

PRIMARIA ORAȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 80614
IESIRE	
Ziua: 28	Luna: 09 Anul: 2022

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial KAUFLAND, zona Mamaia Nord

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 900/19.08.2021, prelungit ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr 70220/7.12.2021 al Arhitectului Sef.

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

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

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

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

PROPUN

ARTICOLUL 1 – Se aproba documentatia Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial KAUFLAND, zona Mamaia Nord, elaborat de SC ARIA CONCEPT ARHITECTURE SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

PRIMĂRIA ORAȘULUI NAVODARI		
INTRARE	Nr. 80616	
IEȘIRE		
Ziua: 28	Luna: 09	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 in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial KAUFLAND, zona Mamaia Nord**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial KAUFLAND, zona Mamaia Nord.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN



NR. 80611 / 28.09.2022

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 studiat se afla in zona cu locuinte colective si turistice Mamaia Nord, oras Navodari, str Hanului ,nr 1, teren cu o suprafata de 17610 mp, numar carte funciara 102246.

Terenul conform extrasului de carte funciara apartine KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA .

Terenul care a generat PUZ este delimitat astfel:

- la vest IE 115393;
- la est:proprietati private;
- la sud: str Hanului;
- la nord:drum asfalt.

REGLEMENTARI EXISTENTE:

Conform PUZ anterior ,aprobat prin HCL nr.244/30.09.2009

Zona ZL-POT MAX 50%;

- CUT max 3,5;
- regim de inaltime D+P+14E(maxim 48 m la cornisa)

Zona ZA:-POT max 40%;
-CUT max 0.8;
-regim de inaltime P+1(maxim 6 m la cornisa)

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN NOUA DOCUMENTATIE DE URBANISM:

UTR-ZR1-Zona hypermarket ,comert,servicii,birouri,sedii administrative
Regim de inaltime maxim P+1E(max 16 m).Se admite cresterea inaltimii maxime la 25 m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren. Se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.In cazul in care caracteristicile geotehnice o permit , este admisa realizarea de subsoluri si demisol.Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

POT MAXIM=30%;
CUT MAXIM=0.6.

**ARHITECT
COTIGANU
LE,
JIANA**

Nr. 806/9 din 28.09.2022

Raport,

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

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

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

Amplasamentul studiat se află în zona cu locuințe colective și turistice Mamaia Nord, oraș Navodari, str Hanului ,nr 1, teren cu o suprafață de 17610 mp, număr carte funciara 102246.

Terenul conform extrasului de carte funciara aparține KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA .

Terenul care a generat PUZ este delimitat astfel:

- la vest IE 115393;
- la est:proprietati private;
- la sud: str Hanului;
- la nord:drum asfalt.

REGLEMENTARI EXISTENTE:

Conform PUZ anterior ,aprobat prin HCL nr.244/30.09.2009

Zona ZL-POT MAX 50%;

-CUT max 3,5;

-regim de înălțime D+P+14E(maxim 48 m la cornisa)

Zona ZA:-POT max 40%;
-CUT max 0.8;
-regim de inaltime P+1(maxim 6 m la cornisa)

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN NOUA DOCUMENTATIE DE URBANISM:

UTR-ZR1-Zona hypermarket ,comert,servicii,birouri,sedii administrative
Regim de inaltime maxim P+1E(max 16 m).Se admite cresterea inaltimii maxime la 25 m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren. Se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.In cazul in care caracteristicile geotehnice o permit , este admisa realizarea de subsoluri si demisol.Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

POT MAXIM=30%;
CUT MAXIM=0.6.

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.

ARHITE
COTIGI G

Nr. 54655/ 19.08.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 900 din 19.08.2021

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL KAUFLAND

Urmare cererii adresate de KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
cu domiciliu/sediul în județul - - municipiul/orașul/comuna BUCURESTI
satul - sectorul - cod poștal -
strada BARBU VACARESCU nr. 120-144 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax 0733897445 Înregistrata la numărul 54655 din 06.08.2021
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD
str. HANULUI nr. 1 parcela Tf 158/6
lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 102246 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, PUZ HCL 244/30.09.2009

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP C UTR ZL, ZA, ZV, ZC
imobilul este în proprietatea KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
dobândit prin CVC 1199/30.06.2021
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protecție NU ESTE CAZUL

NOTA: CONFORM HCL 196/18.05.2017 NU SE POATE ELIBERA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PANA LA ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

2.1 REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: LIBER DE CONSTRUCTII
zona de impozitare CONFORM HCL 412/22.12.2016 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCL 244/30.09.2009

3.1 REGIMUL TEHNIC AFERENT ZONA ZL

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>MAX 50%</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>MAX 3.5</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
regim de înălțime maxim APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>D+P+14E</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
H max cornisa APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>48 m</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>

3.2 REGIMUL TEHNIC AFERENT ZONA ZA

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>MAX 40%</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>MAX 0.8</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
regim de înălțime maxim APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>P+1E</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
H max cornisa APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	<u>6 m</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>

ROMANIA
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT
COTIGI GI
IA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

3.3 REGIMUL TEHNIC AFERENT ZONA ZV

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	MAX 0%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	MAX 0	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime maxim APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
H max cornisa APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0 m	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

3.4 REGIMUL TEHNIC AFERENT ZONA ZC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime maxim APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
H max cornisa APROBAT PRIN PUZ HCL 244/30.09.2009	0 m	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor 17610 mp

Amplasarea construcțiilor față de construcțiile vecine de pe aceeași parcelă se face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr 119/2014 (studiu de însorire și umbră), iar fata de limitele laterale și posterioare se fac la minim 10 ml; iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de minim 15 ml la BULEVARDUL MAMAIA NORD.

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

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp constructibil. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe lângă celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

NOTĂ: conform legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.

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.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR

URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL KAUFLAND

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.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

CC

ECT SEF,
IORGIANA

CONFIDENTIAL!

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

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.

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 – DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL, AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI MEDIULUI DE AFACERE, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, MINISTERUL DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, ACORDUL NOTARIAL AL TUTUROR PROPRIETARILOR

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

STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA AF

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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



ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: 184.13 lei, conform chitanței nr. 0012276 din 06.08.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 19.08.2021 până la data de 19.08.2023

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



ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

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



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.70220 din 7.12.2021

APROBAT,
PRIMAR CHELARU, FLORIN

Urmare cererii depuse de catre KAUF LAND ROMANIA SCS cu sediul în BUCURESTI, strada BARBU VACARESCU ,nr.120-144 inregistrata la noi sub nr. 70220/11.10.2021 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 70220 din 7.12.2021

Pentru intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial KAUF LAND ROMANIA SCS, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1) Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Conform plansei de propuneri urbanistice intocmita de SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL ce face parte din prezentul aviz ,teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat este teren situat in Navodari, str Hanului, nr.1.

Suprafata terenului care genereaza PUZ ul este de 17610 mp si apartine KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, conform contractului de vanzare-cumparare.

Conform memoriului depus terenul va avea urmatoarele functiuni:
-hipermarket,comert,servicii, birouri si sedii administrative;

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- circulatii auto si pietonale, parcaje;
- spatii verzi amenajate;
- imprejmui;
- loc de joaca;
- ghene de gunoi.

Accesul auto se va face din str Hanului.

Indicatori urbanistici propusi:

POT =30%

CUT=0.6

Rh= P+1E(16 m)

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Se vor trata urmatoarele:

- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea retelei stradale
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile zonei urbane
- indici si indicatori urbanistici(regim de aliniere, regim de inaltime, POT,CUT etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- zone protejate si servituti, permisiuni, restrictii-reglementari specifice detaliate, incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu mentinerea obiectivelor de utilitate publica.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

Prin realizarea prezentului PUZ se propune modificarea indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spatiu commercial-Hypermarket.

Avand in vedere prevederile Legii 350 din 06.07.2001, art. 2, alin (7), care stabilesc ca, „ *modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei 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* „ si solicitarea beneficiarului consideram ca aceasta se incadreaza in prevederile legale si propunem stabilirea urmatoarelor indicatori:

In vederea unei dezvoltari spatiale echilibrate, PUZ-ul va prelua , detalia, si modifica documentatiile de urbanism aflate in vigoare.

Reglementari existente(PUZ- HCL 244/2009)

ZL: POT max 50%, CUT maxim 3.5, hmax D+P+14E(48M)

ZA: POT max 40%, CUT maxim 0.8, hmax P+1E(6 metri)

ZV.ZC: 0

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

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

- asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii (apa, canalizare, retea de apa pentru stingerea incendiilor, retea electrica, retea gaze naturale) va reveni in totalitate initiatorilor acestei documentatii.

4) Capacitati de transport admise

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr.900/19.08.2021

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

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

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 oportunitate, 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 și depune la Primăria Orasului Navodari-Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) și notifica în scris cu confirmare de primire a notificării intenției de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

- 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 și depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) și anunțul privind consultarea (hârtie și CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010) și notifica în scris cu confirmare de primire a notificării intenției de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

- Serviciul Urbanism afișează la avizierul Primăriei Orasului Navodari și postează pe site anunțul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile și totodată organizează dezbaterile 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.2021.

ARHITECT :
COTIGI GIORG

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 - Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru construire spatiu comercial Kaufland, teren cu nr. cadastral 102246.

