

PRIMĂRIA ORAȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 73517
IESIRE	
Ziua	01 Luni
	09.2022

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea lotizarii terenului intravilan pentru locuinte, oras Navodari, str.Aviator Agarici, FN

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 1128/4.11.2021;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr 80214/26.11.2021 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 lotizarii terenului intravilan pentru locuinte, oras Navodari, str.Aviator Agarici, FN, elaborat de SC CORY PROIECT VISION SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

Referat de aprobare,

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 73519
IESIRE	
Ziua	01
Luna	09
Anul	2022

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 lotizarii terenului intravilan pentru locuinte, oras Navodari, str.Aviator Agarici, FN**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Plan Urbanistic Zonal in vederea lotizarii terenului intravilan pentru locuinte, oras Navodari, str.Aviator Agarici, FN.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

NR. 73516 / 01.09.2022

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.

Zona studiată are o suprafață de 13499 mp, cu nr cadastral 103010 și este delimitată de:

- la nord:lot Pa A282/6/2/2/2, lot 1
- la sud:IE 109503
- la est:IE 109337
- la vest:STR.Aviator Agarici

Terenul se afla in intravilanul orasului Navodari.

Zona functionala UTR D6a reprezinta intreaga suprafata de teren studiat si include atat zonele edificabile c, cat si zone de circulatii auto si pietonale,spatii de parcare ,spatii verzi,imprejmuiiri.

D6a -zona cu functiuni de locuire, locuire de vacanta, turism si functiuni conexe

- regim maxim de inaltime P+2E;
- POT maxim=40%;
- CUT maxim=1.2;
- Hmaxim =12 m

Sunt admise subsoluri/demisoluri pentru garare,spatii tehnice si depozitare.

Imprejmuirea se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelei pe aliniamentul la strada. $H_{min} = 1.80$ m pe toate laturile.

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

**ARHITECT S
COTIGI GIORG**

Nr. 321 din 01.09.2022

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 „ în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism ”

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 in domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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

Zona studiata are o suprafata de 13499 mp, cu nr cadastral 103010 si este delimitata de:

- la nord:lot Pa A282/6/2/2/2, lot 1
- la sud:IE 109503
- la est:IE 109337
- la vest:STR.Aviator Agarici

Terenul se afla in intravilanul orasului Navodari.

Zona functionala UTR D6a reprezinta intreaga suprafata de teren studiat si include atat zonele edificabile c, cat si zone de circulatii auto si pietonale, spatii de parcare .spatii verzi, imprejmuiri.

D6a -zona cu functiuni de locuire, locuire de vacanta, turism si functiuni conexe

-regim maxim de inaltime P+2E;

-POT maxim=40%;

-CUT maxim=1.2;

-Hmaxim =12 m

Sunt admise subsoluri/demisoluri pentru garare, spatii tehnice si depozitare.

Imprejmuirea se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelei pe aliniamentul la strada. Hmin =1.80 m pe toate laturile.

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.

ARHITEC
COTIGI GIO

Catre,
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
SERVICIUL URBANISM

Subsemnatul*1)]

C.N.P: _____ cu domiciliul în județul Constanta, Oras Navodari, _____, _____, _____, _____, _____, _____, telefon _____, rog prin prezenta sa promovati pentru aprobare in Consiliul Local ,documentatia de urbanism: **„INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORAS NAVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI. FN”** generat de imobilul situat in: județul CONSTANTA oras Navodari, zona Mamaia Nord, Str. Aviator Horia Agarici. FN, parcela A282/6/2/2/2, lot 2, cf:103010 conform aviz de oportunitate nr.80214 din 26.11.2021.

Anexez prezentei:

- 1.Cerere
- 2.Acte de proprietate
- 3.Copie certificat de inmatriculare si C.I.
- 4.Cadastru
- 5.Extras carte funciara actualizat
- 6.Extras de plan cadastral actualizat
- 7.Certificat de urbanism nr. 1128 din 04.11.2021
- 8.Documentia PUZ (3 EXEMPLARE ORIGINALE)
- 9.Avize :

Nr. crt.	Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 367 din data de 29.05.2020	Nr. avizului/data
1.	Aviz SC RAJA SA Constanta	988/12623 din 19.11.2021
2.	Aviz de amplasament favorabil, E–Distributie Dobrogea SA	09143352 din 18.11.2021
3.	Aviz Distrigaz Sud Retele	316937600 din 23.11.2021
4.	Aviz OCPI	54277 din 07.04.2022
5.	Aviz Consiliul Judetean Constanta	27541 din 11.07.2022
6.	Ministerul Culturii	125 din 26.01.2022
7.	Ministerul Apararii Nationale Statul Major Al Apararii	DT 728 DIN 27.01.2022
8.	Ministerul Antreprenoriatului si Turismului	30 din 21.01.2022
9.	Aviz de oportunitate, eliberat de Primaria Navodari	80214 din 26.11.2021
10.	Raportul Informarii si Consultarii Publicului	52731 din 10.06.2022
11.	Calendar de Informare si Consultare a Publicului in Privinta Elaborarii Planului Urbanistic Zonal	40533 din 28.04.2022

12.	Studiu de Echipare Hidroedilitare pentru PUZ	1958 din 2022
13.	Studiu Geotehnic cu Verificare AF	529 DIN 02.12.2021
14.	Agentia pentru Protectia Mediului Constanta	12 din 22.02.2022

Semnătura

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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

Nr. 73326/04.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1128 din 04.11.2021

