859955 TEL. 0739 286 350		Adresa: Județul CONSTANȚA, Oraș NAVODARI, Zona MAMAIA SUD, Str. M10 nr. 5, nr. cadastrei 116187		Faza: PUZ	
SPECIFICATIE		NUME		PLAN DE INCADRARE	
Ser proiect		an. Născă țancu		Planșa nr. U01	
Proiectant		an. Născă țancu		Faza: PUZ	
Proiectant general		an. Născă țancu		Planșa nr. U01	
Proiectant specializat		an. Născă țancu		Planșa nr. U01	
SICABA		REANUTURA		PLAN DE INCADRARE	
an. Născă țancu		an. Născă țancu		PLAN DE INCADRARE	
an. Născă țancu		an. Născă țancu		PLAN DE INCADRARE	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC GATO STUDIO SRL, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectanților este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG2

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
 ZONA DELIMITATA DE STRADA M8 LA EST, IE 102854 LA NORD, STRADA M 13 LA SUD SI
 STRADA M10 LA VEST;
 ZONA MAMAIA SAT, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANTA

Scara:1/100

			LITOLOGIE	
COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	SIMBOL	STRATIFICATIA
0,00	(m)	(m)		
1	2	3	4	5
0,10	0,10			Platforma din beton
0,30	0,20			Piatra sparta
1,30	1,00			Umplutura pamant ceusiu argilos
6,10	4,80			Loess galben uscat - tare si plastic vartos
7,00	0,90			Argila cafenie galbuie cu concretuni calcaroase plastic vartoasa
8,30	1,30			Argila prafoasa cafenie galbuie cu concretuni calcaroase spre baza argila nisipoasa cu fragmente si pasta de calcar

Intocmit
 ing. Ionescu Ana



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



Către,
S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.



Urmare solicitării dumneavoastră, înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral cu nr. 18169 din data de 12.10.2021, de emitere a unui punct de vedere privind „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”, orașul Navodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la est, IE 102854, IE 102855 la nord, str. M13 la sud și str. M10 la vest, județul Constanța și a documentelor transmise, vă comunicăm următoarele:

Avizul de gospodărire 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 articolul nr. 48 și pentru proiecte de dezvoltare, modernizare, re tehnologizare, prevăzute la articolul 54.

Având în vedere că investiția nu se încadrează în categoriile prevăzute la articolele nr. 48 și 54, considerăm că nu este necesar să solicitați și să obțineți aviz de gospodărire a apelor pentru “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”, orașul Navodari.

Cu respect,

DIRECTOR,
Paul CONONOV



DIRECTOR TEHNIC M.E.I. – R.A.,
/Otilia ANTONARU

Șef birou Avize, Autorizații,
/ing. Irina POPESCU

2ex. / V. Serafir

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@abadl-rowater.ro
Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

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



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 3917 / 21.02.2022

CĂTRE, PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA
satul - sectorul - cod poștal -
strada BARCELONA nr. 10 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - e-mail -
înregistrată cu nr. 3917 din 27.01.2022

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

AVIZ

nr. 10 din 21.02.2022

pentru Planul urbanistic zonal pentru - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI"

generat de imobilul - teren în suprafață de 2053 m²

AMPLASAMENT: Str. Intersecție M 10 cu M 13 și Str. M10 nr.5, Mamaia Sat, oraș Năvodari jud. Constanța;

INIȚIATOR: BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.

PROIECTANT: S.C. URBAN GRID S.R.L. – urb. PASCU Andrei - specialist cu drept de semnătură RUR – Dz0;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată prin P.U.Z.: Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: Mamaia Sat, oraș Năvodari jud. Constanța. Suprafata zonei studiate = 4134,06 mp. delimitată astfel: la nord – vest: domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice, la sud – vest: Str M10, sud – est: Str M13, nord - est: Str M8.

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

- UTR: terenul face parte din intravilanul orașului Năvodari, TRUP C, U.T.R. B1.
- regimul de construire: conform documentației de urbanism aprobate;
- funcțiuni predominante: conform documentației de urbanism aprobate;
- POT max = 35%;
- CUT max = conform documentației de urbanism aprobate;;
- H max = conform documentației de urbanism aprobate;
- retragerea minimă față de aliniament: conform documentației de urbanism aprobate;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform documentației de urbanism aprobate;

- retrageri minime față de limitele posteriore: conform documentației de urbanism aprobate;

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

- UTR: - UTR ZRBI

- **Utilizări admise:** locuințe colective, locuințe individuale, birouri, comerț, servicii, servicii conexe locuirii : grădinițe creșe, dispensare, cabinete medicale, instituții financiar – bancare, alimentație publică, unități de cazare în sistem hotelier sau apartamente de vacanță, locuire colectivă, sezonieră și turism, hoteluri, pensiuni cu facilități de turism balnear, parcaje/garare la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare de tip scuar sau plantații de aliniament, spații plantate pentru agrement și sport, casă de vacanță cu locuire permanentă;

- **Utilizări admise cu condiționări:** depozite mărfuri generale cu condiția să nu depășească o suprafață desfășurată de 300 mp, spălătorii auto cu condiția să nu depășească o suprafață desfășurată de 150 mp;

-**utilizari interzise:** depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto, lucrări de terasament care pot provoca scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

-**amplasarea față de aliniament:** conform PUG aprobat; pentru terenul ce a generat PUZ – față de Str. M13 - 3 m, amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol; față de Str. M10 - 3 m, amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol; față de Str. M8 amplasare pe aliniament pentru subsol/demisol;

- **amplasarea față de limitele laterale și cea posterioară:** toate construcțiile se vor retrage conform Codului Civil față de limitele laterale și cea posterioară cu respectarea normelor sanitare prevăzute în O.M.S. 119/2014 completat cu O.M.S. 994/2018 privind asigurarea însoririi.

-**amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** conform O.M.S. 119/2014 pentru încăperile cu destinația de locuințe de servicii sau birouri.

- **POT max = 45%;**

- **CUT max = 4;**

- **H max = 40m;** regimul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a H max 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

- **circulații și accese:** accesul carosabil și pietonal se va realiza din Str. M10;

- **staționarea autovehiculelor:** parcajele necesare vor fi calculate conform H.G. 525/1996 și Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ, indicativ P – 132-93;

- **condiții de echipare edilitară:** se propune alimentarea din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin branșarea la acestea. Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conducta de canalizare stradală. Apele pluviale adunate de acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din conducta pluvială generală. Se propune alimentarea zonei prin aducerea, la limita de proprietate, a rețelei de apă din străzile aferente și branșarea la acestea. Clădirile se vor racorda la rețeaua stradală de gaze naturale existentă cu respectarea condițiilor de siguranță. Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică se va amplasa un post de transformare în limita proprietății.

- **spații libere și spații plantate:** Se va realiza un procent de minim 30% din suprafața parcelei.

- **împrejmuiri:** împrejmuiri cu soclu opac de 60 cm înălțime ; Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,5 m.

În urma studierii și analizării documentației: PLAN URBANISTIC ZONAL – "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI", Str. Intersecție M 10 cu M 13 și Str. M10 nr.5, intravilan, Mamaia Sat, oraș Năvodari, 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.
- se vor prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate.
- până la data depunerii documentației PUZ spre aprobare de către UAT de bază, se recomandă ca, pe lângă exprimarea înălțimii maxime în metri, să fie clarificat regimul real de înălțime prin explicitarea în RLU și planșa "Reglementări urbanistice" a numărului maxim de niveluri admise, conform prevederilor Art. 35 alin. (3), lit c), pct. 2 din Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordin nr. 839/2009.
- se va completa documentația cu avizul Direcției de Sănătate Publică Constanța asupra documentației "Studiu de însorire" în faza DTAC, pentru stabilirea retragerilor minime dintre clădiri.
- se vor respecta POT, CUT și regimul de înălțime prevăzute de Avizul de oportunitate și de planșa de reglementări.
- 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 500 m.
- la următoarele faze ale proiectului se va evidenția pe plan zona de spații verzi și se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.
- imobilul se află în apropierea zonei cu patrimoniu arheologic reperat (așezare elenistică); Anterior fazei DTAC este necesar diagnostic arheologic.
- 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 însoțită 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, însoțit 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 înscrisurilor 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. 769 din 23.07.2021, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