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 _____
nume/prenume arhitect – telefon _____

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătura

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

Inițiator: _____

Cu sediul/domiciliul in _____

Proiectant: _____

Cu sediul social în _____

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: _____ tel: _____

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulata: Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii in intravilan-extindere cimitir si construire cladiri investitie extindere cimitir si cladiri conexe.

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa 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. Deasemenea beneficiarul va notifica in scris, cu confirmare de primire a notificarii, intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

Aceasta etapa se va desfășura in perioada (5 zile), in care persoanele interesate pot formula sugestii, observații si 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 in scris obiecțiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor responsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primăriei Orasului Navodari, strada Dobrogei nr. 1, telefon 0241761603.

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

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

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

Calendar consultare:

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

Dezbaterea publica va fi organizata la sediul Primăriei Orasului Navodari in data _____ (in perioada consultării) ora _____

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

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

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.	(5 zile)
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente Dezbatere publica in data de _____ ora _____ (5 zile) comunicare rezultate
3.	Implicarea publicului in etapa aprobării	întocmirea Raportului de informare si consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării P.U.Z.	Dupa adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume inițiator

Semnătura,



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 24637 / 11.07.2022

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de **KAUFLAND ROMÂNIA SCS**
.....
cu domiciliul/sediul în județul - **municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI**
localitatea - sectorul **2** cod poștal -
strada **BARBU VĂCĂRESCU** nr. **120-144** bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax **0733897445** e-mail -
înregistrată la nr. **24637** din **09.06.2022**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. **54** AVIZ
din **11.07.2022**

pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL KAUFLAND**
generat de imobilul – teren în suprafață de 17.610,00 mp, identificat cu numărul cadastral 102246
Amplasament: intravilan oraș Năvodari, str. Hanului, nr. 1, județul Constanța
Inițiator: **KAUFLAND ROMÂNIA SCS**
Proiectant: **S.C. ARIA CONCEPT ARCHITECTURE S.R.L. - urbanist MĂRCULESCU Roxana - specialist cu drept de semnătură RUR – D, D₃, D_{Z0}, E**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan oraș Năvodari, județul Constanța;
Suprafață zonă studiată = 23.904,00 mp. Terenul care a generat P.U.Z.-ul este delimitat astfel:
la nord: Drum asfaltat (IE: 110053);
la sud: strada Hanului;
la est: proprietăți private;
la vest: IE: 115393, bd. Mamaia Nord.

- suprafață teren care a generat P.U.Z.: 17.610,00 mp;
- suprafață zonă studiată = 23.904,00 mp.

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

- **UTR:** Terenul studiat face parte dintr-o zonă de locuințe colective și turism, cu funcțiuni complementare acesteia (spații comerciale, spații pentru servicii aferente locuirii, alimentație publică, dotări, etc.). Amplasamentul este situat pe str. Hanului nr. 1. Zona beneficiază de acces facil la bd.-ul Mamaia Nord, arteră importantă de circulație din zonă. Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale, colective cu regim de înălțime de maxim P+6E, spații comerciale en-detail, alimentație publică, locuințe de vacanță și dotări turistice.

Terenul care a generat PUZ-ul aparține proprietarilor KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ. Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 23904 mp. Suprafața amplasamentului ce a generat P.U.Z.-ul este de 17610 mp din acte.

Conform Certificatului de urbanism nr. 900/19.08.2021 emis de Primăria Orașului Năvodari, sunt precizate următoarele: - terenul studiat (IE: 102246) este situat în intravilanul orașului Năvodari, Trup C, UTR ZL, ZA, ZV, ZC; - conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 244/30.09.2009:

ZONA ZL

- **P.O.T. existent = max. 50%;**

- **C.U.T. existent = max. 3,5;**

- **Regim de înălțime maxim: D+P+14E (maxim 48 m la cornișă).**

ZONA ZA

- **P.O.T. existent = max. 40%;**

- **C.U.T. existent = max. 0,8;**

- **Regim de înălțime maxim: P+1E (maxim 6 m la cornișă).**

ZONA ZV, ZONA ZC

- **P.O.T., C.U.T., Regim de înălțime: nereglementate.**

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

- **UTR – ZR1 - Zona hypermarket, comert, servicii, birouri si sedii administrative**

- **utilizări admise:** - hypermarket, comerț, servicii, birouri și sedii administrative; - construcții aferente echipării tehnice edilitare; - circulații auto și pietonale, parcaje; - spații verzi amenajate; - loc joacă;

- **utilizări admise cu condiționări:** - se vor accepta numai acele funcțiuni care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului;

- **utilizări interzise:** - se interzice amplasarea tuturor celorlalte funcțiuni ce nu sunt prevăzute în prezenta documentație; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- **Regim de înălțime maxim/înălțimea maximă admisă a clădirilor: P+1 (max. 16,0 m).** Înălțimea construcțiilor va fi maxim 16 m. Se admite creșterea înălțimii maxime la 25 m pentru amplasarea de echipamente și instalații necesare funcțiunilor propuse pe teren. Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat. Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,00 m cu centrul pe linia cornișei sau streășinei. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

- **POT max = 30%;**

- **CUT max = 0,6;**

- **caracteristici ale parcelelor: Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - **dimensiuni minime:** - suprafața terenului minim 5000 mp; - construirea pe terenuri rezultate în urma dezmembrării loturilor de teren existente la momentul elaborării actualei documentații de urbanism se va realiza doar după elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu. - **adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 20 metri; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub aceasta limită, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprieria întregii parcele pentru cauza de utilitate publică; - pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

- **amplasarea clădirilor față de aliniament:** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: - prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari sau egale cu: 5 metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv 3 metri pe străzile de categ. a III-a și a IV a, cu respectarea planșei de reglementări propuse. Conform Ordonanței 43/1997, actualizate, articol 8, alineat c), străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire. Conform articol 9, alineat a)-d), străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, în străzi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificări; - depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme este interzisă.

- **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele: - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu minim 3 metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, unde este cazul; - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D., etc). Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** - distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu 1/3 din înălțimile fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3 metri; - se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre; - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

- **circulații și accese:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

- **staționarea autovehiculelor:** Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCL 157/2017, NP 24/97 și P132-93. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, așa cum sunt prevăzute prin prezentul regulament. Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

- **condiții de echipare edilitară:** Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul

necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile. Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele. Costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate în subteran. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții: - obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism; - în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

- **aspectul exterior al clădirilor:** Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice: - arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite; - nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale; - mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă; - se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

- **împrejmuiri:** În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: - împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la stradă. Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m spre stradă și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

- **spații libere și spații plantate:** Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, ca și a prevederilor HCL 179/2017. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice. Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, desfășurată în data de 07.07.2022, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL KAUFLAND**, intravilan oraș Năvodari, str. Hanului, nr. 1, județul Constanța, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- 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 aprobare, documentația se va completa cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;
- se vor respecta cu strictețe condițiile precizate în avizul nr. 2781/110737 din 27.12.2021 emis de S.C. RAJA S.A. Constanța, cu privire la conductele existente pe amplasamentul studiat;
- la următoarele faze ale proiectului se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- suprafețele minime de spații verzi care se vor amenaja, se vor stabili în conformitate cu prevederile Anexei nr. 6 - Spații verzi și plantate din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;
- la faza D.T.A.C. se va întocmi un studiu de circulație avizat de Poliția Rutieră, în vederea realizării accesului din bd.-ul Mamaia Nord; se va solicita acordul deținătorilor terenurilor afectate de realizarea acceselor la teren; prin studiul de circulație se vor stabili accesele pentru clienți, personal și aprovizionare; - parcajele necesare se vor asigura în limita lotului existent;
- documentația ce va fi depusă spre aprobare Consiliului Local Năvodari va integra răspunsuri la recomandările prezentului aviz;
- în scopul fundamentării deciziei consiliului local, administrația publică responsabilă cu aprobarea documentației de urbanism asigură informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile ORDINULUI nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *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.*
- potrivit art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: *Conform prevederilor art. 48¹ alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.*

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 (D.T.A.C.) 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. 900 din 19.08.2021, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

ARHITECT ȘEF
Arh. Eduard FERENCZ



Întocmit : A

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

316.757.900/14.09.2021

**KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN
COMANDITA**

Str. Barbu Vacarescu, nr.120-144, loc.
Bucuresti;

Cod postal:

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **316.757.900 din 09.09.2021**, privind eliberarea avizului de principiu pentru intocmire elaborare **plan urbanistic zonal PUZ – modificare indicatori urbanistici pentru construirea unui spatiu comercial Kaufland - in loc. Navodari, zona Mamaia Nord str. Hanului, nr.1, Tf 158/6, CF 102246, jud. Constanta**, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:1000 vizat de societatea noastra, plan cadastral, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie 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 protectie si de siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasufletori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin 178/2020 publicat in M.O.942/2020, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea

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

4. Conform prevederilor NTPEE 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.** În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 900 din 19.08.2021 eliberat de Primăria Navodari.