În scopul INTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI ÎNTRAVILAN PENTRU LOCUINTE
ORAS NAVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN

Urmare cererii adresate de _____
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna NAVODARI
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ înregistrata la numărul 73326 din 22.10.2021
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD
STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN parcela A282/6/2/2
lot ? sau identificat prin număr cadastral/CF 103010 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 și 4/11.01.2019

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/~~extravilanul~~ localității Năvodari **TRUP** **A** **UTR** **D6**
îmobilul este în proprietatea _____
dobândit prin CERTIFICAT DE MOSTENITOR 57/03.08.2021 SI TITLU DE PROPRIETATE NR 891/22.05.2003
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zona de protecție NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: DOUA IMOBILE C1 SI C2 SI TEREN 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 TERITORIU CU PROFIL
DESTINAT ACTIVITATILOR DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) MAX CONFORM PUG HCL 42/25.08.1994 SI HCL 69/15.02.2004	<u>50%</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) MAX CONFORM PUG HCL 42/25.08.1994 SI HCL 69/15.02.2004	<u>NEREGLEMENTAT</u>	propus	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>
regim de înălțime MAX CONFORM PUG HCL 42/25.08.1994 SI HCL 69/15.02.2004	<u>P+2E</u>	<u>H max cornisa</u>	<u>SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ</u>

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFAȚA TEREN CARE A GENERAT PUZ 14499 mp.
SUPRAFAȚA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN
AVIZUL DE OPORTUNITATE

Conform prevederilor art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul " Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări 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.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITEC
COTIGI GIO

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR ___/2

tona dispune/~~nu dispune~~ de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale
implastarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile
față de străzile adiacente terenului vor fi de

SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

e vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, PI32-93 pentru proiectarea parcajelor de
tutoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unitati
ocative (conform HCL 157/28.04.2017)

ie vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru
ocuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim
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.

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

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI IN TRAVILAN PENTRU LOCUINTE

ORAȘ NAVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN

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

I. 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: **AGENTIA 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 BIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private
supra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European
003/35/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
supra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

Vă informăm că la recepția lucrărilor aveți obligația să prezentați contract de ridicare a deșeurilor rezultate din construcții
cu bonul de cântar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi OVI PREST CON sau POARTA 9-PORT CONSTANTA.

PRIMĂR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHI
COTIGI

INA

CONFIDENTIAL

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

EXEMPLAR ___/2

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz: D.T.A.C. D.T.O.E.S. 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 MĂVODARI 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 CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECTIA

JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE

STATUL MAJOR GENERAL, MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI ȘI MEDIULUI DE AFACERE

d.4) Studii de specialitate INTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI PUZ este condiționată de obținerea în prealabil a

avizului de inițiere al arhitectului șef în conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind

amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

STUDIUL GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINȚA AI, STUDIUL DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT
COTIGI GIO

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de 29.29 lei, conform chitanței nr. 0041143 din 20.10.2021

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT ȘEF,
COTIGI GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Data prelungirii valabilității:

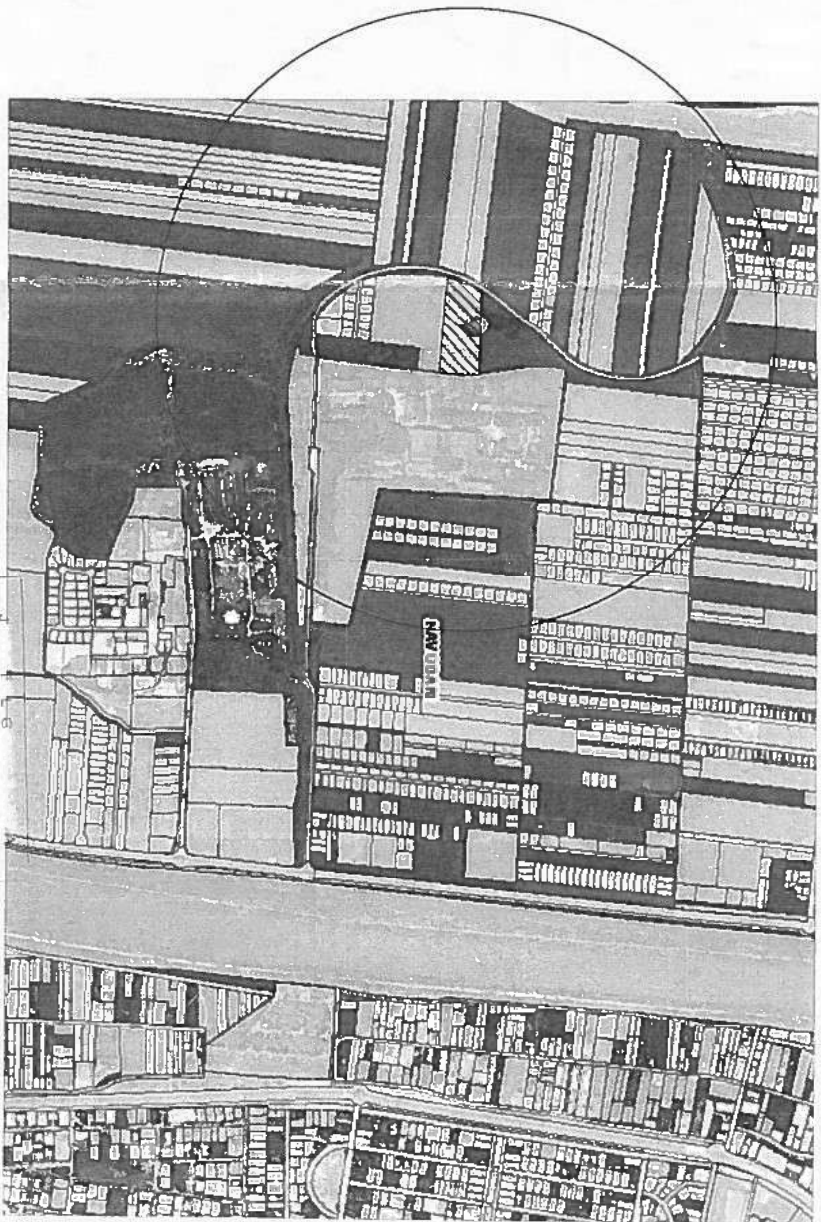
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR 1/2