ARHITECT-ȘEF,

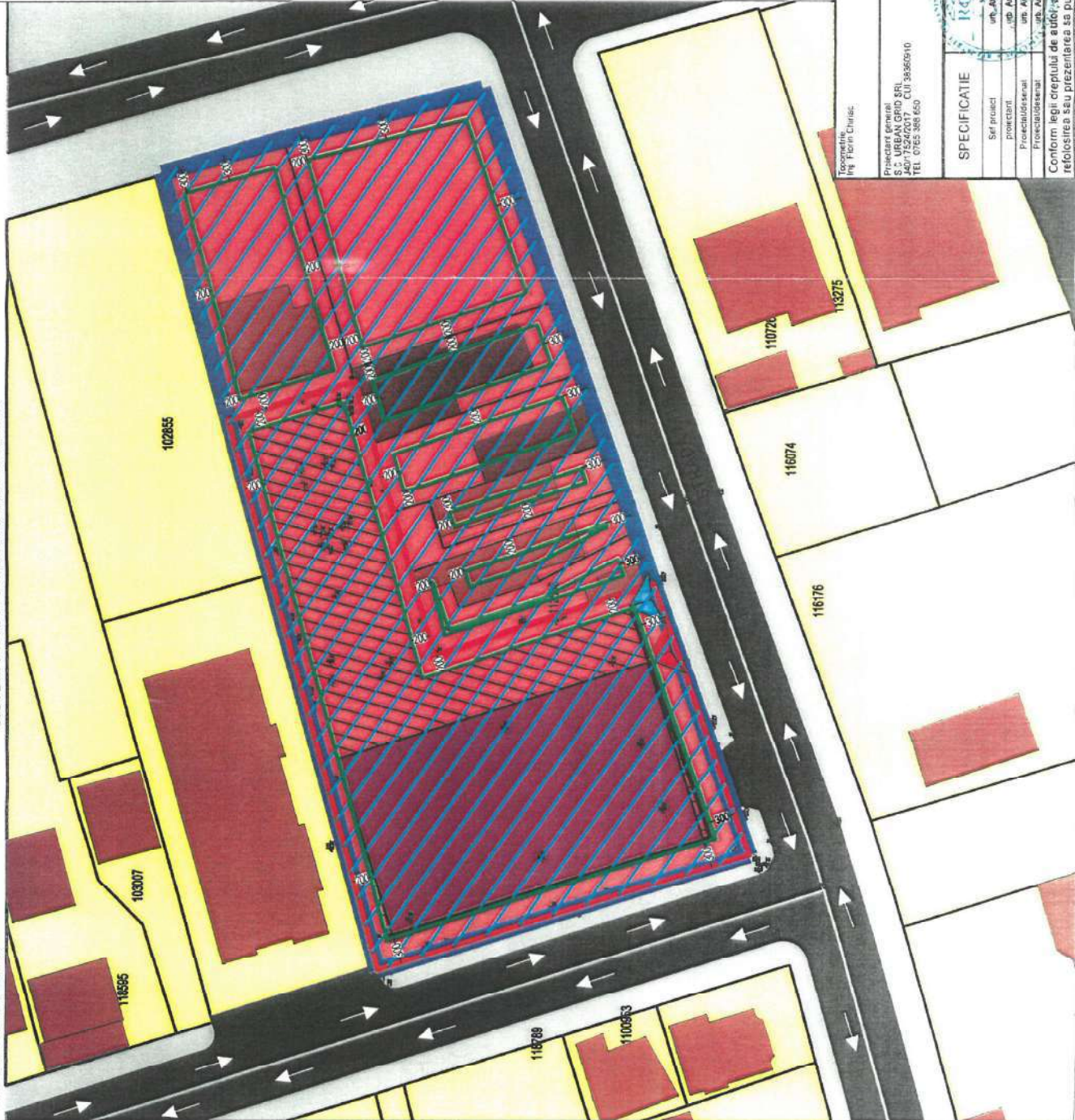
Eduard FERENCZ

întocmit: Simona Elena Rădulescu

PLAN TOPOGRAFIC Scara 1:500

Județul: CONSTANTA
Orasul: Navodari
Zona: Mamaia Sat
Adresa imobilului: Strada M10, nr. 5
nr. cadastru 116187

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA



P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII
INDICATORILOR URBANISTICI

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI ILUSTRATE

Numele si prenumele proprietarilor:
S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.
Adresa: Muu. Constanta, str. Barcelona, nr. 12, ep.1
Jud. Constanta

REGIM JURIDIC

Terenul de a generat P.U.Z. este identificat in intravilanul localitatii Navodari, judetul Constanta, Trup. C UTR. 81, zona Mamaia Sat, identificat prin numar cadastral 116187 cobasati prin contract de vanzare cumparare 2779/07.07.2021 Zona delimitata de strada M10 la est (E. 102854), (E. 102815 la nord strada M13 la sud si strada M10 la vest)

RETRAGERI

CONSTRUCTIILE SE VOR RETRAGE FAȚA DE ALINAMENT CU 3,00 METRI FAȚA DE SPAȚIILE M10, M13, M4 SI CONFORM CODULUI CIVIL FAȚA DE PARCELE INVECINATE ZONEI CAT SI UNA FAȚA DE CEAALTA IN INTERIURUL ZONEI STUDIATE

INDICATORI PROPUȘI - ZONA STUDIATA

P.O.T. MAX. PROPUS: 4%

C.U.T. MAX. PROPUS: 4

H. MAX. = 40 METRI

RH - R.H. MAX. regional de inaltime se va respecta astfel incat acesta sa fie inaltare in limita a Hmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de protectie

INDICATORI EXISTENTI - ZONA STUDIATA

P.O.T. EXISTENT: 38%

C.U.T. EXISTENT: NEREGLEMENTAT

REGIM DE INTALINE MAXIM NEREGLEMENTAT

H. CORNISA = NEREGLEMENTAT

H.MAX. = NEREGLEMENTAT

LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.

SURFAȚA TEREN DE AINIȚIAT P.U.Z. S=2653,1imp

LIMITE PARCELE

LIMITA EDIFICIILOR AL TERENULUI DE A GENERAT P.U.Z.

RETRAGERE MINIMA FAȚA DE ALINAMENT PROPUȘA

Az dem

CONSTRUCTIE PROPUȘA

FUNCTIUNI

ZONA ZRB 1 - ZONA SERVICIILOR COMERT, UNITATI CAZARE, TURISM, LOCUIRE

LOCUIRE

CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECHIMATATE CONFORM GEOPORTAL ANCIPI

CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECHIMATATE DE NU DISPUN DE NUMAR CADASTRAL

ACCES AUTO IN INCINTA

ACCES PIETONAL IN INCINTA REALIZAT CU AMPESCARI

FUNCTIUNI

Funciuni: locuire si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcuri/jardin pe parter, subsoi sau denivelat, zone de aprobatare, zone planate de tip scuar sau planitate alinament, spatii planitate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire permanenta, servicii de cazare aplicative/functii principale. Se accepta birouri pentru activitati comerciale, apartamente cu subsoaiu, apartamente cu intrare mai mare decat standardul - tip penthouse, la ultimul nivel se pot realiza functii de alimentare publica: restaurant de tip - roof sky - restaurant belvedere.

FACIUNTI	TEREN		EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata totala	2653,1	100%	1030,0	38%	1623,1	62%
Suprafata constructiilor	1030,0	38%	1030,0	38%	1030,0	38%
Suprafata terenului	1623,1	62%	0	0%	593,1	22%
Suprafata terenului	1623,1	62%	0	0%	593,1	22%
TOTAL	2653,1	100%	1030,0	38%	1623,1	62%

PLANUL TERENULUI EXISTENT/PROPUȘ ZONA STUDIATA



Proiectant general
S.C. URBAN OPTIO SRL
Bucuresti, Calea Bucuresti 100
TEL. 0765 589 650

SPECIFICATIE	
Seri proiect	urb_Adrif
proiectant	urb_Adrif
Proiectant/seral	urb_Adrif
Proiectant/seral	urb_Adrif

Beneficiar
SOC BUILDING STEFAN AOP SRL

Titlu proiect	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI
Adresa	Jud. CONSTANTA, Oras NAVODARI, Zona MAMAIA SAT, Str. M10 nr. 5
Titlu plan	PLAN SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE
Plan nr.	U05
Faza	PUZ
Proiect nr.	/2021

Conform legii dreptului de a tuii, acest proiect este proprietate intelectuala a SC URBAN GRID SRL, iar reproducerea, refotografia sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106
TEL. 0241/613008; FAX 0341/405.742
Email : djconstanta@gmail.com

Nr. 2695 din 6.09.2021



Către

BUILDING ȘTEFAN AOP SRL

AVIZ NR. 894 /Z/ 6.09 2021

OBIECTIVUL: elaborare PUZ –în vederea modificării indicatorilor urbanistici
LOCALITATEA: Năvodari extravilan jud. Constanta
ADRESA: Năvodari Mamaia Sat zona delimitată de str. M8 la est, IE 102854, IE102855 la nord strada M13 la sud și str. M10 la vest jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 2695 din 31.08.2021
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: -/2021
PROIECTANT : arh. Nadja Iancu
BENEFICIAR: **BUILDING ȘTEFAN AOP SRL**

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 769 din 23.07.2021; contract de vânzare; memoriu tehnic arhitectură

Piese desenate: plan de încadrare în zonă; plan de situație ;

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 într-o zonă cu potențial arheologic, **este necesară** revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizat din documentația nr. 2695 din 31.08.2021

Inspector de specialitate
Mădălina Ciante

Direcția Operațională
Departament Menținere Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Cristian Petrescu

BUILDING STEFAN AOP SRL

Jud. Constanța, Mun. Constanța;
Str. Barcelona, nr. 10.

Nr/ data: 316.804.668/12.10.2021

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **316.804.668** din **29.09.2021**, completată în **01.10.2021** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ în vederea modificării indicatorilor urbanistici – în zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, ie 102854, ie 102855, la Nord strada M13 și str. M10 la Vest, sau identificat prin nr. cadastral 1146187, Jud. Constanța**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1/500 vizat de societatea noastră, proiect nr. nespecificat elaborat de A. Pascu, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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/ poză 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 aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsufători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urmă 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 rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și

- înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud.retele.ro/casă-la/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
 4. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale, în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
 5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
 6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 “Distanțe de siguranță între conductele (rețelele 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.
 7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 “Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.
 8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
 9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
 10. 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 DGSR.

11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 769 din 23.07.2021 eliberat de Primăria Orașului Navodari.**

Adrian DOBREA
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională
Departament Mentaenanță
Specializată

(2)

Cristian PETRESCU
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500 și plan GIS DGSR,