Adrian Dobra
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATION

STRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
epartament Mentenanță
Specializată
(2)

V
Operat

silache
: Informatii

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000 și plan, Tabelul 1 și 2 din NTPEE;

Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. BT-3691/08.09.2021 și factura nr. ATP 1904774448;

Cod verificare



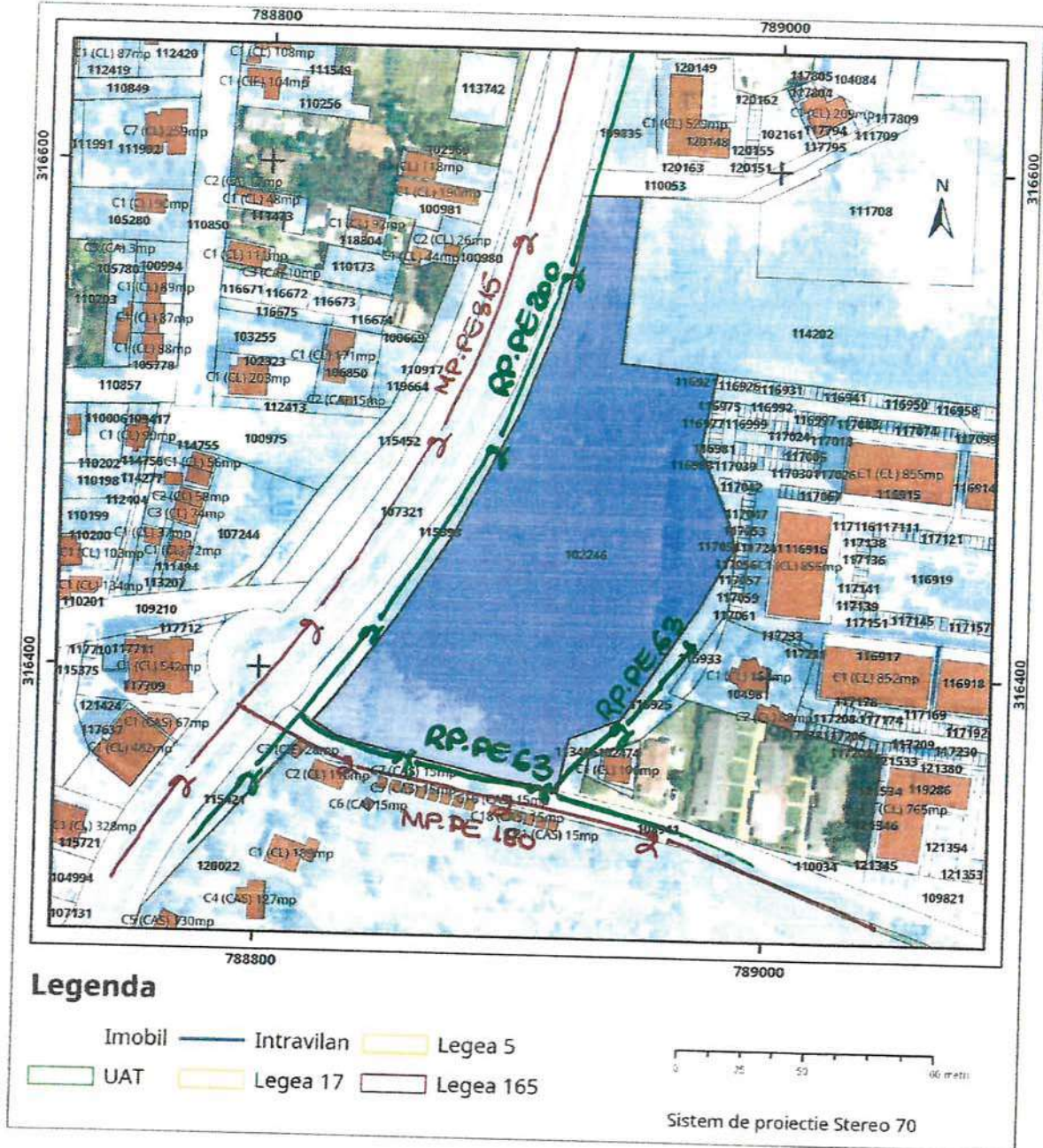
100106930506

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 102246, UAT Năvodari /
CONSTANTA, Loc. Navodari, Str. Hanului, Nr. 1

Nr. cerere	123833
Ziua	17
Luna	08
Anul	2021

Teren: 17.610 mp
Intravilan - DA; Extravilan - NU;
Categoria de folosință (mp): Neproductiv 17610mp
Plan detaliu



DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Valentin Florin Vasilache
ANEXĂ la AVIZUL nr. 316757900
Data: 14.09.2021

NGSR detine rețea de distribuție gaze
naturaie conf. plan în zona cuprinsă în plan
propus.



DISTRIGAZ SUD
REȚELE



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

Nr. IMA 11253R/24.05.2022

NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
CĂTRE,
KAUFLAND ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITA
BUCUREȘTI, str. Barbu Văcărescu, nr. 120-144

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la DSPJ Constanța cu nr. 11253 din data 16.05.2022, privind asistența de specialitate a obiectivului :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL KAUFLAND

cu sediul în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Hanului, nr. 1, parcela Tf 158/6,

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

CLAUZE:

- respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acestui tip de activitate în conformitate cu reglementările Ord. M.S. 119/2014 actualizat, Ord. M.S. 976/1998, HG 924/2005;
- la zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora, în conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119/2014 actualizat;
- se vor respecta cu strictețe perimetrele de protecție sanitară prevăzute în Ord.M.S. 119/2014 actualizat; dacă aceste distanțe nu sunt asigurate în toate punctele cardinale se va întocmi Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației;
- respectarea cu strictețe a normelor privind regimul deșeurilor în conformitate cu Ord. M.S. 119/2014 actualizat, HG 856/2002, Legea 211/2011;
- respectarea cu strictețe a normelor privind acustica urbană conform SR 10009/2017 – limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant și STAS 6156/86 – limite nivel de zgomot interior, coroborat cu art. 16 din anexa la Ord. M.S. 119/2014 actualizat;
- asigurarea tuturor spațiilor și a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare.

DIRECȚOR EXECUTIV
EC. SCH ELA

Redactat,
A.R.

ZONA MT/JT CONSTANTA

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

Locatie, ex: BUCURESTI

Data: 13.09.2021 (Ex)

KAUFLAND ROMANIA SCS

Adresa ex: str. Barbu Vacarescu nr. 120-144 sect. 2

Nr. inreg.: 08753981/02.09.2021

Loc. Bucuresti

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere „**ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII
INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL KAUFLAND**”

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 08753981 / 02.09.2021, 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 si joasa tensiune LES 20 KV, LES 0,4kV. 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 este necesar devierea instalatie, acesta se va executa in baza unui studiu de solutie la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

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.

Cu stima,

Verificat,

Ing. ANGHEL MARIAN

Aprobat,

Ing. Sef CHIRIAC VICTOR
MARIUS

Intocmit,

Ing. Borbilau Catalin-Gabriel

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța



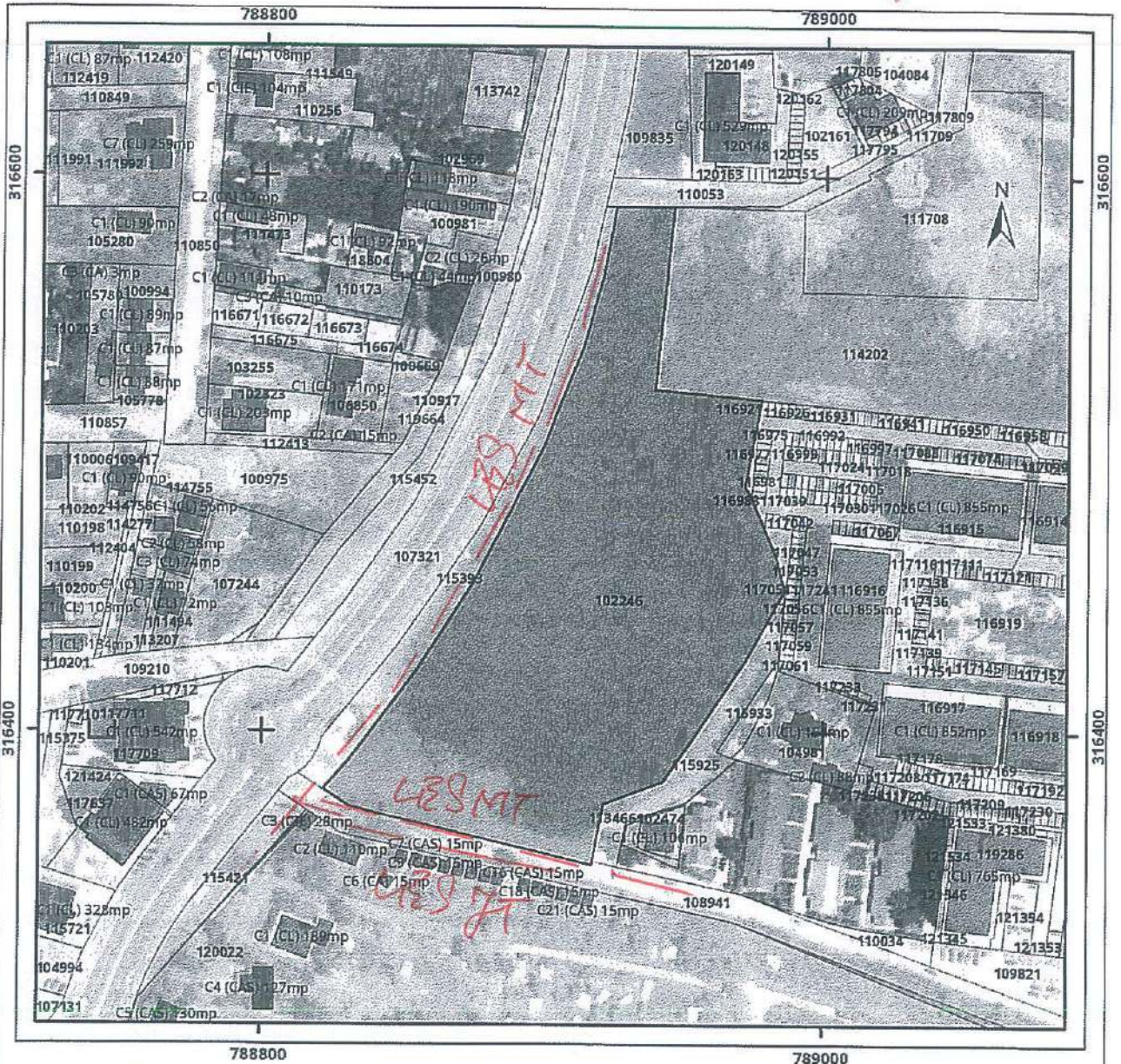
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **102246**, UAT Năvodari /
CONSTANȚA, Loc. Navodari, Str. Hanului, Nr. 1