INTOCMARE P.L.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENILUI INFRANTANU PENTRU LOCALITATE
 ORASUL MANGOLIARULUI si de Aviator Horia Agapie, in Județul Galați, Parcela A 202/05222/01 2, Altele Consistenta
P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
 scara 1: 2000

Zona generatoare nr. Codasirind: M3010



S.C. CONY PROJECT VISION S.R.L.		PROIECTANT	
JIT/1004/2009 402578923/14/11/11		ING. CORNELIU C.	
SEF PROIECT	ING. CORNELIU C.	DESEINAT	ING. CORNELIU C.
ADRESA	1116	DATA	17/08/2021
PROIECT	PLAN INCADRARE IN ZONA	SCARA	1/1000
FAZA	PUZ	PLANSĂ	PLANSĂ
DATA	17/08/2021	DATA	17/08/2021
DATA	17/08/2021	DATA	17/08/2021

octombrie 2021

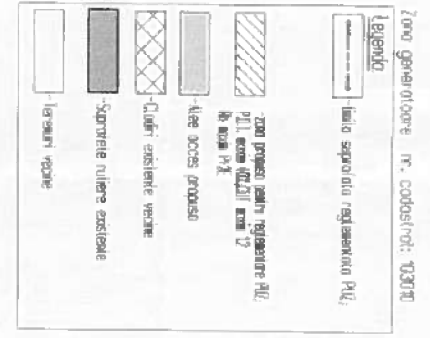
SCALA 1:1000



Coordonate
Cartea cadastrală
Sistemul de coordonate
Projeccia
Scara

BILANT TERITORIAL
SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ

SUPRAFAȚĂ	PROCENT EXISTENT	PROCENT PROPUȘ
Suprafața studiată PUZ	13499mp	100%
Suprafața generatoare PUZ	13499mp	100%
Suprafața edificabilă constructibilă maximă	4903,50mp	40%
Suprafața de teren construită	13499mp	100%
Soluție verde		
Suprafața de teren construită	13499mp	100%



Inventar de coordonate

787308.724	17903.415
787299.122	317887.311
787282.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787478.178	317871.126
787471.490	317899.850

Suprafața teren = 13499mp

S.C. COM PROIECT VISION S.R.L.
11371894/2023, 4025788983, LUMINA
11371894/2023, 4025788983, LUMINA
11371894/2023, 4025788983, LUMINA

PROIECTANT: S.C. COM PROIECT VISION S.R.L.
ARHITECT: C. G. G. G.
PROIECTANT: S.C. COM PROIECT VISION S.R.L.

PLAN DE SITUAȚIE

DATA: 11.11.2023

SCALA: 1:1000

PLANȘA: 001



PROIECTANT
S.C. COM PROIECT VISION S.R.L.
ARHITECT
C. G. G. G.
PROIECTANT
S.C. COM PROIECT VISION S.R.L.

INTERNAL

e-distributie
Dobrogea

ZONA MT/JT CONSTANTA
STR.N:ORGA NR.89A
TEL:0241805702; FAX:0372875752

Locatie, ex: CONSTANTA
Data:02.12.2021(Ex)
Loc:NAVODARI,jud.CONSTANTA

Adresa ex:

,SC -,ET -,AP -

Nr. inreg. 09143352 / 18.11.2021

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere : **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)-IN
VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ,ORAS NAVODARI ,STR.AVIATOR
HORIA AGARICI,NR.FN PARCELA A282/6/2/2/2 LDT2,CF-103010,**

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 09143352 /
18.11.2021, 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.

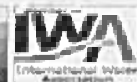
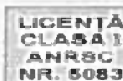
In zona solicitata conform planseilor anexate, E-Distributie Dobrogea-Zona MT JT Constanta
detine retele electrice de medie tensiune LEA 20 KV. In conformitate cu Norma tehnica privind
delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice, aprobata cu Ordinul
A.N.R.E Z39/2019, se va respecta distanta de siguranta fata de toate instalatiile electrice existente si
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 va 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.