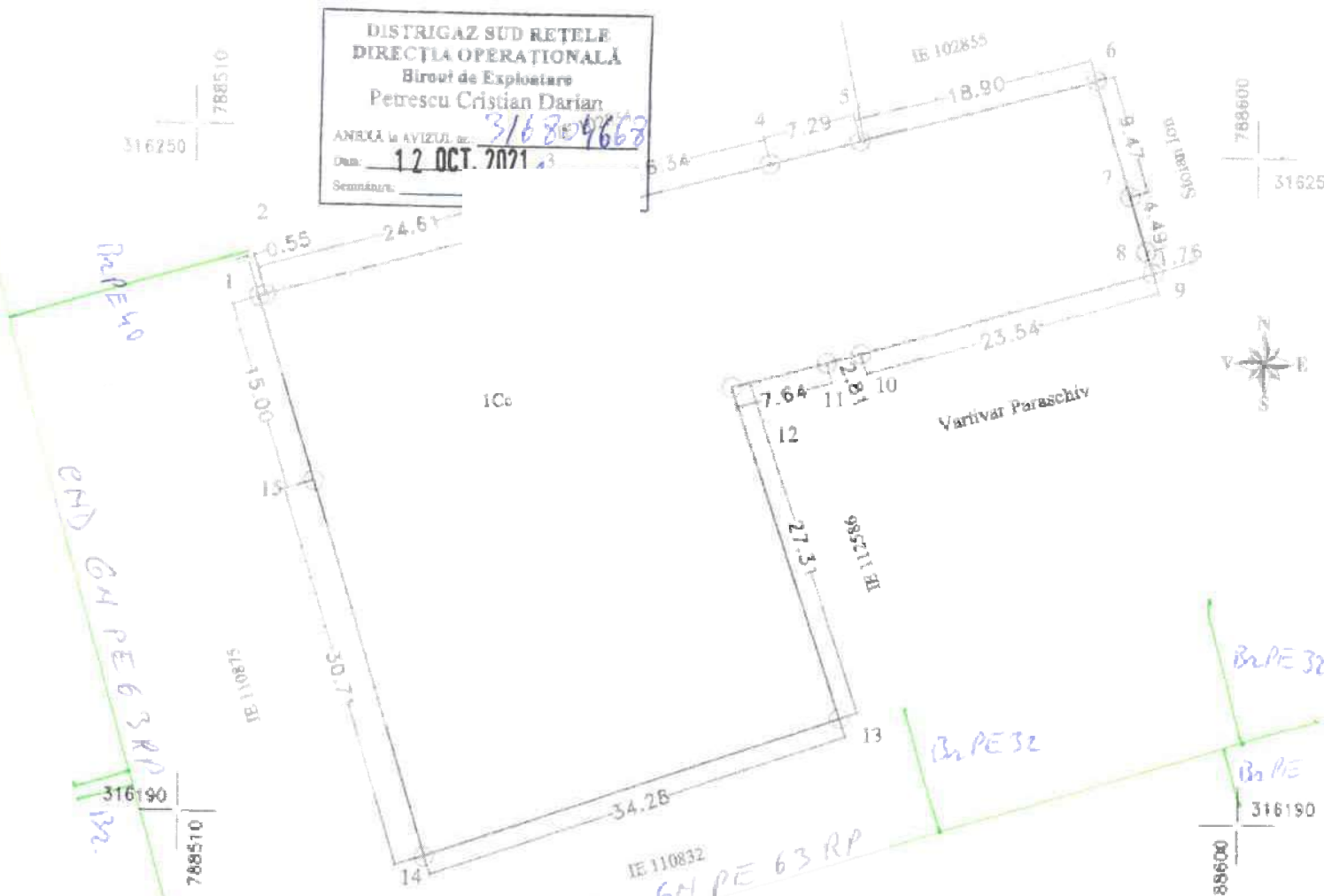
Tabelul 1 și 2 din NTPEE;

Achitat cu chitanță/ordin de plată nr. - din data factură nr. ATP 1904792174.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
10157	2053 mp	Str. Intersectie M10 cu M13 si Str. M10 Nr. 5
Nr. Carte funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Mamaia - Sat Navodari	

**DISTRIGAZ SUD REELE
DIRECTIA OPERATIONALA**
Birou de Exploatare
Petrescu Cristian Darian
ANEXA la AVIZUL nr. **316804668**
Data: **12 OCT. 2017**
Semnatura: _____



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2053	Teren neamprejmuit
Total		2053	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 2053 mp			
Suprafata din act = mp			

Executanti: Muscoiu Florin

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 16.08.2017

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCP

17 AUG. 2017



ZONA MT/JT CONSTANTA

STR.N.IORGA NR.89A
TEL.0241805702; FAX.0372875752

Locatie, ex: NAVODARI

Data:14.10.2021
Loc.CONSTANTA,jud.CONSTANTA

BUILDING STEFAN AOP SRL

Adresa ex:Str.BARCELONA,Nr.10,BL.-,SC.-,ET.-,AP.-

Nr. inreg. 08920889 / 04.10.2021

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere :**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)-IN
VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI,LOC.NAVODARI ,ZONA MAMAIA
SAT,STR.M10,NR.5,CF-116187,LOC.NAVODARI JUD.CONSTANTA.**

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 08920889 / 04.10.2021, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea, ca la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre E-Distributie Dobrogea emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, E-Distributie Dobrogea-Zona MT JT Constanta detine retele electrice de medie tensiune LEA 20 KV,LES 20 KV si joasa tensiune LEA 0,4 KV ,LES 0,4 KV,Conform Legii Energiei 123/2012, SC E- DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente.Elaborarea PUZ-lui se v-a realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente,astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii.Daca nu se poate realiza conditia de coexistenta intre obiectiv si instalatia electroenergetica existenta,se v-a solicita catre E-Distributie Dobrogea S.A. realizarea unui studiu de coexistenta la solicitarea si pe cheltuiala solicitantului

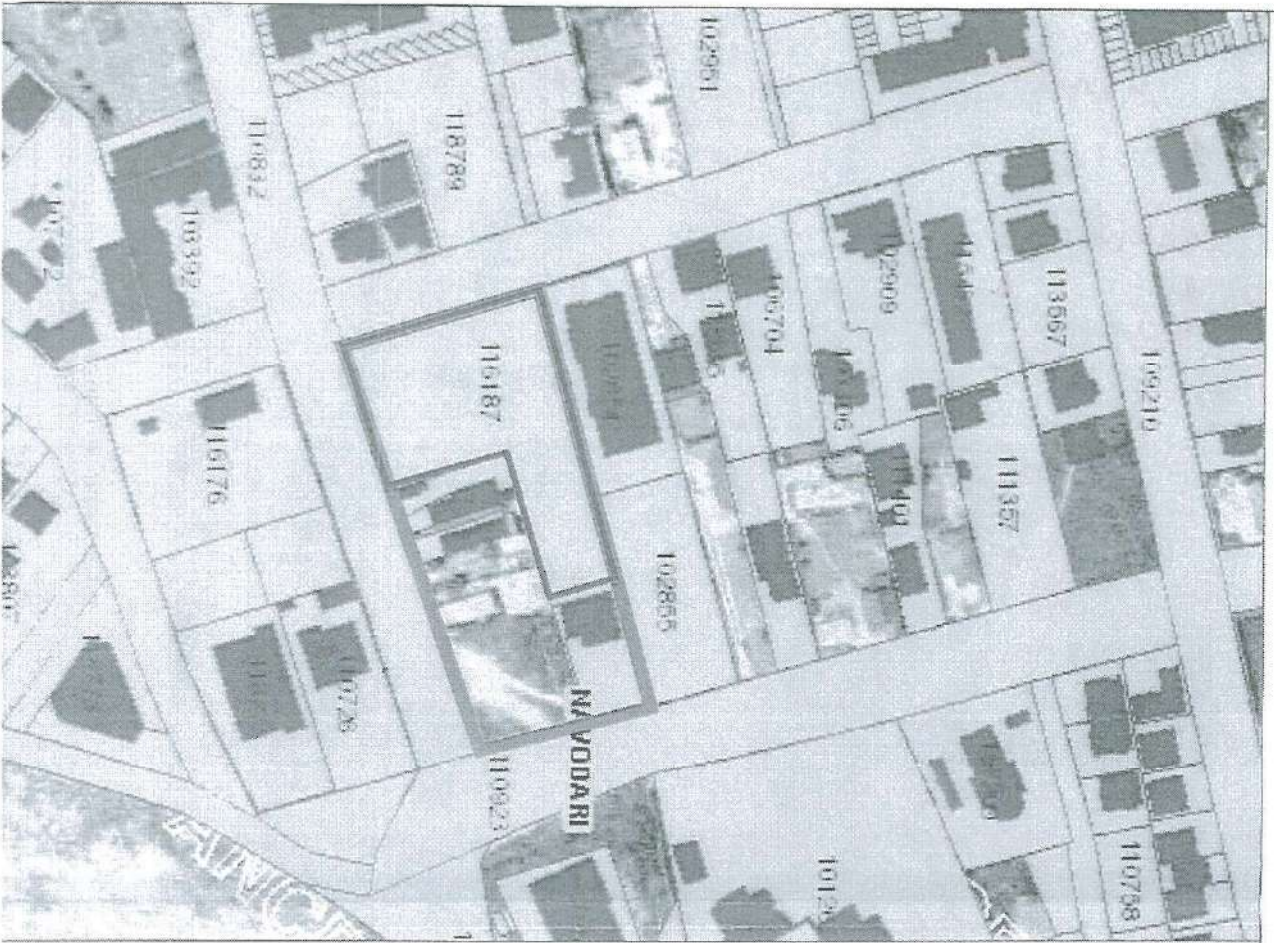
Pe aceasta cale va asiguram de intreaga noastra disponibilitate pentru rezolvarea sesizarilor primite din partea consumatorilor nostri, cu respectarea normelor in vigoare si a prevederilor contractuale.

Verificat,
Ing. Marian ANGHEL

Aprobat,
Ing. Florin George PASTORCICI

Intocmit,
Teh.Emil MOSTEANU

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONA
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI



INCADRAREA IN GEOPORTAL OCPI

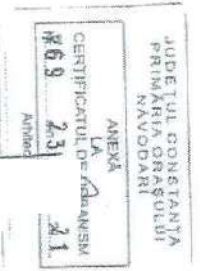
U01 PLAN DE INCADRARE



INCADRAREA IN ZONA

LEGENDA

- Linia de studiu 4120mp
- Linia amplasament generator S-2053 mp (cl mas. acti) Nr c =2053 187



Proiectant general: SC GATO STUDIO SRL Bulevardul Mamaia Nord nr 187 TEL: 099.28.320		Beneficiar: SOCC BUILDING STEFANAOMI	
Titlu proiect: PLANUL DE INCADRARE MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI	Adresa: Aleea CONSTANȚA, Oraș Navodari, Zona Mamaia Nord nr 187 + 6 nr cadastral 1818P	Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE	Proiect nr: 12
SPECIFICATIE Nr proiect Proiectant Prezentat de Prezentat de	NIMERE 100 100 100	REGULINCA 100 100 100	ECARNA 100 100 100
Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE	Adresa: Aleea CONSTANȚA, Oraș Navodari, Zona Mamaia Nord nr 187 + 6 nr cadastral 1818P	Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE	Proiect nr: U01

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a SC GATO STUDIO SRL, iar reproducerea, modificarea sau distribuția sa este strict interzisă.