Nr.cerere	123833
Ziua	17
Luna	08
Anul	2021

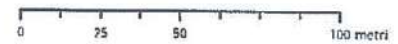
Teren: 17.610 mp
Intravilan -DA; Extravilan -NU;
Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 17610mp
Plan detaliu

ordinea n.
[Signature]



Legenda

- Imobil
- Intravilan
- Legea 5
- UAT
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70



VIZAT SPRE
NE SCHIMBARE

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

NR. 36 /21.06.2022

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
Municipiul Bucuresti, str. Barbu Vacarescu nr. 120-144

Referitor la notificarea Dumneavoastră, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanța sub nr. 67RP din 07.01.2022, prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru ***ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL KAUFLAND***, amplasat în jud. Constanța, orasul Navodari, zona Mamaia Nord, str. Hanului nr. 1, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificări și completări, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M. Constanța, din data de 09.02.2022, vă comunicăm decizia APM Constanța: ***ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI PENTRU CONSTRUIREA UNUI SPATIU COMERCIAL KAUFLAND***, amplasat în jud. Constanța, orasul Navodari, zona Mamaia Nord, str. Hanului nr. 1, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Suprafata zonei studiate prin PUZ este de 23.904 mp.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 17.610 mp din acte, 17.610 mp din masuratori.

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism nr. 900/2021, eliberat de Primaria Navodari:

ZL – POT maxim - 50%, CUT maxim - 3,5, Hmaxim - D+P+14E (48metri);

ZA – POT - 40%, CUT - 0,8, Hmaxim - P+1E (6metri);

ZV – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim – 0;

ZC – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim – 0.

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
S teren liber	17610 mp (100%)	17610 mp (100%)
S construit	0 mp (0%)	5283 mp (30%)
S verde	0 mp (0%)	2993,7mp (17%)
Scirculatii,platforme,parcaje	0 mp (0%)	9333,3 mp (53%)
S neamenajat	17610 mp (100%)	0 mp (0%)





Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

Hmaxim admisibil propus este 16 m. Aceasta inaltime poate creste la 25 m in vederea amplasarii de echipamente sau instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T.maxim admis= 30%

C.U.T. maxim = 0,6

Utilizari admise:

- hypermarket, comert, servicii, birouri si sedii administrative;
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare;
- circulatii auto si pietonale, parcaje;
- spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari:

-se vor accepta numai acele functiuni care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

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 suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr. 292/2018, anexa 2 (proiect de dezvoltare urbana);
- 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 vecinatatea amplasamentului studiat.
- Pană la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

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

Anunturile privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG nr. 1076/2004 au aparut in datele de 13.12.2021 și 16.12.2021 in *Cuget liber*;

- Decizia nr. 39/02.06.2022, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei CSC din data de 02.06.2022, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel./Fax 0241.546596; 0241546696; 0241.543717/fax tasta 7

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



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC din data de 02.06.2022, a aparut in data de 07.06.2022 in cotidianul * Cuget liber *, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

În calitate de titulara a planului aveți următoarele obligații:

- Conform art. 26 din H.G. nr. 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 si private asupra mediului;
- se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificari si completari.

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



ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Lavinia Maria ZECA

Intocmit,
Consilier Elena FILIP

Nota : PUZ-ul final s-a emis in 3(trei) exemplare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel./Fax 0241.546596; 0241546696; 0241.543717/fax tasta 7

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

ROMÂNIA



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

Nr. 1484 din 6.05.2022



Către

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
AVIZ NR. 501 /Z/ 6.05 2022

OBIECTIVUL: elaborare PUZ –în vederea modificării indictaorilor urbanistici pentru construire unui spațiu comercial Kaufland
LOCALITATEA: Năvodari extravilan jud. Constanta
ADRESA: Năvodari Mamaia Nord str. Hanului nr. 1 parcela TF 158/6 jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 1484 din 4.05.2022
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: 220/2021
PROIECTANT : arh. Irina Panait
BENEFICIAR: KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 900 din 19.08.2021; aviz de oportunitate 70220/2021; contract de vânzare; memoriu tehnic

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

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

AVIZ

cu următoarele condiții:

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

- Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află 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. 1484 din 4.05.2022

Inspector de specialitate
Mădălina Cliante



Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: S.C. ARIA CONCEPT ARCHITECTURE S.R.L.
Str. Ion Lahovari, nr. 3, Constanța, 900675
Doamnei arh. Irina - Gabriela Panait, șef proiect

Nr. 97054/22.08.2022

Stimată doamnă șef proiect,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 97054/22.08.2022, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația de urbanism „PUZ construire hypermarket parter înalt + 1 etaj parțial pentru comercializare produse alimentare și nealimentare, amplasare container tip bufet imbiss, spațiu de servire (cort imbiss), post trafo, bazin rezervă invendiu, amenajări exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, rampă andocare), împrejmuire, accese rutiere și pietonale, racord acces stradal, brășamente la utilități, organizare de șantier, spații încărcare vehicule electrice, bazin de retenție, amplasare panouri publicitare pe fațade, totem, pilon, reclamă B2B și reclamă digitală” amplasat în județul Constanța, oraș Năvodari, str. Hanului, nr. 1, nr. cadastral 102246, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A. avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „Categorii 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 „PUZ construire hypermarket parter înalt + 1 etaj parțial pentru comercializare produse alimentare și nealimentare, amplasare container tip bufet imbiss, spațiu de servire (cort imbiss), post trafo, bazin rezervă invendiu, amenajări exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, rampă andocare), împrejmuire, accese rutiere și pietonale, racord acces stradal, brășamente la utilități, organizare de șantier, spații încărcare vehicule electrice, bazin de retenție, amplasare panouri publicitare pe fațade, totem, pilon, reclamă B2B și reclamă digitală”, 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 de reglementări urbanistice cu amplasamentul investiției, vă amintim dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea 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, cu modificările și completările ulterioare (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

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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;
- 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.

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

(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:

- 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.[...]"

Totodată, amintim prevederile art. 71 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la schimbarea de destinație a terenurilor amenajate ca spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism:

„(1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

În încheiere, dorim să subliniem faptul că unul din obiectivele principale ale M.D.L.P.A. îl 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

Către,

S.C. KAUFLAND ROMANIA SCS S.R.L.
AVIZ nr. DT-12090

La Certificatul de Urbanism nr. 900 din 19.08.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 17.610,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Hanului nr. 1, parcela Tf 158/6, identificat prin C.F./nr. cad. 102246, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului „**Modificarea indicatorilor urbanistici pentru construirea unui spațiu comercial KAUFLAND**”, conform documentației de urbanism trimise.

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.

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, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *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.*

SECTIA UNITATILOR MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI



S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediu social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro

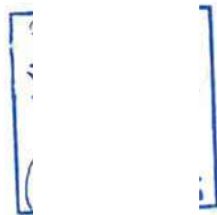


FOAIE DE SEMNATURI

Urbanista Marculescu Roxana



Sef Proiect Panait Irina-Gabriela





MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CAPITOLUL 4 – CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ADRESA: STR. HANULUI, NR.1, NAVODARI, CONSTANTA
BENEFICIAR: KAUFAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
INITIATOR: KAUFAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
ELABORATOR: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investitiei consta in construirea unui hypermarket cu regim de inaltime parter înalt + 1 etaj parțial pentru comercializare produse alimentare si nealimentare, amplasare container tip bufet imbiss, spatiu de servire (cort imbiss), post trafo, bazin rezervă incendiu, amenajari exterioare în incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, rampă andocare), împrejmuire, accese rutiere și pietonale, racord acces stradal, bransamente la utilități, organizare de șantier, stații încărcare vehicule electrice, bazin de retenție, amplasare panouri publicitare pe fațade, totem, pilon, reclamă b2b și reclamă digitala, conform actelor de proprietate anexate.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 17610mp.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul;
- organizarea rețelei stadale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro



- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al orașului Navodari, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Navodari în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente;

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

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol);

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;

- PLANUL URBANISTIC GENERAL Navodari și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 42/1994, 69/2004, 110/2017, 4/2019;

- HCL PUZ 244/2009.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro



Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul orasului Navodari**. Zona studiata este reprezentata de un teren liber de constructii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se afla terenuri aparținând domeniului public al orasului Navodari și terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiata este parte dintr-o zona de locuinte colective și turism, cu funcțiuni complementare acestora (spații comerciale, spații pentru servicii aferente locuirii, alimentație publică, dotări, etc.). Amplasamentul este situat pe str. Hanului nr. 1. Zona beneficiază de acces facil la blv. Mamaia Nord, artera importantă de circulație din zona.