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

Verificat,
Ing.Marian ANGHEL

Aprobat,
Manager UT Constanta
Ing.Florin George PASTORCICI

Intocmit,
Teh.Emil MOSTEANU



Str. Căldărași nr. 22,24, Cod 906590, Constanța, România IBAN: RO38RNCB0114014837360001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel: 0241.684.048; Fax: 0241.662.977, 0241.661.940; e mail: rajac@raja.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 988 / 12623 din 13 / 11 / 2021

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,



NAVODARI

Urmare a cererii nr. 12623 din 05.11.2021 cu privire la obiectivul "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE", conform Certificatului de Urbanism nr. 1128 din 04.11.2021, pentru imobilul situat in Navodari, str. Aviator Horia Agarici, FN, fosta sola 49, Parcela A282/6/2/2, lot 2, număr cadastral 103010, teren care a general PUZ-ul în suprafață de 15.999 mp, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

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

La cca. 350m fata de amplasament, spre calea ferata, exista conducta de distributie apa Dn 250mm Fonta iar la cca. 1400m fata de amplasament (și la 3m de DJ 226) se afla conducta magistrala de apa Dn 600mm PREMIO și conducta de refulare ape uzate Dn 280mm PEHD.

Presiunea apei in zona este de 1-2 atm.

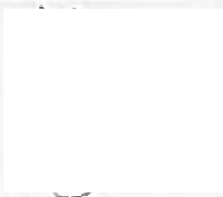
Pe str. Campului, la cca. 900m fata de amplasament, se afla colectorul menajer Dn 300mm PVC-KG.

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

Vă restituim un exemplar din planul de situație prezentat.

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

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION



PREȘEDINTE CTE
ING. FLOREA ADRIAN



ȘEF BIROU AVIZE
ING. RAȚȘI ADRIANA



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

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

Nr. 316.937.600/23.11.2021

Jud. Constanța, Orașul Năvodari
Cod Poștal :

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 316.937.600 din 19.11.2021 privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat declarat pentru întocmire plan urbanistic zonal PUZ în vederea lotizării terenului intravilan pentru locuințe – Orasul Năvodari, Str. Aviator Horla Agarici, FN, Parcela A282/6/2/2/2 , lot 2, sau identificat prin nr. cadastral 103010, Jud. Constanța în urma analizei documentelor, va transmitem planurile de situație scara 1:1000 vizate de societatea noastră, proiect nr. -/2021 elaborat de CORY PROIECT VISION S.R.L., completate cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.



4. Conform 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.
5. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
6. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
7. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
8. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
9. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Proceduri de emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
10. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
11. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 1128 din 04.11.2021 eliberat de Primăria Orașului Năvodari.

Adrian DOBREA
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Silviu COJOCARU
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație scara 1:1000, plan GIS DGSR, Tab. 1 și 2 din NTPEE/2018
Achitat cu chitanță/ordin de plată nr. - /data 19.11.2021, factura nr ATP 1904820716



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 12 din 22.02.2022

Titular: [redacted] cu adresa în oraș
Navodari, str. [redacted] județul Constanța.

Referitor la solicitarea Dumeavoastră, înregistrată la A.P.M. Constanța cu nr. 695RP din 31.01.2022, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru planul: Intocmire PUZ IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE, ORAS NAVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN, pentru imobilul – teren și/sau construcții, situat în oraș Navodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici FN, parcela A282/6/2/2/2, lot 2, nr. cadastral 103010, județul Constanța,

În conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit în cadrul A.P.M. Constanța din data de 09.02.2022, va comunica decizia A.P.M. Constanța:

Intocmire PUZ IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE, ORAS NAVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN, pentru imobilul – teren și/sau construcții, situat în oraș Navodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici FN, parcela A282/6/2/2/2, lot 2, nr. cadastral 103010, județul Constanța, nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivale care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

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

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declarare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 16.11.2021 și 19-21.11.2021 în ziarul „Adevărul”;
- Decizia inițială nr. 12 din 09.02.2022, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 09.02.2022, a fost afișată pe site-ul APM Constanța;

1

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

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

E-mail: office@apmct.apm.ro; Tel/Fax (tasta 9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

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





Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- o Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din sesiunea CSC, din data de **11.02.2022** în ziarul „Cuget Liber”, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezintă următoarele caracteristici:

Suprafața de teren care a generat P.U.Z.-ul (propusa a se reglementa) = Suprafața totală a terenului studiat = 13499mp (1,3 ha).

Vicinanțele terenului studiat :

- la nord: parcela A282/6/2/2 lot 1;
- la est: IM 109837;
- la sud: IM 109503;
- la vest: str. Aviator Elena Agariei .

Situația existentă:

Conform C.U. nr. 1128 din 04.11.2021, emis de Primăria orașului Navodari și Aviz de Oportunitate nr. 80214 din 26.11.2021:

- terenul se află în *intravilanul orașului Navodari, Grup A, UTR D6;*
- folosirea actuală a terenului : *două imobile C1 și C2 și teren liber de construcții;*
- destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: *teritoriul cu profil destinat activităților de producție și prestări servicii.*

UTR D6

POT existent = nereglementat.

CUI existent = nereglementat.

Situația propusă:

Prin prezenta documentație urbanistică se propune lotizarea suprafeței de 13499mp în vederea realizării unor imobile cu funcțiunea de locuire, locuire de vacanță, turism și funcțiuni conexe.

- **UTR D6a** – funcțiuni turistice de cazare în clădiri de înălțime mică dispuse pavilionar;

Indicatori urbanistici:

POT max. propus = 40%;

CUI max. propus = 1,2;

Regim de înălțime propus: P+2E.