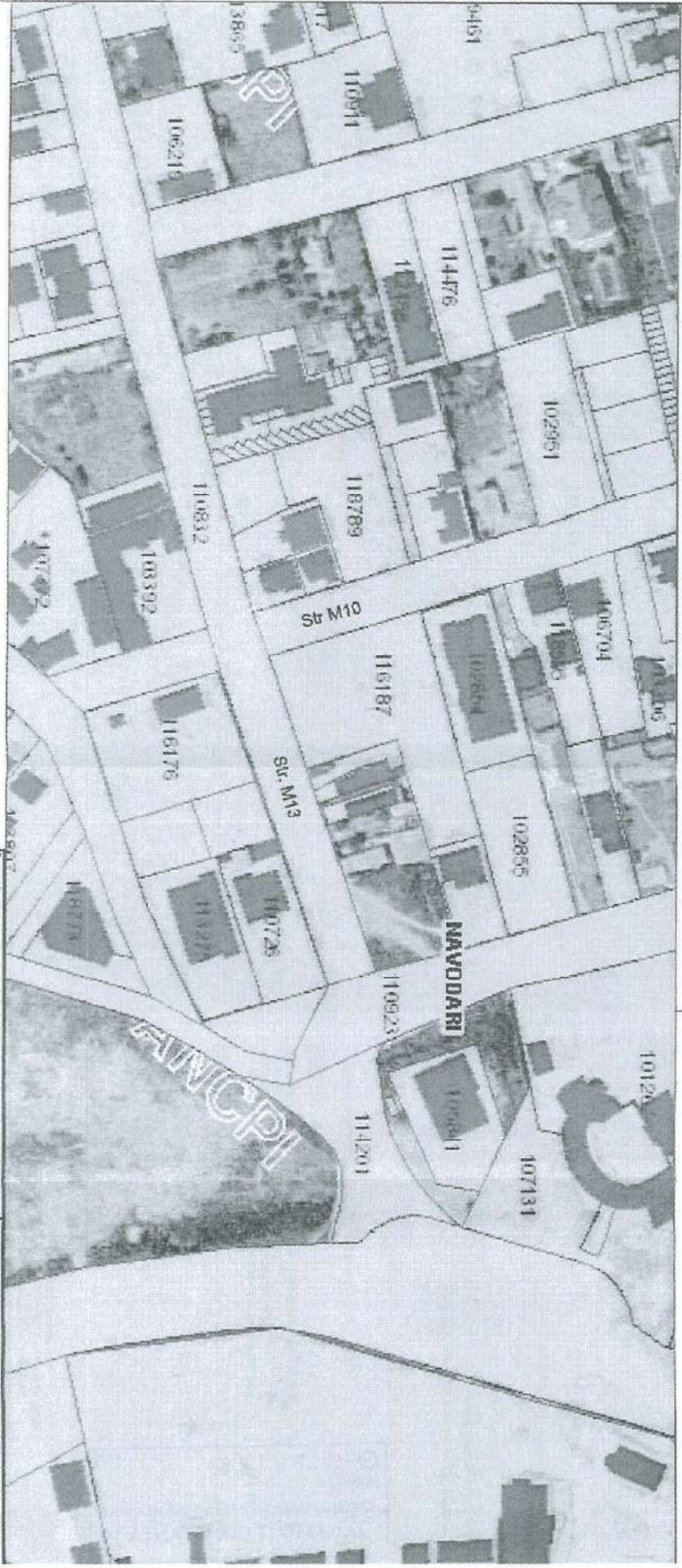
Județul: CONSTANTA
 Orașul: Navodari
 Zona: Mamaia Sat
 Adresa Imobilului: Strada M10, nr. 5
 nr cadastral 116187

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500
 SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA



P.U.Z.
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII
 INDICATORILOR URBANISTICI

Numele și prenumele proprietarilor:
 S.C. BUILDING STEPAN AOP S.R.L.
 Adresa: Mior, Constanta, str. darceleana, nr. 12, et.1
 Jud. Constanta



Proiectant general: S.C. URBAN GHD SRL ADRIAN POPESCU - CUI38360710 NR. 078/2016/06		Titular proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI		Proiect nr. 202
Proiectant specializat: S.C. URBAN GHD SRL ADRIAN POPESCU - CUI38360710 NR. 078/2016/06		Titular planșă: PLAN INCADRARE		Planșă nr. U01
Proiectant specializat: S.C. URBAN GHD SRL ADRIAN POPESCU - CUI38360710 NR. 078/2016/06		Titular planșă: PLAN INCADRARE		Planșă nr. U01
Proiectant specializat: S.C. URBAN GHD SRL ADRIAN POPESCU - CUI38360710 NR. 078/2016/06		Titular planșă: PLAN INCADRARE		Planșă nr. U01



Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

Cabinet Ministru
Bd. Libertății nr. 16,
Lătura Nord, sector 5
București, cod poștal 050706

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

Către: BUILDING ȘTEFAN AOP SRL

str. Promenada Năvodari, nr. 33, Jud. Constanța

Nr. 117282/20.10.2021

Stimate domnule,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 117282/30.09.2021, în vederea obținerii avizului instituției noastre pentru documentația „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici” cu amplasamentul în Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr. 5 Jud. Constanța, 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). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată de dumneavoastră „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici” cu amplasamentul în Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M10, nr. 5 Jud. Constanța, 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 potrivit certificatului de urbanism înaintat, vă amintim dispozițiile Legii nr. 350/2001 și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 (denumit în continuare Ordinul nr. 233/2016) 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 aprobate 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.”

– 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;

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

- 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.”

– Potrivit art. 18 al Ordinului nr. 233/2016:

“(1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(4) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

(5) Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

(6) Piesele desenate pot fi completate cu cartograme, scheme, grafice etc. editate în format A2, A3 sau A4, care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea pot ilustra concluzii ale studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

(7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

- a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
 - b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
 - c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
 - d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
 - e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.
- [...]"

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 stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila

DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE REGIONALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ

Director General

Alexandru SOARE

DIRECȚIA TEHNICĂ

Director

Anca Ileana GINAVAR

Întocmit:

Alina FARCAȘ

consilier evaluare-examinare, D.T./S.A.T.U.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 85 din 06.12.2021

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

Titular : BUILDING STEFAN AOP S.R.L., cu adresa in municipiul Constanta, str. Barcelona, nr. 10, judetul Constanta.

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 14040 din 19.08.2021, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal – IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI**, pentru imobilul – teren si/sau constructii, situat in oras Navodari, zona Mamaia Sat, Zona delimitata de str. M8 la EST, IE 102854, IE 102855 LA NORD, str. M13 la SUD si str. M10 la VEST, judetul Constanta,

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M Constanta din data de 03.11.2021, va comunicam decizia A.P.M. Constanta :

Elaborare Plan Urbanistic Zonal – IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI, pentru imobilul – teren si/sau constructii, situat in oras Navodari, zona Mamaia Sat, Zona delimitata de str. M8 la EST, IE 102854, IE 102855 LA NORD, str. M13 la SUD si str. M10 la VEST, judetul Constanta, nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

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

- Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta LEGII nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, anexa 2;
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat;
- Pană la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

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 10.08.2021 și 12.08.2021 in ziarul „Cuget Liber”.
- Decizia nr. 1938 din 03.11.2021, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 03.11.2021, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;





Agencia pentru Protectia Mediului Constanta

- o Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 10.11.2021 in ziarul „Cuget Liber”, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

- Suprafata de teren care a generat PUZ-ul = 2053 mp (teren intravilan).
Vecinătățile terenului care a generat PUZ:
 - Nord-Vest: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 102854 – parcela cu o constructie P+9 si teren constructii intravilan – nr, Cad 102855 cu o constructie P+2+M;
 - Sud-Vest: strada M10
 - Nord-Est: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 112586 – parcela cu o constructie P+1 si nr. Cad 120841 cu o constructie P+1
 - Sud-Est: strada M13
- Suprafata de teren studiata si suprafata reglementata = 4134,06 mp
Vecinătăți zona de studiu propuse:
 - Nord-Vest: teren curti constructii intravilan – nr. Cad. 102854 – parcela cu o constructie P+9 si teren constructii intravilan – nr, Cad 102855 cu o constructie P+2+M
 - Sud-Vest: strada M10
 - Nord-Est: strada M8
 - Sud-Est: strada M13

Conform C.U. nr. 769 din 23.07.2021, emis de Primaria orasului Navodari si Aviz de Oportunitate nr. 67371 din 07.06.2021:

- terenul studiat se afla in intravilanul orasului Navodari, Trup C, UTR B1;
- folosirea actuala a terenului: *imobil in curs de executie autorizat cu AC 568/22.10.2020*;
- destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: *locuinte cu caracter sezonier sau permanent, dotari turistice si complementare*.

Scopul PUZ-ului este reprezentat de ridicarea inaltimei ansamblului in vederea dezvoltarii la nivelurile superioare a unor functiuni pentru valorificarea perspectivei directe catre mare.

Situatia existenta

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenti au urmatoarele valori;

POT = 35%, CUT - nereglementat

Situatia propusa

ZRB 1 - TEREN CARE A GENERAT PUZ

-POT max = 45%

-CUT max= 4

-H max= 40m

-Rh - Rh max: regimul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a Hmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare.

- Functiuni: locuire si turism, hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear, parcaje/garaje la parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantatii aliniament, spatii plantate pentru agrement si sport, case de vacanta cu locuire nepermanenta, servicii de uz cotidian specifice functiunii principale.

- Se accepta: birouri pentru activitati liberale; apartamente cu subpanta; apartamente cu



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

MARKET SPRE
 NESCHIMBARE

înălțime mai mare decât standardul - tip penthouse; la ultimele nivele se pot realiza funcțiuni de alimentație publică - restaurant de tip - roof sky - restaurant belview.

Se va pune accent pe dezvoltarea funcțională a ultimelor nivele în vederea valorificării potențialului determinat de perspectiva directă către mare.

Bilantul teritorial:

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ ZONA STUDIATĂ						
FUNCTIUNI		TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFATA MP	SUPRAFATA MP	PROCENT %	SUPRAFATA MP	PROCENT %
SUPRAFATA CONSTRUITA	ZRB1	4134.06MP	548.32MP	13.26%	1860.32MP	45%
PLATFORME BETONATE	ZRB1	4134.06MP	2345.66MP	56.74%	1033.5MP	25%
SPATII VERZI <small>REACOPERTE ACOPERISURILE SI PARCIZI (PZ)</small>	ZRB1	4134.06MP	1240.3MP	30%	1240.3MP	30%
TOTALURI	ZRB1	4134.06MP	4134.06MP	100%	4134.06MP	100%

Indice	Existent	Propus
POT	35%	Max. 45%
CUT	nereglementat	Max. 4,00

Spații verzi propuse:

Terenul reglementat va avea o suprafață de spațiu verde pentru locuire de minim 30% din suprafața terenului conform HCJ Constanța Nr. 152/22.05.2013, însemnând minim 615.9 mp spațiu verde amenajat (afereț teren generator P.U.Z.-ZRB1), respectiv 624.3 mp spațiu verde afereț zonei ZRB1, în total reprezentând 1240.3 mp spațiu verde la nivelul întregii zone studiate.