Vecinătățile sunt reprezentate de locuinte individuale, colective cu regim de înălțime de maxim P+6E, spații comerciale în detaliu, alimentație publică, locuinte de vacanță și dotări turistice.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor KAUFMANN ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITA, conform contractului de vânzare anexat.

Suprafața zonei studiate prin PUZ este de 23904mp. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 17610mp din acte, 17610mp din măsurători.

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism nr. 900/2021, eliberat de Primăria Navodari:

ZL – POTmaxim - 50%, CUTmaxim - 3,5, Hmaxim - D+P+14E (48metri)

ZA – POT - 40%, CUT - 0,8, Hmaxim - P+1E (6metri)

ZV – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

ZC – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

Terenul nu se afla în nici o zonă de protecție.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima orasului Navodari evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a canalului navigabil asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vară și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarnă. Orasul Navodari se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Navodari se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv din blv. Mamaia Nord, str. Hanului, străzi asfaltate, în stare bună.

Accesul auto și pietonal pe terenul ce a inițiat PUZ se poate face de pe cele trei străzi perimetrice terenului studiat.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire colectivă și a unor zone de servicii, comerț, turism.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit** învecinat, aceasta este bună, imobilele fiind construite după anul 2000.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădala existentă.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

Asigurare energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zona.

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada construcțiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj (codificate conform HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:



S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro

- deseuri menajere (20 03 01), generate din activitatea angajatilor; se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

- deseuri reciclabile: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata, in recipiente adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;

- deseuri de constructii: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;

deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă. Pe perioada funcționării obiectivelor nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Factor de mediu apă

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, deci nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în plan secundar alte activități dependente de această sursă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci nu va exista potențial impact asupra calității apelor de suprafață indusă de o astfel de acțiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanți sau alte substanțe cu potențial poluator ridicat pentru apele de suprafață sau subterane, în caz de deversare.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a excavării și manipularii pământului. De asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este, ca și în cazul emisiilor de pulberi generate de excavări, dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziune a vântului, fenomen ce însoțește lucrările de construcție. Fenomenul apare din cauza existenței suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului, urmare a decopertării solului.

Ținând cont de anvergura investiției și de condițiile de dispersie din zonă (caracteristice Dobrogei) se apreciază că nu vor exista influențe majore în ceea ce privește calitatea aerului din zonă.



S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediul social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica. Dat fiind ca se va folosi gaz natural, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer. Este insa o lucrare de dimensiune medie, fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona, astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, durata de viata a constructiilor. Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca suport biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de locuinte individuale si colective, precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestei functiuni. Urmare a locatiei, a traficului, a stratului de pamant preponderant loess si argile, acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie. Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc, fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane. Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, rezidentiala si turistica, nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe durata de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii, asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate. In executia lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

2.8. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu destinatia de Hypermarket si functiuni complementare acestuia.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiată nu are accesuri auto și parcaje amenajate corespunzător, nu există spații verzi amenajate corespunzător. Zona studiată nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății,
 - asigurarea spațiilor verzi;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism nr. 900/2021, eliberat de Primăria Navodari:

ZL – POTmaxim - 50%, CUTmaxim - 3,5, Hmaxim - D+P+14E (48metri)

ZA – POT - 40%, CUT - 0,8, Hmaxim - P+1E (6metri)

ZV – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

ZC – POT - 0, CUT - 0, Hmaxim - 0

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 15% spații verzi din suprafața totală a terenului la sol și de minim 50% spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe împrejmuiri, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ.

3.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația nu își propune modificarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri de categoria II și IV, cu lățimi totale între 9m și 23,8m, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 157 din 2017**.

Sunt propuse trei accesuri carosabile, din cele trei străzi perimetrice zonei studiate: blv. Mamaia Nord, str. Hanului și drumul de acces cu nr. cad. 110053.

3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistica a parcelei ce a initiat PUZ, parcela libera de constructii si reglementarea urbanistica a zonei propuse pentru studiu PUZ.

ZR 1 - Zona hypermarket, comert, servicii, birouri si sedii administrative

UTILIZARI ADMISE

- hypermarket, comert, servicii, birouri si sedii administrative
- constructii aferente echiparii tehnico edilitare

- circulatii auto si pietonale, parcaje
- spatii verzi amenajate

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor accepta numai acele functiuni care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea tuturor celorlalte functiuni ce nu sunt prevazute in prezenta documentatie
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
S teren liber	17610mp (100%)	17610mp (100%)
S construit	0mp (0%)	5283mp (30%)
S verde	0mp (0%)	2993,7mp (17%)
Scirculatii,platforme,parcaje	0mp (0%)	9333,3mp (53%)
S neamenajat	17610mp (100%)	0mp (0%)

Hmaxim admisibil propus este 16metri. Aceasta inaltime poate creste la 25metri in vederea amplasarii de echipamente sau instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri si demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T.maxim admis= 30%

C.U.T. maxim = 0,6

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la



S.C. AriaConcept Architecture S.R.L.
Sediu social: Strada Ion Lahovari, Nr. 3, Constanta 900675
CIF: 32478993 / Registrul Comertului: J13/1412/2015
Contact: 0727.711.519/office@ariaconcept.ro

nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea, 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.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun

solutii tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele.

Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran.

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se vor obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora;
- b) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism;
- c) in cazul constructiilor din ZRS, daca este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislatiei specifice acestora.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Functiunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat, cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc., deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață și de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

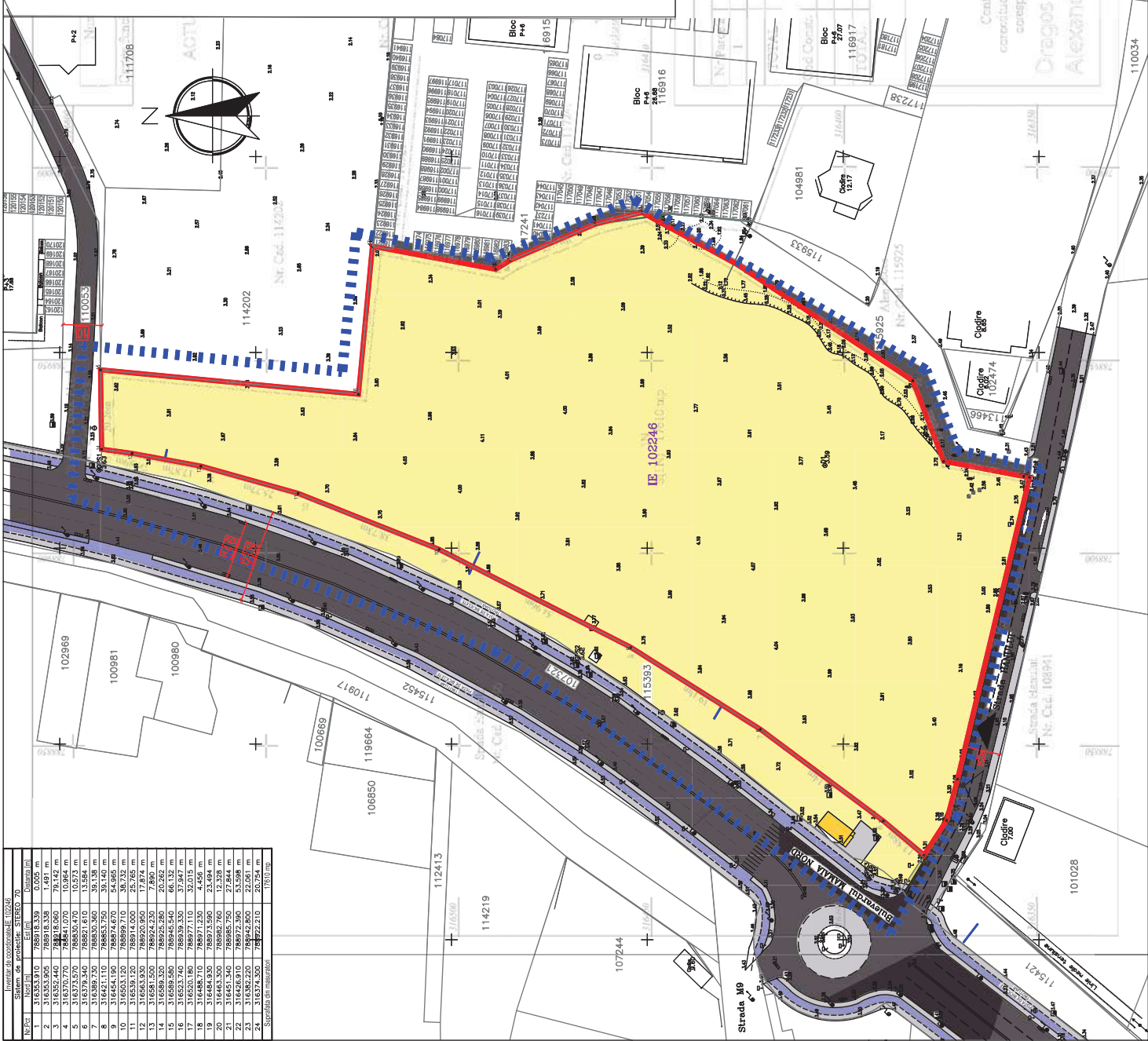
Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB. ROXANA MARCULESCU