Bilanțul teritorial

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	existent	propus
1.	Suprafața de teren care a generat P.U.Z/ Suprafața de teren studiat/ Suprafața de teren reglementată.	13 499		





Agencia pentru Protecția Mediului Constanța

2.	D6a- zona cu funcțiuni de locuințe, locuințe de vacanță, turism și funcțiuni conexe	11259 mp - 23 loturi 2240 mp - alai de acces	nereglementat	100%
3.	Suprafata edificabila/construabila	5399,60	nereglementat	40%
4.	Suprafata strazi propuse/alei acces	2240	nereglementat	16,60%
5.	Suprafata circulatie pietonala, accese si parcaje auto	1809,70	nereglementat	13,40%
6.	Suprafata destinata spatiilor verzi /spatii plantate	4049,70	nereglementat	30%
TOTAL		13 499	nereglementat	100%

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare ou apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
Celzin LATIU

ŞEF SERVICIU A.A.A.
Lavinia Monica ZECA

Intocmit,
Consilier Otilia Liana ISPAS

Nota: redactat in 3 (trei) exemplare.



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. 125 din 26.01.2022



Către

AVIZ NR. 31 / 26.01.2022

OBIECTIVUL: elaborare PUZ – în vederea lotizării terenului intravilan pentru locuințe
LOCALITATEA: Năvodari extravilan jud. Constanta
ADRESA: Năvodari Mamaia Nord str. Aviator Horia Agariei f.n. parcela A282/6/2/2/2 lot 2 jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 125 din 18.01.2022
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: -/2021
PROIECTANT: arh. Crudu Ghe.
BENEFICIAR:

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 1128 din 4.11.2021; contract de vânzare; memoriu de prezentare

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. 125 din 18.01.2022

Inspector de specialitate
Mădălina Șante



MINISTERUL ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI

AVIZ Nr. 30 din 21.01.2022

Denumire: P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE ORAȘ NĂVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici, FN, parcela A2B2/6/2/2/2, lot 2, nr. cad./CF 103010, Județ Constanța

Proiectant: CORY PROIECT VISION S.R.L.

Beneficiar:

În temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Turismului Nr. 270 din 12.02.2019 privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, modificat prin Ordinul Ministrului Nr. 361 din 26.05.2020, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE ORAȘ NĂVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici, FN, parcela A2B2/6/2/2/2, lot 2, nr. cad./CF 103010, Județ Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Antreprenoratului și Turismului - Direcția Autorizare în Turism cu nr. 390190/17.01.2022 are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1128 din 04.11.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 80214 din 26.11.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare

acordă:

AVIZ

privind documentația:

P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE ORAȘ NĂVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici, FN, parcela A2B2/6/2/2/2, lot 2, nr. cad./CF 103010, Județ Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso


MINISTRU,
Constantin - Daniel CADARIU

Denumire: P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE ORAȘ NĂVODARI, STR. AVIATOR HORIA AGARICI, FN” - Oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. Aviator Horia Agarici, FN, parcela A282/6/2/2/2, lot 2, nr. cad./CF 103010, Județ Constanța

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE SEZONIERE ȘI/SAU PERMANENTE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E

P.O.T. maxim avizat/ propus:	40,00%
C.U.T. maxim avizat/ propus:	1,20
Înălțime maximă:	P+2E - 12,00 m la coamnă (maxim 2 niveluri)

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

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

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

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

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

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

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

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

Către,

Domnul

AVIZ NR. DT/434

La Certificatul de Urbanism nr. 1128 din 04.11.2021;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 13.499,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, parcela A282/6/2/2/2, lot 2, str. Aviator Horia Agarici, cu nr. cad. 103010, C.F. nr. 103010, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Lotizare teren intravilan pentru locuințe**”, conform documentației de urbanism depuse.
Beneficiari:

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1937 / 2022

Întocmit astăzi, 04/05/2022, privind cererea 54277 din 07/04/2022
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar:
2. Executant: Valculescu Adrian
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan de situație pentru : Intocmire Plan Urbanistic Zonal - in vederea lotizării terenului intravilan pentru locuințe
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FISIER ONLINE	04.04.2022	înscris sub semnatura privata	SC TOPOGRAFICA
1128	04.11.2021	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1937 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Avand ca obiect receptie: PLAN DE SITUAȚIE - SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PUZ pentru imobilul situat in loc. Navodari str. Aviator Horia Agarici FN, UAT NAVODARI, jud. Constanta, IE 103010

Conform Ordinului 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, art. 264

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103010	Avertizare	Receptia 1631394: Imobilul TR-968-1 se suprapune cu terenul 103010 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1631394: Imobilul TR-968-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
	Avertizare	Receptia 1631394: Imobilul TR-968-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
LIVIA MARIA TODERICI

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANTA	
Nume și Prenume:	RICI LIVIA
Funcția:	CDNSI GR. IA