Spațiu verde amenajat poate fi repartizat astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor afereț;
- pe suprafața fațadelor construcțiilor;
- pe suprafața teraselor/acoperișurilor;
- pe suprafața gardului.

Spațiul verde din interiorul parcelelor va fi prevăzut cu o paletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri, astfel încât în fiecare anotimp culorile să fie în ton cu acesta.

Astfel, pentru amenajrea spațiului verde pe lângă covorul de gazon prevăzut cu sistem automat de irigare se vor planta următorii arbori/arbuști:

- Betula ermanii/mesteacăn
- castanea sativă/ castan dulce



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- salix babilonica/ salcie
- thuja plicata/tuia
- cornus sanguinea / corn rosu
- lista poate fi completată cf anexa nr 2 din HCJ Constanța 152/2013.

Numărul de arbori/arbusti va fi de minim 1 bucată / unitate locativă propusă.

VIZAT SPRE
NEGCHIMBARE

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILICARE

Pentru satisfacerea în condiții corespunzătoare a necesarului de apă pentru construcțiile proiectate, se propune alimentarea acestora din conductele stradale de alimentare cu apă și canalizare prin branșarea la acestea.

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

Apele pluviale adunate de acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin țevi de scurgeri din în conducta pluvială generală.

In calitate de titular al planului aveți următoarele obligații :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului ;

- se vor respecta prevederile LEGII nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Celzin LATIF**



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

**Intocmit,
Consilier Otilia Liana ISPAS**

Nota: redactat în 3 (trei) exemplare.





Str. Cătarapi nr. 22-24, Cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO38RNCB0114014937360001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel: 0241.864.046; Fax: 0241.862.577, 0241.861.840; e-mail: raja1@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 2390 / 89496 din 19 / 11 / 2021

Ion
Oprea
Digitally signed
by Ion Oprea
DN: c=RO, ou=RAJA S.A.,
ou=RAJA S.A., cn=Ion Oprea

Către,
BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
Str. Barcelona, nr. 10
CONSTANȚA

Urmare a cererii nr. 89496 din 11.10.2021 cu privire la obiectivul "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI", conform Certificatului de Urbanism nr. 769 din 23.07.2021 și a Avizului de Oportunitate nr. 67371 din 07.06.2021, pentru imobilul situat în Năvodari, zona Mamaia Sat, strada M10 intersecție cu strada M13, strada M10, nr. 5, număr cadastral 116187, teren care a general PUZ-ul în suprafață de 2 053mp, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

Pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, pentru evitarea unor situații neprevăzute veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare se va anunța de urgență Divizia Apă Canal Constanța și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite.

Pe strada M8 există conducta de distribuție apă Dn.150mm AZB și conductele de refulare ape uzate Dn.800mm OL+PREMO, Dn.450mm PEHD.

Pe strada M13 există conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD și conducta de refulare ape uzate Dn.160mm PEHD, care nu se află în întreținerea și exploatarea RAJA SA.

Pe strada M10 există conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD.

În zona terenului ce se va reglementa prin PUZ mai pot exista și alte rețele de canalizare, care nu se află în întreținerea și exploatarea RAJA SA.

Presiunea apei este 1 atm.

Înainte de aprobarea în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, veți depune 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), ce va fi avizată de RAJA SA.

În zona terenului ce se va reglementa prin PUZ, RAJA S.A. are cuprins în proiectul din cadrul "Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată în aria de operare a RAJA S.A. Constanța în perioada 2014-2020" lucrări de reabilitare/extindere a infrastructurii de apă și canalizare, prin contractul de lucrări CL5 "Rețele de apă și canalizare Năvodari și Mamaia Sat" astfel:

Strada M8- extinderea rețelei de canalizare menajeră cu tuburi PVC-KG, Dn.250mm pe o lungime de 474m;

Strada M10- extinderea rețelei de canalizare menajeră cu tuburi PVC-KG, Dn.250mm pe o lungime de 355m;

Strada M13- extinderea rețelei de canalizare menajeră cu tuburi PVC-KG, Dn.400mm pe o lungime de 472m;

Este necesar ca amplasamentul vizat să rămână disponibil pentru execuția lucrărilor, iar executarea lucrărilor proiectate va fi realizată în baza unui plan de coordonare agreeat de Primărie și RAJA S.A.

Vă restituim un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelilor hidroedilitare existente în zonă.

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

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

PREȘEDINTE ȘEF
ING. FLOREA ADRIAN



ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACSI ADRIANA

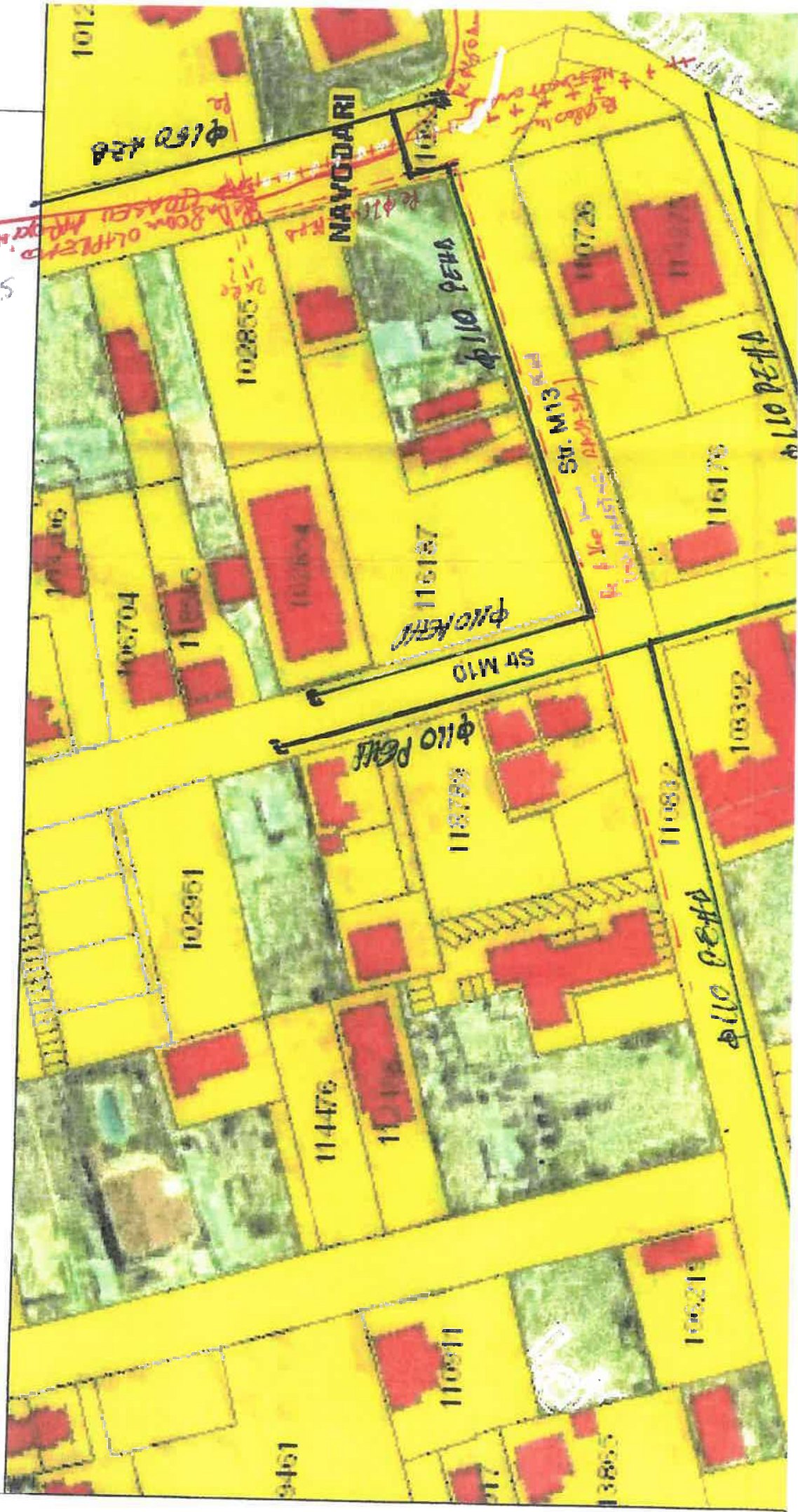
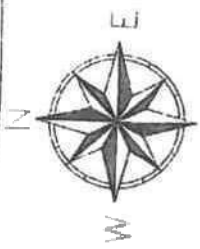
RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal Atentie, documentul contine date cu caracter personal. El se adreseaza numai persoanei fizice sau juridice mentionata ca destinatar. In cazul in care nu sunteti destinatarul vizat, va informam ca dezvaluirea, copierea, distribuirea sau initierea unor actiuni pe baza continutului acestui document sunt strict interzise si auag raspunderea juridica.

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Județul: CONSTANTA
 Orasul: Navodari
 Zona: Mamaia Sat
 Adresa imobilului: Strada M10, nr. 5
 nr cadastral 116187

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA



C ă t r e,
S.C. BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
AVIZ NR. DT/9392

La Certificatul de Urbanism nr. 769 din 23.07.2021;

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** pentru terenul situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, IE 102854, IE 102855 la Nord, str. M13 la Sud și str. M10 la Vest, nr. cad. 116187, C.F. nr. 116187, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului „**Modificarea indicatorilor urbanistici**”, conform documentației de urbanism depuse.