SEF PROIECT,
ARH. IRINA-GABRIELA PA



Istoricul de coordonate IE 102246	
Sistem de proiectie: STEREO 70	
Y(X)	X(Y)
1	314833.510
2	314833.505
3	316392.440
4	316392.435
5	314833.520
6	314833.515
7	316399.730
8	316399.725
9	314421.110
10	316503.120
11	316503.115
12	316503.100
13	316503.095
14	316503.090
15	316509.580
16	316509.575
17	314494.110
18	314494.105
19	314494.100
20	316463.300
21	316463.295
22	316463.290
23	316382.220
24	316374.300
Suprafata din masuratori: 17610 mp	



LEGENDA

- Limita propusa studiu PUZ S-23904mp
- Limita amplasament ce a generat PUZ S-17610mp
- Teren liber de constructii
- Constructiile existente parter neintabulate
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carsabile publice
- Piste biciclete publice
- ▲ Acces auto in incinta
- ◀ Acces pietonal in incinta

Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat în patru zone de reglementare conform certificat urbanism 90/2021 albeata de Primaria Navodari:
 ZL-POTmax=50%,CU+Hmax=3.5,Hmax=0+P+4E(48M)
 ZA-POT=40%,CU+0.8,Hmax=2+1E(6metri)
 ZL-POT=40,CU+0,Hmax=0
 ZC-POT=40,CU+0,Hmax=0
 Terenul nu se afla în nita o zona de protectie.

PROIECTANT GENERAL:	ARIA CONCEPT
KAUFELD ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA	
PROIECTANT URBANISM:	Urb Marculescu Roxana
SEF DE PROIECT:	Arh. Irina Panait
DESEMNAT:	Urb. Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA:	SC ARIA CONCEPT
ARCHITECTURA & R&I:	ARHITECTURA & R&I
PROIECTANT GENERAL - INTELIGENTIA:	MAPEX S. R.L.
STADIU DE REALIZARE:	Lucrari de constructii
LUCRARI DE CONSTRUCII:	
VERIFICATORI:	
NR. PROIECT:	220
FAZA:	PUZ
DATA:	2021
REVIZIE:	
OBSERVAȚII:	Planul este înscris în cartea de planșe nr. 15/15.15.19.26, cu data 2021.05.15
TITLU PROIECT:	Mențiuni
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
ADRESA PROIECT:	
STR. HANULUI NR. 1 NAVODARI, JUD. CONSTANTA	
TITLU PLAN: IMPROBAREA SI REZOLUTIA	
PLAN SITUATIE EXISTENTA	
Scara plan: 1:1000	
SCARA PLAN:	1:1000
DENUMIRE PLAN:	U-02



A. DATE REFERITOARE LA TEREN
 Suprafata construita luată (mp): 17610
 Categorie de constructii: Destinatia

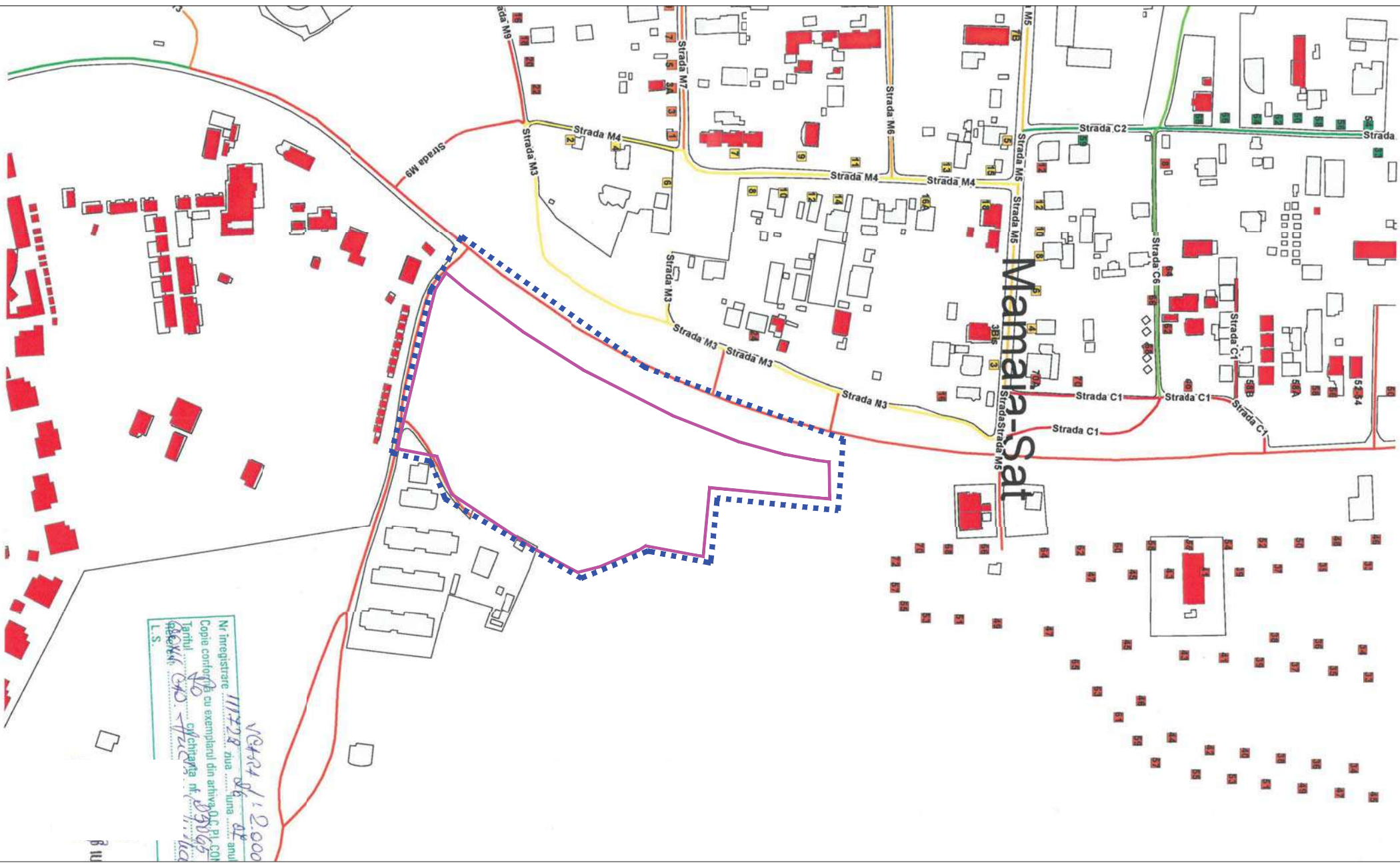
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII
 Suprafata construita luată (mp): 17610
 Suprafata din act: 17610 mp
 Suprafata măsurată & înrobuită: 1776

Execuțant: PFA Alexandrescu Dragos
 Autorizația seria M/3 nr. C847

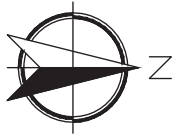
Confirm executorul măsurătorilor la teren, conținând în mod necesar documentația cadastrală și corespunzătoare scelerelor cu realizarea din teren.

Mirela Stoica
 ANEXA
 2021.04.15 16:03:39 -03'00"

 Limita propusa studiu PUZ S-23904amp
 Limita amplasament ce a generat PUZ S-17610mp



Nr înregistrare: 11728 din ziua luna anul
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă O.C. P.L. C.O.N.
 Tâmbul: 20
 Cheia nr. 2304
 20 - 1/2005
 L.S.



PROIECTANT GENERAL:

BENEFICIAR:
 KAUFELD ROMANIA SOCIETATE ÎN
 COMANDITA

PROIECTANT URBANISM:
 Urb.Marculescu Roxana

SEF DE PROIECT:
 Arh.Irina Panait

DESENAȚI:
 Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURĂ:
 SC.ARIA CONCEPT
 ARHITECTURA

STUDIU DE GEOTEHNICĂ
 MAPROTECSU
 ROMANIA
 S.P.