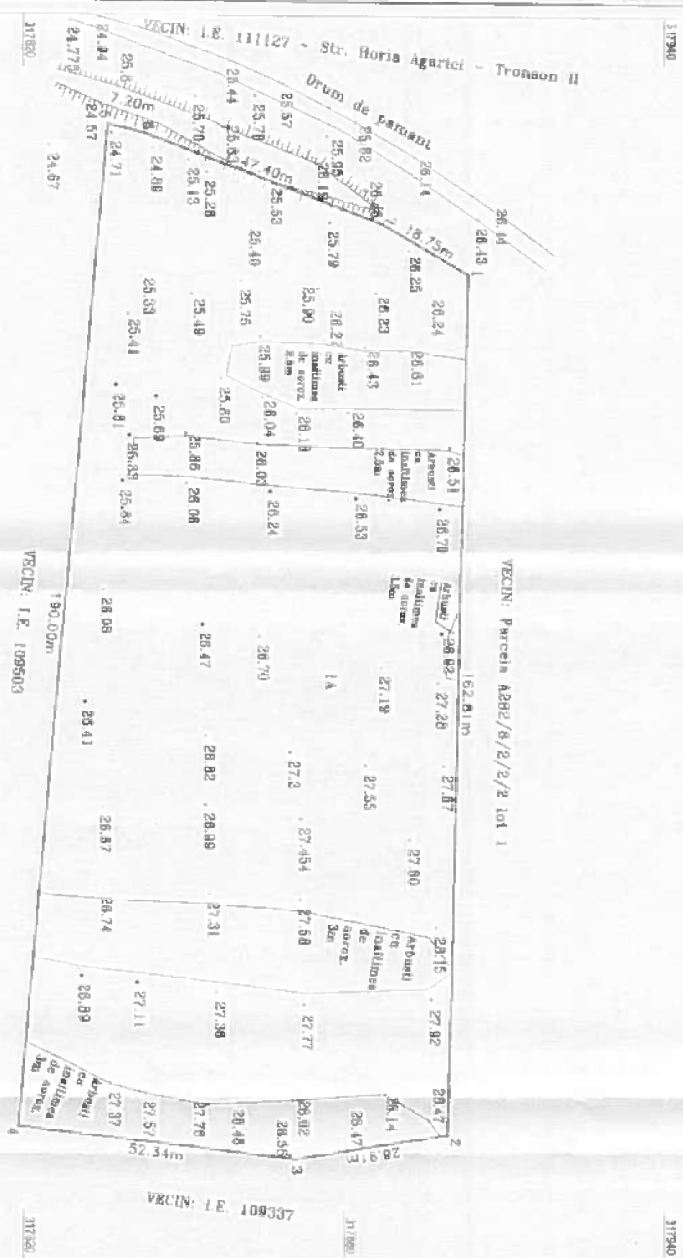
PLAN DE SITUATIE

Intocmit in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal
 Nr.yodari, Str. Aviator Horia Agarici FN, Jud. Constanta
 I. A.T. NAVODARI
 I.E. 103010
 Sistem de proiectie : STEREOGRAFICA 1970
 Sistem de referinta altimetrice : MAREA NEAGRA 1975

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonata pct. de concurs		lungimea latitudi D.L. (+1)
	X (m)	Y (m)	
1	317903.415	787308.724	162.810
2	317899.650	787471.490	28.907
3	317871.126	787476.173	52.481
4	317819.170	787469.845	190.004
5	317836.011	787280.988	7.197
6	317883.008	787282.259	47.889
7	317887.211	787289.122	18.729

S=1349m, p. p=507m



LEGENDA:
 - Limita imobii

Intocmit
 SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL
 Serva Ro-B-I, Nr. 1659

Ing. VALCULESCU ADRIAN
 Serva B, Nr. 4072



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Receptionista
 Constatata
 Prezentul document receptionat este
 validul insotit de procesul verbal de
 receptie nr. 1937 / data 06.11.2012

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Numra si Prenu in TOPOGRAFICA LIVIA
 Functia: CONSULTER GR IA

3227 / 06.11.2012

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:1000

Loc. Navodari, Str. Aviator Horia Agarici, Nr. FN, fosta sola 49,
parcela A 282/6/2/2/2, Lot 2

U.A.T. NAVODARI
IE 103010



Data: 04.05.2022



Executant:

TOPOGRAFICA CADASTRU S.R.L.
SERIA RO-B-J NR.1659 - CLASA III
PFA VALCULESCU ADRIAN
SERIA B NR. 4072- CATEG. A/B/C



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 27541/11.07.2022

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de
cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANȚA** municipiul/orașul/comuna **NĂVODARI**
localitatea sectorul cod poștal
strada nr bl sc et ap
telefon/fax e-mail **coryproiectvision@yahoo.com**
înregistrată la nr. **27541** din **28.06.2022**
în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. **55** din **11.07.2022**

pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII
TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE, ORAȘ NĂVODARI, STRADA AVIATOR
HORIA AGARICI, FN**

generat de imobilul – teren în suprafață de 13.499 mp, identificat cu numărul cadastral 103010

Amplasament: intravilan oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, județul Constanța;

Inițiator:

Proiectant: **CORY PROIECT VISION SRL – DI, E, – arh. Gheorghe CRUDU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan oraș Năvodari, zona Mamaia Nord,
județul Constanța;

Suprafață zonă studiată = 13499 mp, delimitată astfel:

la nord- parcela A282/6/2/2/2 lot 1;

la sud- IE109503;

la est- IE 109337;

la vest- strada Aviator Horia Agarici.

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

- UTR – suprafața de teren studiată prin PUZ este de 13.499 mp, reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu nr. cadastral 103010, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta solă 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, este înregistrat la categoria de folosință "arabil", județ Constanța.
- POT max = nereglementat;
- CUT = nereglementat;
- Rh max = nereglementat;
- retragerea minimă față de aliniament: min 3 m;
- retragerile față de limitele laterale: conform Cod Civil;
- retragerile față de limitele posterioare: conform Cod Civil;
- echipare tehnico-edilitară: zona dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;

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

-UTR – Se propune stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.

Funcțiuni predominante: zona cu funcțiuni de locuire, locuire de vacanță, turism, și funcțiuni conexe locuirii; zona cu regim de construire continuu/discontinuu;

Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei; activități productive poluante; creșterea animalelor.