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 beneficiarului 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, republicată*, 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.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





AVIZ Nr. 12 din 17.01.2022

Denumire: **P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, IE 102854, IE 102855 la Nord strada M13 la Sud și str. M10 la Vest, nr. cad. 116187, Județ Constanța**

Proiectant: **URBAN GRID S.R.L.**

Beneficiar: **BUILDING STEFAN AOP S.R.L.**

În temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, 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 construcțiile 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 proiectul P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, IE 102854, IE 102855 la Nord strada M13 la Sud și str. M10 la Vest, nr. cad. 116187, Județ Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare în Turism cu nr. 525424/30.09.2021 are la bază Certificatul de Urbanism nr. 769 din 23.07.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 67371 din 07.06.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apă, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrică, rețele telefonice se vor executa pe bază de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare

acordă:

AVIZ

privind documentația:

P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, IE 102854, IE 102855 la Nord strada M13 la Sud și str. M10 la Vest, nr. cad. 116187, Județ Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

MINISTRU,

Constantin - Daniel CADĂRIU

Denumire:	P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, zona delimitată de str. M8 la Est, IE 102854, IE 102855 la Nord strada M13 la Sud și str. M10 la Vest, nr. cad. 116187, Județ Constanța
-----------	---

P.O.T. maxim avizat/ propus:	40,00%
C.U.T. maxim avizat/ propus:	4,00

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate și avizate conform legii;
- respectarea Codului Civil cu privire la vecinătăți;
- la faza D.T.A.C., respectarea prevederilor O.P.A.N.T. nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

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

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

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

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

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4187 / 2021

Întocmit astăzi, 02/12/2021, privind cererea 179335 din 19/11/2021
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** BUILDING ȘTEFAN AOP SRL
2. **Executant:** Cizmerean Mircea
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN DE SITUAȚIE NECESAR ELABORARE PUZ
4. **Nominallizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
499	19.11.2021	inscris sub semnatura privata	PFA MIRCEA CIMEREAN
PLAN	19.11.2021	inscris sub semnatura privata	PFA MIRCEA CIMEREAN
3652	27.10.2021	act administrativ	BCPI CONSTANTA
103243	08.07.2021	act administrativ	BCPI CONSTANTA
769	23.07.2021	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4187 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan de situatie avand ca scop suport topografic pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru imobilul situat in localitatea Mamaia-Sat, str intersectie M10 cu M13 si str. M10 nr.5, avand alocat IE 116187 in UAT Navodari, conform prevederilor art.264 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul nr.700/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Carmen Nicolai

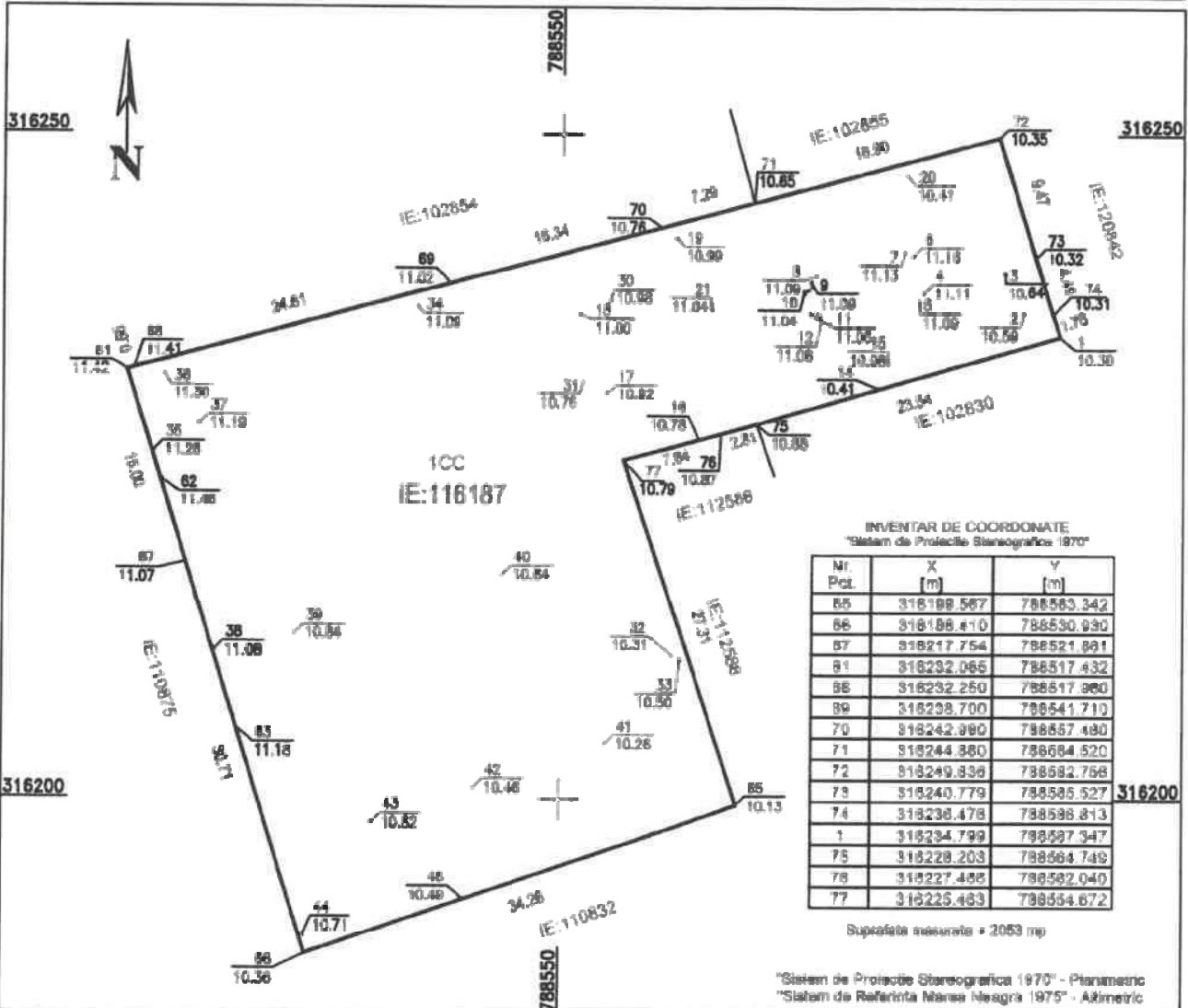
Carmen Nicolai

Digitally signed by Carmen Nicolai
Date: 2021.12.02 17:59:06 +0200

PLAN DE SITUATIE
"NECESAR ELABORARE PUZ"
 Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
116187	2053 mp	Jud. Constanta, Str. Intersectia M10 cu M13 si Str. M10 nr 5, Mamaia-Sat

Cartea Funciara nr.	UAT	NAVODARI
---------------------	-----	----------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folcinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	2053	Teren nelmprejmuit
TOTAL		2053	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata terenului masurata = 2053 mp
 Suprafata din act = 2053 mp

Executant: Ing. MIRCEA CICMEREAN
 Seria RO-MB-F Nr.0228, Categoria B7
 Confirm executarea masuratorilor la teren si
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si

corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 19.11.2021



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Constanta
 Prezentul document receptional este valabil insotit
 de procesul verbal de receptie nr 4187/2021

Dosar 179335/2021

Semnatura si parafa

Stampila SCPI

Data: 19.11.2021

Cicmirean Nicolai

**MIRCEA
CICMEREAN**

Stampila signed by Cicmirean Nicolai
Data: 2021.11.19 10:08:00



LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

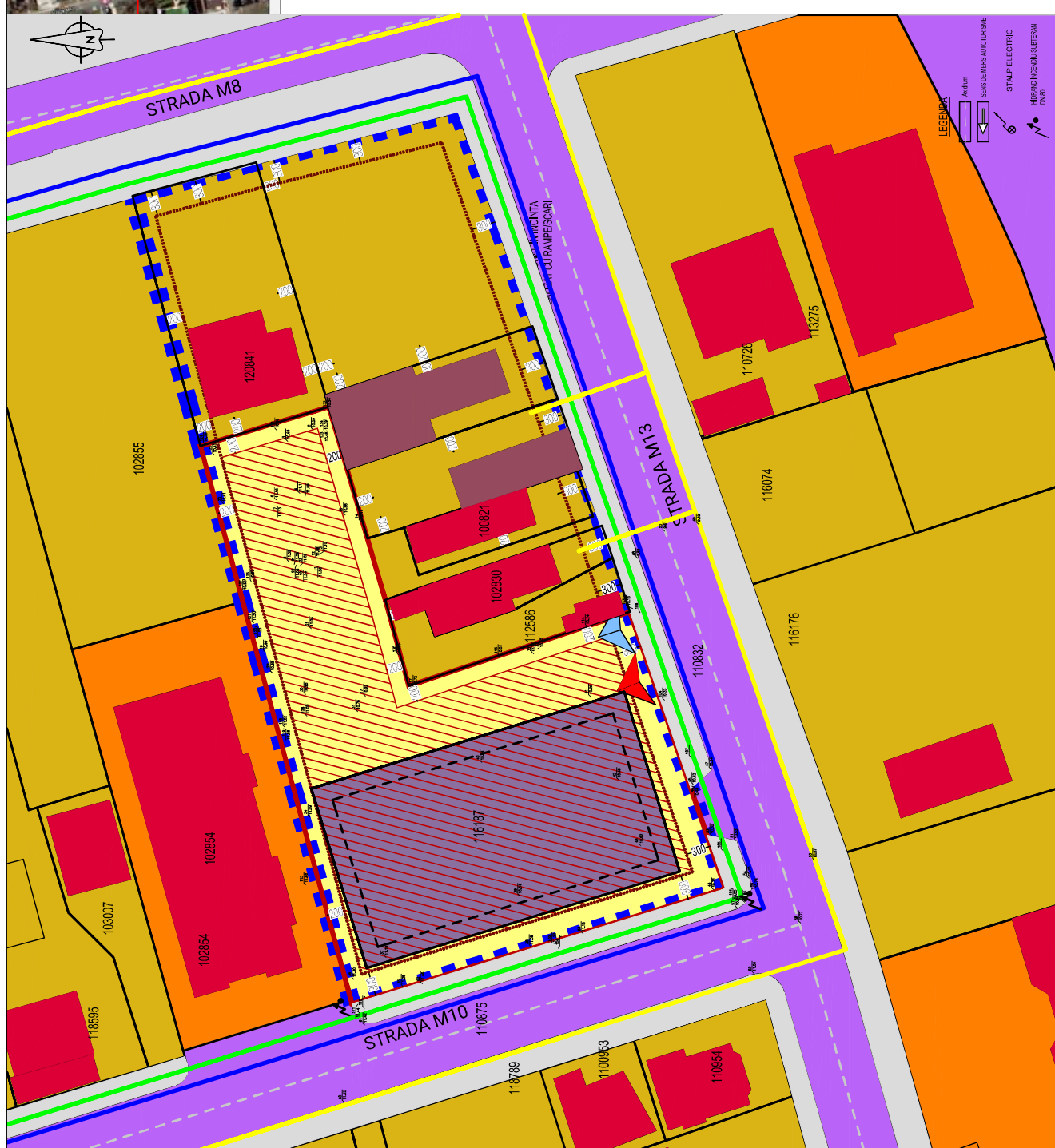
- LIMITA ZONA SUTDATA P.U.Z. S=4134,06mp
- SUPRAFATA TEREN CE ANINTIAT P.U.Z. S=2053,0mp, IE-116187 - autorizatie existenta 568/22.10.2020
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR
- RETRAGERE FAZA DE ALINIERE
- EDIFICIABIL EXISTENT
- CONSTRUCTIE INCEPTA PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z