LUCRARI CADASTRALE

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 220
 FAZA: P.U.Z.
 DATA: 2021
 REVIZIE:

OBSERVAȚII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:

STR.HANULUI NR.1NAVODARI,
JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA

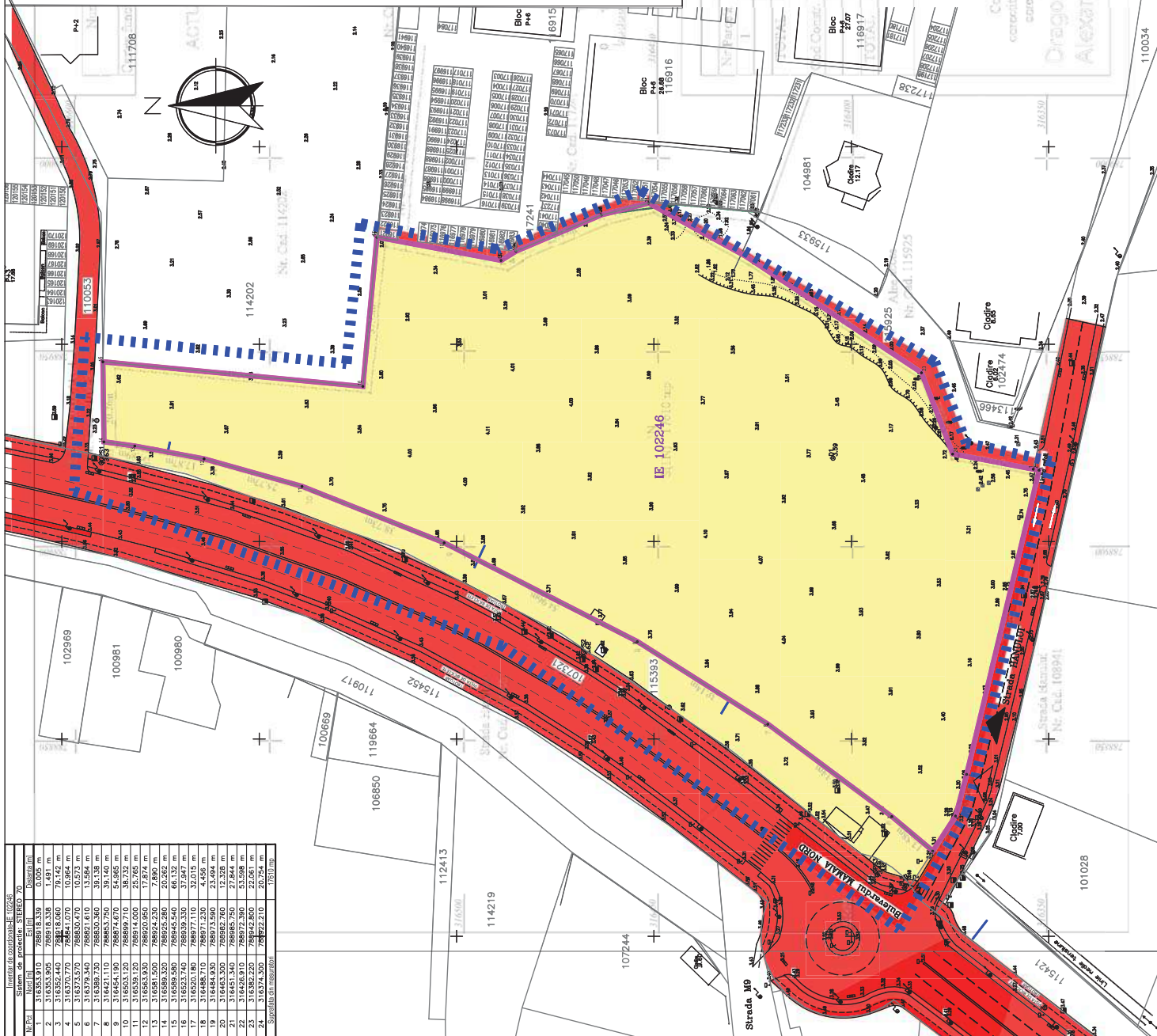
SCARA PLAN:

1:2000

DENUMIRE PLAN:

U-01

Inventar de coordonate IE 102246	
Sistem de proiectie: STEREO 70	
Y(X)	Coordonate (m)
1	314833.510
2	314833.505
3	316592.440
4	316592.435
5	314833.520
6	314833.515
7	316599.730
8	314833.510
9	314833.505
10	316593.120
11	316593.115
12	316593.110
13	316593.105
14	316593.100
15	316599.580
16	316593.100
17	316593.095
18	316593.090
19	316484.830
20	316484.825
21	316484.820
22	316484.815
23	316484.810
24	316484.805
Suprafata din masuratori: 17511 mp	



LEGENDA

- Limita propusa studiu PUZ S-23904mp
- Limita amplasament ce a generat PUZ S-17610mp
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren domeniul public al orasului Navodari

Acces auto in incinta

Acces pietonal in incinta

Terenul studiat prin PUZ a fost incadrat in patru zone de reglementare conform certificat urbanism 90/2021 albeata de Primaria Navodari:

ZL-POTmax=50%,CU+Hmax=3,5,Hmax=0-P+14E(48M)
 ZA-POT=40%,CU+Hmax=2+1E(6metri)
 ZL-POT=40,0,CU+Hmax=0
 ZC-POT=40,CU+Hmax=0

Terenul nu se afla in nita o zona de protectie.

PROIECTANT GENERAL:		KAPLAN ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA
PROIECTANT URBANISM:	Urb Marculescu Roxana	
SEF DE PROIECT:	Arh. Irina Panait	
DESEMNAT:	Urb. Roxana Marculescu	
PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA:	SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL	
PROIECTANT GENERAL - REȚELE:		
STUDIUL GEOȚEHNIC:		
LUCRARI CADASTRU:		
VERIFICATORI:		
NR. PROIECT:	220	
FAZA:	PUZ	
DATA:	2021	
REVIZIE:		
OBSERVAȚII:	Acest impozament incepe la: 17, 18, 19, 20, cu gura de intrare la strada M19	
TITLU PROIECT:	Menzini	
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL:		
ADRESA PROIECT:		
STR. HANULUI NR. 1 NAVODARI,		
JUD. CONSTANTA		
TITLU PLAN: IMPROBATA DE CONSILIUL LOCAL		
PLAN REGIM JURIDIC		
SCARA PLAN:	1:1000	
DENUMIRE PLAN:	U-04	

A. DATE PERTINENTE LA TEREN
 Suprafata construita is so (mp): 17610

B. DATE PERTINENTE LA CONSTRUCȚII
 DestinaȚia: D
 Suprafata construita is so (mp): 17610

Suprafata din act: 17610 mp
 Suprafata măsurată a imobilului: 176

Executant:
 PFA Alexandru Dragos
 AutorizaȚia seria M/3 nr. 0847

Confirm executarea calculaȚiilor la teren, calcularea si atribuirea numerului cadastral si construirea incontinut documentaȚiei cadastrale si corespundenȚa acesteia cu realitatea din teren.

Mirela Stoica
 Stamping BCPI

Scara 1:1000

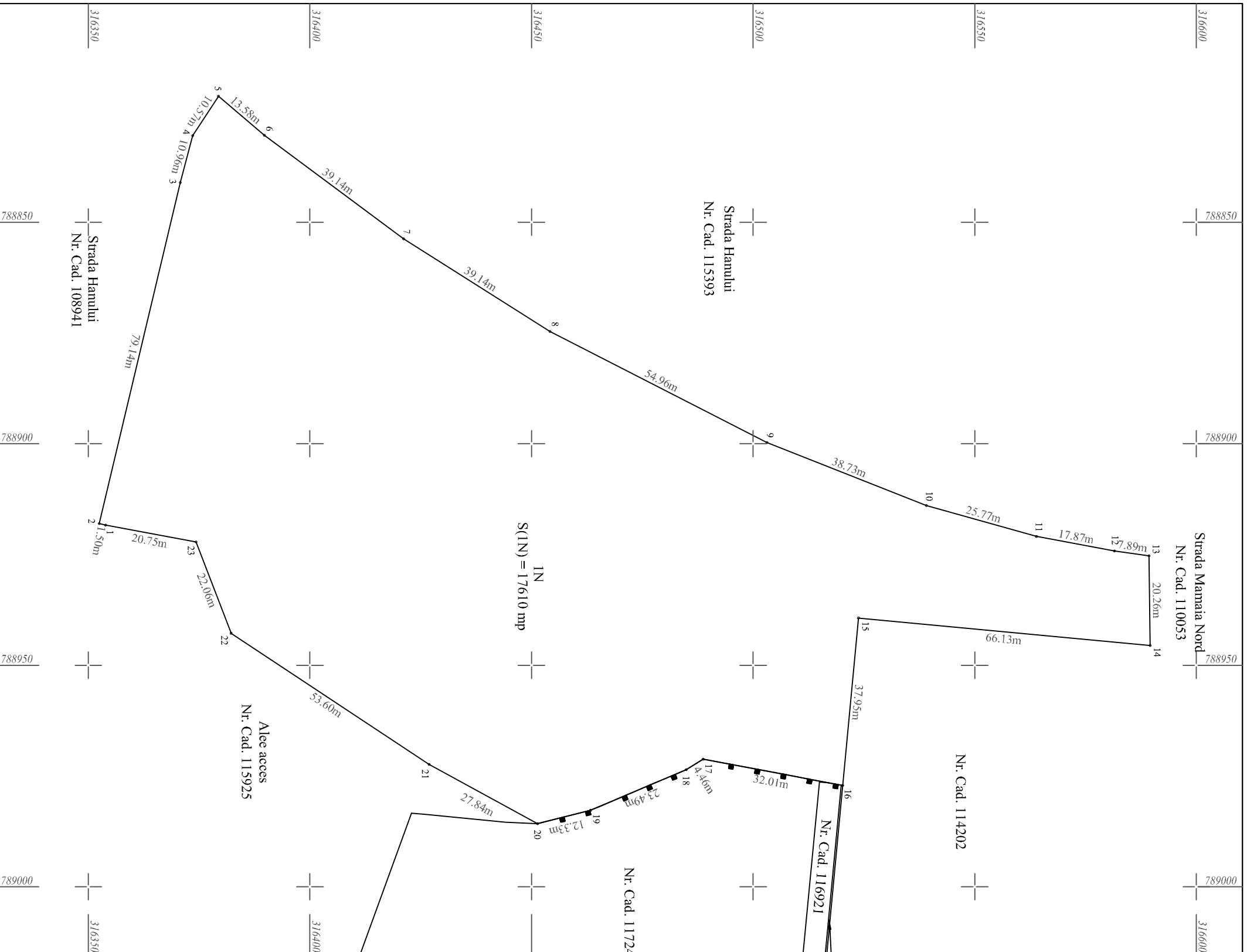
Numar cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
102246	17610	Oras Navodari, Strada Hanului nr. 1, jud. Constanta	
Cartea funciara numarul-102246	U.A.T.	Navodari	