FUNCTIUNI EXISTENTE

- TEREN EDIFICABIL CE A GENERAT P.U.Z. - Autorizatie existenta 568/22.10.2020
- LOCUIRE INDIVIDUAL CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE, TURISM BALNEAR
- LOCUIRE COLECTIVA CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE, TURISM BALNEAR
- CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATI AUTO EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE CONFORM GEOPORTAL ANCP
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE CE NU DISPUN DE NUMAR CADASTRAL

RETELE TEHNICO - EDILITARE

- RESEA EXISTENTA ENERGIE ELECTRICA EDISTRIBUITE DOBROGEA S.A. - LES 20kV
- RESEA EXISTENTA APA POTABILA RAJA S.A. - OND. ALIMENTARE APA PRES. ZATM. Ø 110 PE HD
- RESEA EXISTENTA GAZE NATURALE ENIGIE ROMANIA S.A.



LIMITA AMPLASAMENT DE AGENERA P.U.Z. - IE-116187, S=2053,0mp		BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPIUS ZONA STUDIATA		PROPIUS	
		TEREN	EXISTENT	SUPRAFATA MP	PERCENTA
		SUPRAFATA MP	PREZENTA	SUPRAFATA MP	PERCENTA
		4134,06MP	13,25%	1860,32MP	45%
		4134,06MP	56,74%	1033,5MP	25%
		4134,06MP	30%	1240,3MP	30%
		4134,06MP	100%	4134,06MP	100%
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPIUS	
SUPRAFATA CONSTRUITA	BEZONATE	SUPRAFATA MP	PREZENTA	SUPRAFATA MP	PERCENTA
261	261	548,32MP	13,25%	1860,32MP	45%
261	261	2245,66MP	56,74%	1033,5MP	25%
261	261	1240,3MP	30%	1240,3MP	30%
TOTALURI		4134,06MP	100%	4134,06MP	100%

Beneficiar:		Soc BUILDING STEFAN AOP SRL	
Titlu proiect:		ELABORAREA PLANURILOR DE AMPLASAMENT SI DE DETALIATIE PENTRU ZONA DE RECONSTRUCIE SI REABILITARE A IMBUNAVENIRII	
Proiect nr./2021		S.C. URBAN GRID S.R.L.	
Adresa:		Jud. CONSTANTA, Oara NAVODARI, Zona MAMA SAU, Str. M10, Nr. 5	
Faza:		P.U.Z.	
Planşa nr. 005		Titlu planşa:	
		PLANŞELE TEHNICO-EDILITARE	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, refabricarea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.			

Județul: CONSTANTA
 Orașul: Navodari
 Zona: Mamaia Sat
 Adresa imobilului: Strada M10, nr. 5
 nr. cadastral 116187

Numele și prenumele proprietarilor:
 S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.
 Adresa: Mln. Constanta, str. Barcelona,
 nr. 12, ap.1
 Jud. Constanta



LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S=4134,06mp
- SUPRAFAȚA TEREN CE A INITIAT P.U.Z. S=2053,0mp. IE:116187 - Autorizație existentă 58922.10.2020
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CONȚUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR
- RETRAGERE FAȚA DE ALINIERE
- EDIFICABIL - PROPUS
- CONSTRUCTIE INCEPTUA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

FUNCTIUNI

- ZONA ZRE 1 - ZONA SERVICII COMERT, UNITATI
- LOJIRE TURISM, LOJIRE
- LOJIRE INDIVIDUALACU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE, TURISM BALNEAR
- LOJIRE COLECTIVA CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE, TURISM BALNEAR
- CIRCULATI PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATI AUTO EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE CONFORM GEOPORTAL ANCP
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE DE NU DISPUN DE NUMAR CADASTRAL

ACCES AUTO IN INCINTA

ACCES PIETONAL IN INCINTA REALIZAT CU RAMPE/SCARI

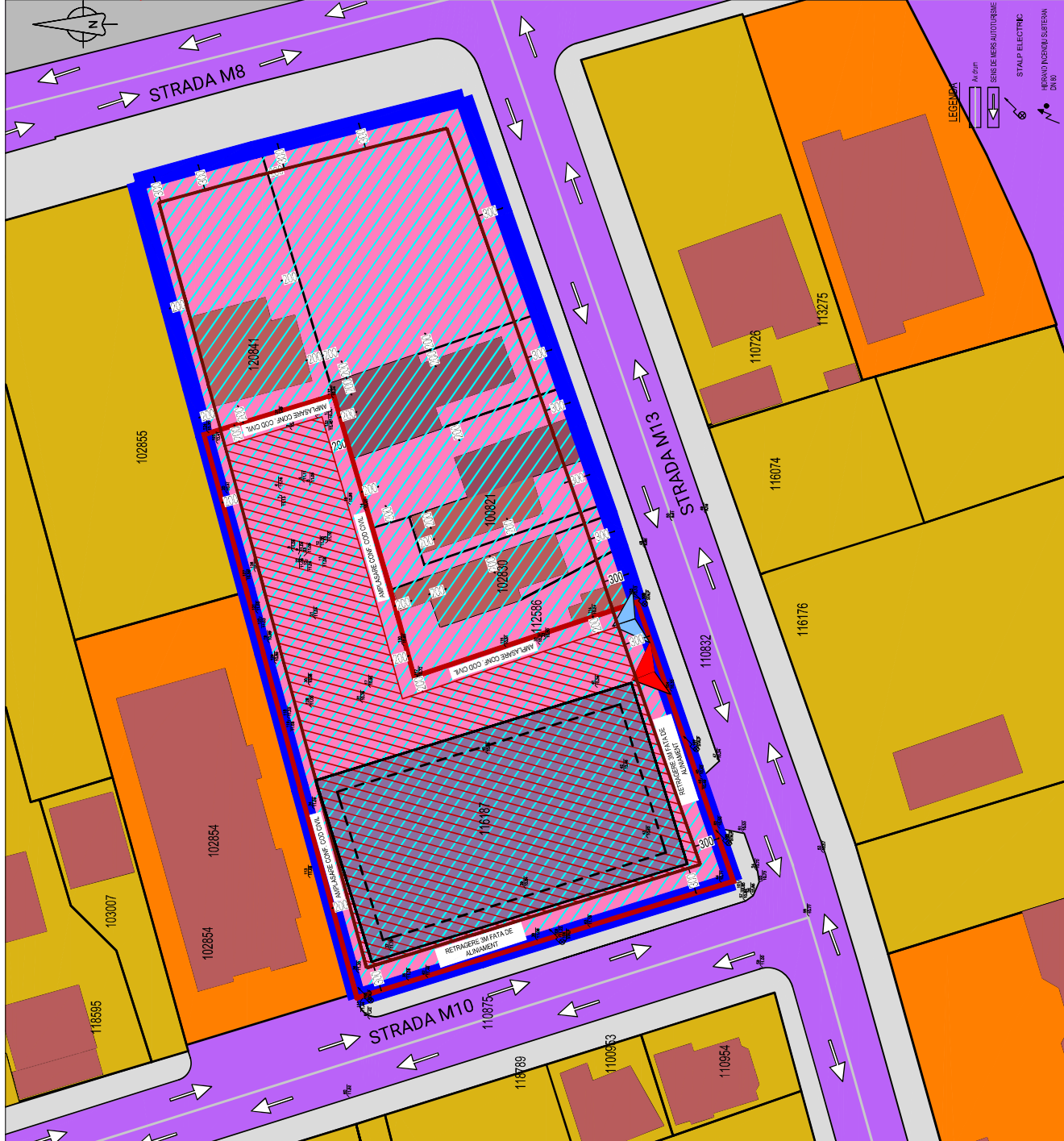
INDICATORI PROPUȘI - ZONA STUDIATA

P.O.T. MAX. PROPUS: 45%
 C.U.T. MAX. PROPUS: 4
 H. MAX. = 40 METRI
 R.H.-P.H. MAX. = nivelul de înălțime se va reglementa astfel încât acesta să se încadreze în limita a înmax 40 m, cu respectarea tuturor normelor de proiectare

FUNCTIUNI

Funcțiuni: bouri și turism, hoteluri și pensiuni cu facilități de turism balnear, parcare (garajă), parter, subsol sau demisol, zone de aprovizionare, zone plantate de tip scuar sau plantări aliniament, spații plantate pentru agrement și sport, case de vacanță cu locuire nepermanentă, servicii de uz comun și funcții secundare. Se acceptă și servicii de tip penthouse, la ultimul nivel se poate realiza funcțiuni de alimentație publică - restaurant de tip - roof - sky - restaurant, boliday.