ACTUALIZARE ADRESA (fosta loc. Mamaia-Sat, Tarla 24, Parcela TF158/6)



X
Coordonate în sistemul
de proiectie national:
STEREOGRAFIC 1970
Y

Scara = 1:1000
1 cm pe plan = 10m pe teren



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	N	17610	Teren impregniuit intre punctele 16, 17, 18, 19, 20, cu gard din metal.
TOTAL		17610	Neimpregniuit pe celelalte laturi.
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata din act = 17610 mp
Suprafata masurata a imobilului = 17610 mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafă

Data:

Mirela Stoiian

Digitally signed by Mirela Stoiian
Date: 2021.04.20 16:40:48 +03'00'

Stampila BCPI D. 58684/2021

Executant:

PFA Alexandrescu Dragos
Autorizatia seria MB nr. 0847

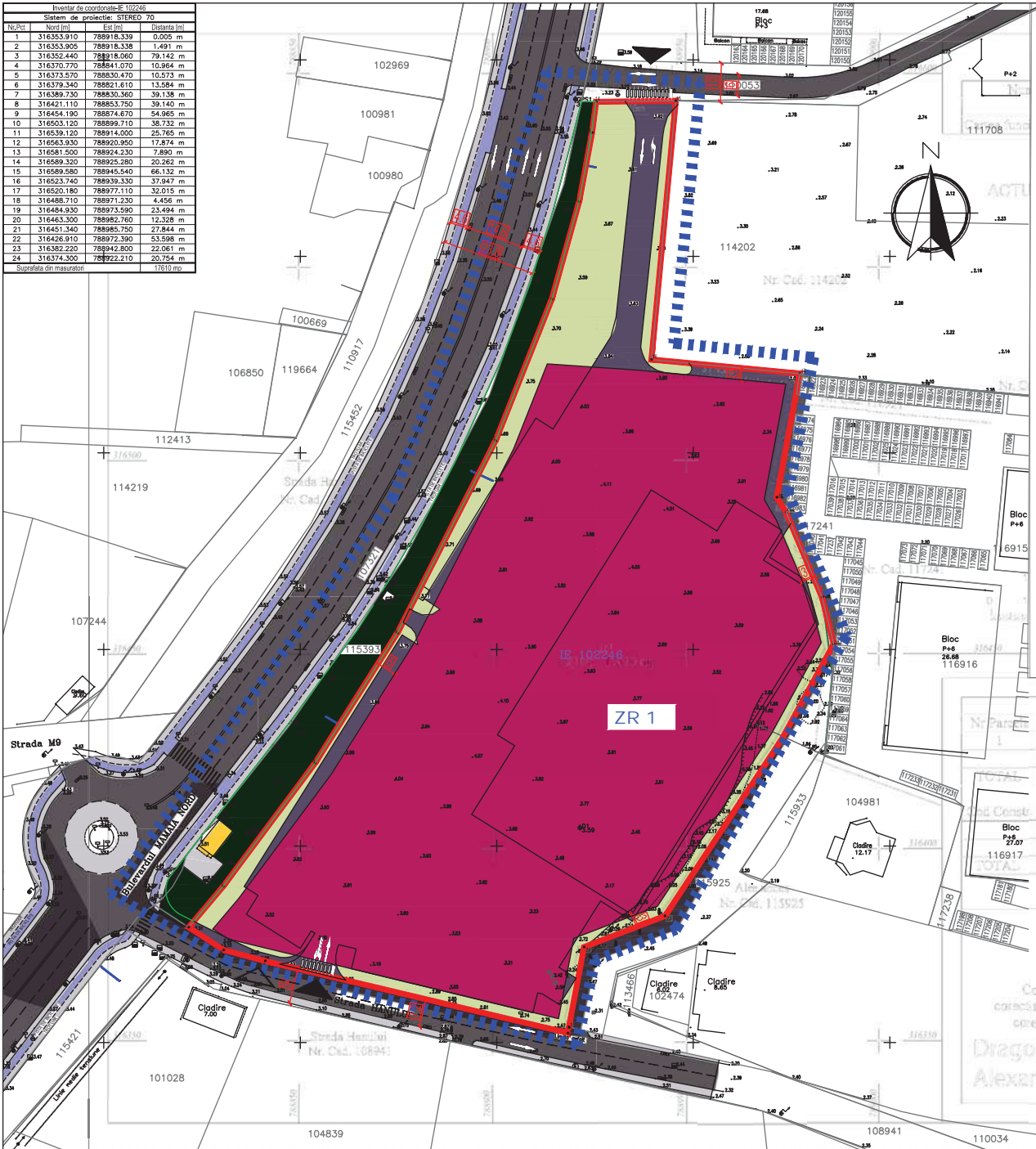
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Dragos

Alexandrescu

PFA, Inginer Geodez - Cadastru, Geodezie,
Cartografie, Certificat de autorizare seria
MB nr. 0847, Categoriale B si C, 27/07/2009,
ANCFPI
2021.04.15 16:05:39 +03'00'

Inventar de coordonate 10246			
Sistem de proiect: STEREO 70			
Nr.Pct	Nord (m)	Est (m)	Distanța (m)
1	316353.910	788918.339	0,005 m
2	316353.905	788918.338	1,491 m
3	316352.440	788918.060	79,142 m
4	316370.770	788841.070	10,964 m
5	316373.570	788830.470	10,573 m
6	316379.340	788821.610	13,584 m
7	316389.730	788830.360	39,138 m
8	316421.110	788853.750	39,140 m
9	316454.190	788874.670	54,965 m
10	316553.120	788899.710	38,732 m
11	316539.120	788914.000	25,765 m
12	316563.930	788920.950	17,874 m
13	316581.500	788924.230	7,890 m
14	316589.320	788925.280	20,262 m
15	316589.580	788945.540	66,132 m
16	316523.740	788939.330	37,947 m
17	316520.180	788977.110	32,015 m
18	316488.710	788971.230	4,456 m
19	316484.930	788973.590	23,494 m
20	316463.300	788982.760	12,328 m
21	316451.340	788985.750	27,844 m
22	316426.910	788972.390	53,595 m
23	316382.220	788942.800	22,061 m
24	316374.300	788922.210	20,754 m
Suprafata din masuratori			17610 mp



LEGENDA

- ▬▬▬▬ Limita propusa studiu PUZ S-23904mp
- ▬▬▬▬ Limita amplasament ce a generat PUZ S-17610mp
- ▬▬▬▬ ZR 1 Indicativ zona de reglementare propusa
- Edificabil maxim propus P+1E
- Constructie existenta parter neintabulata
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Piste biciclete publice
- Circulatii carosabile,pietonale,plantatii de protectie si parcaje propuse in incinta
- Spatii verzi propuse in incinta
- Spatii verzi publice propuse
- ▲ Acces auto in incinta
- ▲ Acces pietonal in incinta

Terenul studiat prin PUZ a fost incadrat in zona de reglementare propusa ZR1:
 Functiuni admise:hypermarket,comert,servicii,alimentatie publica,birouri si sedii administrative
 POT-30%
 CUT-0,6
 Rh-P+1E(16M)

Terenul nu se afla in nici o zona de protectie.

Bilant teritorial propus
 Stare=17610mp(100%)
 Sconstruit=5283mp(30%)
 Sverde=2993,7mp(17%)
 Soirculatii auto,pietonale,parcaje=9333,3mp(53%)

A. DATE REFERIToare LA TEREN	
Categoria de folosinta	N
Suprafata (mp)	17610
B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCII	
Destinatia	Mentii
Suprafata din act	17610 mp
Suprafata masurata a imobilului	17610 mp

PROIECTANT GENERAL:

KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

PROIECTANT URBANISM:
Urb.Marculescu Roxana

SEF DE PROIECT:
Arh.Irina Panait

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATOR:

NR PROIECT: 02/2024
 FAZA: P.U.Z.
 DATA: 15.07.2024
 REVIZIE:

OBSERVATII: teren imprejurat izire 15, 17, 18, 19, 20, 21 gati

TITLU PROIECT: Mentii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESA PROIECT:
STR.HANULUI NR.1,NAVODARI, JUDD.CONSTANTA

TITLU PLAN: imobilul in baza si stinburare numarului cadastru
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
Semnatura si paraf:

SCARA PLAN:
1:1000

DENUMIRE PLAN:
U-03

ACEST DOCUMENTARE PUBLICE DE ATRIBUCIE ARCHITECTURE SIF SI INALTELE PREGATIRI, SUB NITIO FORME SI SUB NITIOI MOTIV, IATA PERMISIUNEA SI ACORDUL SERVICIILOR SOCIETATII.