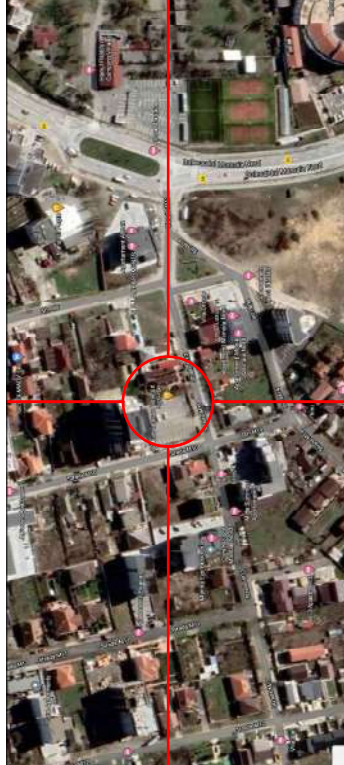
Topometrie:		Beneficiar:	
Ing. Florin Chiriac		SOC BUILDING STEFAN AOP SRL	
Proiectant general: S.C. URBAN GRID S.R.L. 140/L 7524/2017 C.U.T. 38.3609.10 tel: 07653886650		Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN VEDEAREA MODIFICARII INDICATORULOR URBANISTICI	
PROIECTAREA REZERVATIA		PROIECT NR./2021	
SPECIFICATIE		Adresa:	
Self proiect	NUME	Jud. CONSTANTA, ZONA MAMAIA, ZONA MAMAIA SAT, STR. M10, M.5	
Proiectat de	scara	P.U.Z.	
Proiectat de	SC 1:500	Planșă nr.	
Proiectat de	UD: ANDREI PASCU	U03	
Proiectat de	UD: DANIEL PASCU	Titlu planșă:	
Proiectat de	UD: ANDREI PASCU	PLAN REGULAMENTUL URBANISTIC	
Proiectat de	UD: ANDREI PASCU	PLAN REGULAMENTUL URBANISTIC	
Proiectat de	UD: ANDREI PASCU	Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. URBAN GRID S.R.L., iar reproducerea, reținerea sau prezentarea sa publică fără acordul scris și pe deoparte conform legii.	



BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘI ZONA STUDIATA			
FUNCTIUNI	TEREN		PROPUȘI
	SUPRAFAȚA	PROCENT	
2801	SUPRAFAȚA CONSTRUITA	1860,32MP	45%
	PLATFORME BETONATE	1035,5MP	25%
2801	SPATII VERZI	1240,3MP	30%
	TOTALURI	4134,06MP	100%

LIMITA AMPLASAMENT DE A GENERAT PUZ - IE: 116187 - S=2053,0mp			
X=788517.482	Y=316232.085		
X=788517.960	Y=316232.250		
X=788547.480	Y=316234.980		
X=788564.520	Y=316246.880		
X=788882.750	Y=316246.836		
X=788855.527	Y=316240.779		
X=788856.749	Y=316229.203		
X=788856.040	Y=316227.466		
X=788554.672	Y=316225.463		
X=788530.830	Y=316189.410		
X=788521.861	Y=316217.754		
X=788517.482	Y=316232.085		

Județul: CONSTANTA	
Orasul: Mamaia Sat	
Zona: Mamaia Sat	
Adresa imobilului: Strada M10, nr. 5	
nr. cadastral 116187	
Numele și prenumele proprietarilor:	
S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.	
Adresa: Munc. Constanta, str. Barcelona,	
nr. 12, ap.1	
Jud. Constanta	



LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S=4134,06mp
- SUPRAFATA TEREN CE A INITIAT P.U.Z. S=2053,0mp. IE:116187 - Autorizatie existenta 56822.10.2020
- LIMITE DE PROPRIETATE
- CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTIE INCEPTA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

FUNCTIUNI EXISTENTE

- LOCUINTE CU CARACTER SEZONIER SAU PERMANENT, DOTARI TURISTICE SI COMPLEMENTARE
- CIRCULATIPIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATIPI AUTO EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE IN CONFORM GEOPORTAL ANCIPI
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VICINATATE CE NU DESPUN DE NUMAR CADASTRAL

Conform prevederilor PUG aprobat, amplasamentul studiului ce a generat prezenta documentatie de urbanism, amplasament identificat prin NR. CAD. IE 116187 in suprafata de 2053,0mp, proprietate privata

Prevederi PUG pentru amplasamentul studiat:

INDICATORI EXISTENTI - ZONA STUDIATA

- P.O.T. EXISTENT: 35%
- C.U.T. EXISTENT: NEREGLEMENTAT
- REGIM DE INALTIME MAXIM: NEREGLEMENTAT
- H. CORNISA = NEREGLEMENTAT
- H.MAX. = NEREGLEMENTAT

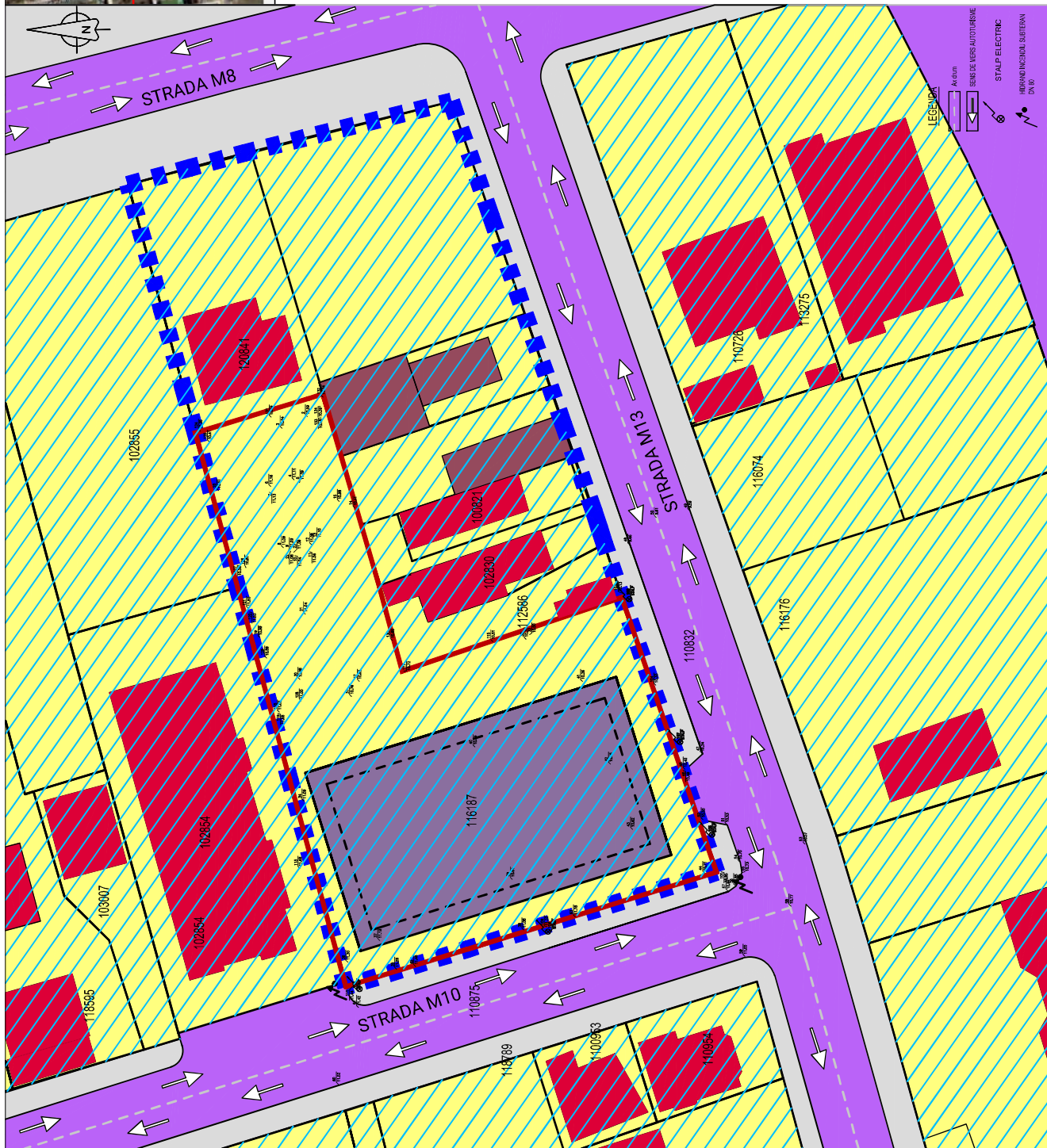
REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.Z. este identificate in intravilanul localitatii Navodari, judetul Constanta, Trup. C UTR. B1, zona Mamaia Sat, identificat prin numar cadastral 116187 dobandit prin contract de vanzare cumparare 2273/07.07.2021

Zona delimitata de strada M8 la est, IE 102854, IE 102855 la nord strada M13 la sud si strada M10 la vest

RETRAGERI

RETRAGERILE SUNT NEREGLEMENTATE / CONFORM CODULUI CIVIL



Proprietar:		Beneficiar:	
Ing. Florin Chiriac		SOC BUILDING STEFAN AOP SRL	
Proiectant general:		Titlu proiect:	
S.C. URBAN GRID S.R.L.		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN ZONELE URBANISTICE	
340/17554/2017 CUT 38.3609.10		INDICATORII URBANISTICI	
Tel: 0765388650		Adresa:	
		Județul CONSTANTA, Orașul NAVODARI, Zona MAMAIA SAT, Str. M10 Nr.5	
SPECIFICATIE		NUME	
Scara proiect: SC 1:1500		scara	
Proiectat/Desenat		urb. Andrei PASCU	
Proiectat/Desenat		urb. Andrei PASCU	
Proiectat/Desenat		urb. Andrei PASCU	
Proiectat/Desenat		urb. Andrei PASCU	
Titlu planșă:		PLAN REGULAMENTAR EXISTENTE CONFORM TEREN	
U.O.2		U.O.2	
Faza:		P.U.Z.	
Planșă nr.:		U.O.2	
Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. URBAN GRID S.R.L. iar reproducerea, reeditarea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.			

LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT PUZ - IE 116187, S=2053,0MP		BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPIUS ZONA STUDIATA	
TEREN	PROPIUS	EXISTENT	PROPIUS
SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
4134,06MP	45%	583,32MP	13,28%
4134,06MP	25%	2345,66MP	56,74%
4134,06MP	30%	1240,3MP	30%
4134,06MP	100%	4134,06MP	100%
TOTALURI		TOTALURI	
4134,06MP	100%	4134,06MP	100%

Județul: CONSTANTA	Orasul: Navodari
Zona: Mamaia Sat	Strada M10, nr. 5
Adresa imobilului: Strada M10, nr. 5	nr. cadastral 116187
Numele și prenumele proprietarilor:	
S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.	
Adresa: Mun. Constanta, str. Barcelona,	
nr. 12, ap.1	
Jud. Constanta	