- POT maxim propus = 40%

-CUT maxim propus = 1,2

-Regim de înălțime = P+2E

-Hmax = 12,00 m (la cornișă)

-retrageri față de aliniament = clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 3,00 m;

- retragerile față de limitele laterale și posterioare: Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Cod Civil și condiții de însorire;

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

-circulații și accese: accesul se va realiza pe terenul generator – strada Aviator Horia Agarici; se propune realizarea de căi rutiere suplimentare față de situația existentă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției. Accesele pietonale și a drumurilor publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran cât și subteran, la subsolul imobilelor proiectate și clădiri etajate pentru parcare. Aliniamentul construcțiilor va permite parcare auto-turismelor în limita terenului proprietate; se va estima numărul necesar de locuri de parcare în funcție de destinația și unitățile locative ale imobilelor, conform HCL oraș Navodari nr.157/2017: pentru locuințe: 60% din numărul total de unități locative; - pentru spații comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafață utilă; - pentru birouri și alimentație publică: - 1 loc de parcare/50mp; - pentru pensiuni, hoteluri, restaurante: 1 loc de parcare la unitate de cazare.

-echipare tehnico-edilitară: Orice construcție nouă destinată locuirii trebuie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea din conductele stradale de alimentare și canalizare. Apele uzate menajere vor fi colectate și degajate în conducta de canalizare stradală.

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin extinderea rețelelor de distribuție existente în zonă. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza cămine. Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura prin stații de hidrofor amplasate în camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare orașenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zonă. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare orașenească.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare orașenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform legislației în vigoare.

- **aspectul exterior al clădirilor:** Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Clădirile vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător zonei. Amenajările exterioare sunt determinate în ansamblul peisajului cultural rural al zonei.

- **împrejmuiri:** Împrejmuirile terenurilor se vor realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul parcelelor; parcelele se pot lăsa și neîmprejmuite, în funcție de preferințe.

- **spații libere și spații plantate:** Loturile vor dispune de spații plantate conform reglementărilor aprobate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, desfășurată în data de 07 iulie 2022, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA LOTIZĂRII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE, ORAȘ NĂVODARI, STRADA AVIATOR HORIA AGARICI, FN, intravilan oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, județul Constanța**, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- se vor integra în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;

- anterior supunerii spre aprobare a PUZ de către Consiliul Local Năvodari, documentația va fi completată cu un breviar de calcul pentru necesarul de apă/debit apă uzată corelat cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare ale viitoarelor obiective, conform aviz nr.988/12623 din 19.11.2011 emis de RAJA SA;

- la următoarele faze ale proiectului se va evidenția pe plan zona de spații verzi (cu respectarea prevederilor Anexei 6- spații verzi și plantate, la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996) și se vor solicita avizele: Direcție Județene pentru Cultură Constanța, Distrigaz Sud Rețele, E-Distribuție Dobrogea SA, Stat Major al Apărării;

- drumurile proiectate vor fi destinate exclusiv accesului riveranilor și vor fi exploatate în regim privat;

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

- în conformitate cu prevederile art. 47[^]1 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 construcție (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. 1128 din 04.11.2021, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

ARHITECT ȘTIINȚA
Arh. Eduard FERENCZ





Reglementari urbane propuse pentru zona generatoare/reglementata:

- Zonarea propusa, localizatiunile de vacanta si functii asociate
- reafectarea si/sau de limitare a terenului si a potentialului constructiv CUI si a conditiilor de masuratori
- Planul de amenajare a terenului si a constructiilor aferente parcurilor locale / conditiilor peisajice
- Planul de amenajare a terenului si a constructiilor aferente parcurilor locale / conditiilor peisajice
- Acizii minime de parcare 0,08 din numarul total de unitati locative in cazul localitatii colective si
- 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta individualizata de vacanta

Indicatii urbanistice propuse:

- regulamentul de constructii P.U.Z.
- P.O.T. masin propus = 40,00%
- C.U.T. masin propus = 1,2

Spatiile verzi se vor amenaja conform H.C.J. nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si P.U.L.U. este altelea una procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit.

Conform Anexei 1 din H.C.J. 152/2013 procentele minime mentionate reprezinta oportunitate de suprafata altelea una procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit.

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata terenurilor construite;
- suprafata terenurilor acoperite cu balcoane.

Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit astfel: suprafata la solgardenuri, garduri, poze +10/49,70mp reprezintand 30% din suprafata generatoare.

POTENTIALUL EFECTE SCOPIFICATE ASUPRA MEDIULII:

scopificate:

- Impactul cald aerului se va realiza in perioada de constructii datorita prezentei acestora si cu precadere a proceselor tehnologice specifice. Dupa finalizarea constructiilor, impactul va fi temporar.
- Impactul nu va avea un impact semnificativ, fiindca vegetatia prezenta pe terenul afectat va avea o valoare ecologica importanta, fiind vorba de specii rare. De asemenea, spatiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel pastrandu-se parcul ecologic.
- Impactul nu va avea un impact semnificativ, fiindca spatiile prezente pe terenul afectat nu au o valoare ecologica importanta.
- Impactul asupra aerului nu va avea un impact semnificativ in perioada de constructii si planului, prin lucrurile de amenajare a terenului, parcarilor si localitatilor. Dupa finalizarea planului nu va exista un impact asupra aerului. Pentru evitarea acestui, constructiile vor fi amplasate in zonele deschise, astfel incat sa permita o buna ventilatie a aerului.
- Impactul asupra aerului nu va avea un impact semnificativ in perioada de constructii si planului, prin lucrurile de amenajare a terenului, parcarilor si localitatilor. Dupa finalizarea planului nu va exista un impact asupra aerului. Pentru evitarea acestui, constructiile vor fi amplasate in zonele deschise, astfel incat sa permita o buna ventilatie a aerului.
- Impactul asupra aerului nu va avea un impact semnificativ in perioada de constructii si planului, prin lucrurile de amenajare a terenului, parcarilor si localitatilor. Dupa finalizarea planului nu va exista un impact asupra aerului. Pentru evitarea acestui, constructiile vor fi amplasate in zonele deschise, astfel incat sa permita o buna ventilatie a aerului.

**BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA**

	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	13499mp		
Suprafata generatoare PUZ	13499mp		100%
Zona mixta destinata constructiilor cu functiuni rezidentiale-locuinte/locuinte de vacanta, din care:	11229mp -23 locuri 2240mp -alei auto		100%
Suprafata edificabila / constructiile maxime	5395,50mp	nereglementat	40%
Stazi propuse/alei acces	2240,00mp	nereglementat	16,50%
Suprafata destinata parcarilor auto, trotuarilor	1809,70mp	nereglementat	13,40%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30,00% din suprafata generatoare)	4968,70mp	nereglementat	39%
TOTAL	13499mp	nereglementat	100%

"INTOCMIRE P.U.Z. IN FEDEREA LOTARII TERENULUI INTR-UN PLAN PENTRU LOCALITATE"
ORASUL NAVACCIARI, strada Pinter Horia Agapiu nr. 1, Județul 48, Prahova, A. 2008/2022 din 2 iunie 2022

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBAISTICE
scara 1: 1000

Zona generatoare ur. constructii: EDEM

Legenda:

- Linie rosie: linie reglementata PUZ
- Linie galbena: linie propusa reglementata PUZ
- Linie alba: linie de constructii
- Linie punctata: linie de constructii
- Linie rosie: linie de constructii
- Linie punctata: linie de constructii
- Linie rosie: linie de constructii
- Linie punctata: linie de constructii



Inventar de coordonate

787308,724	17903,415
787293,122	317683,391
787282,269	317843,008
787280,589	317836,011
787488,845	317819,170
787476,178	317811,126
787471,490	317809,850
Suprafata teren: 13499mp	

- Proportie urbanistica in cadrul P.U.Z.
1. Hetais de teren de teren cu o latime de 5m
 2. se permite terenul pentru teren de teren de teren: la o medie de cca. 500mp (conform opiniei beneficiarului) pe lot, cu rezultatul 23 locuri pentru locuinte
 3. constructiile se vor amplasa in lot cu o retragere minima de 3m si retragere maxima de 6m (cu posibilitatea amenajarii unui loc de parcare intru locuinta si intru in strada)
 4. retragerea de teren existente in teren. De se este in zona PUZ, unde se permite amplasarea pe teren de teren de teren.
 5. In fiecare lot rezultatul este necesar de constructii, parcare, alii si tratamente se amenajeaza ca sa sprijine verde.

COMISIUNEA JUDETEANĂ DE CONȘTIINȚĂ AVIZ DOCUMENTARIE DE URBANISM
nr. 53 din 17.07.2022



S.P. CORY PROJECT VISION S.P.L.
JL17/1764/2009/REGISTRARII LUP/AM

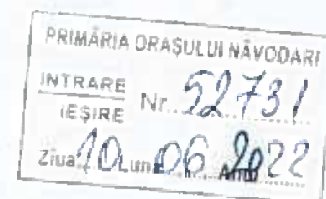
PROIECTURILE DE URBANISM

PLAN REGLEMENTARI URBAISTICE

DATA: 16.07.2022

SCALA: 1:1000

PLANTA: 1/01



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

OBIECTIV: "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"

In conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism si Hotararea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobarii documentatiei de urbanism "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta" – in scopul fundamentarii deciziei consiliului local, structura de specialitate din cadrul Primariei Orasului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultarii publicului privind opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor.

Informarea si consultarea publicului s-au desfasurat astfel:

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

-Autoritatile administratie publice locale au desemnat la sediul propriu un spatiu permanent dedicat schimbului de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului –Casa de Cultura-Primaria Orasului Navodari.

-A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului PRIVIND INITIEREA/ ELABORAREA/ APROBAREA/MONITORIZAREA IMPLEMENTARII DOCUMENTATIEI – "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta", jud. Constanta, initiat de

- Proiectant: CORY PROIECT VISION SRL- arh. Crudu Gheorghe

- Initiatorul a propus CALENDARUL PENTRU INDEPLINIREA OBLIGATIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI inaintat sub nr. 40533 din 28.04.2022 in care au fost mentionate procedurile, modalitatile si tehnicile specifice de informare si consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentatiei de urbanism, dupa cum urmeaza:

1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare- anuntarea intentiei 28.04.2022. Anunturile la sediul Primariei, pe site-ul institutiei si amplasarea de panouri prin care s-a adus la cunostinta publicului

interesat intenția de elaborare a documentației – **"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**.

2. Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor-consultare documente 03.05.2022-27.05.2022-(25 zile) consultare documente si 5 zile comunicare rezultate in situatia existentei unor observatii din partea celor interesati. Publicul a fost informat prin urmatoare activitati:
 - A fost afisat anuntul in loc vizibil pe amplasament .Initiatorul a afisat anuntul pe panouri rezistente la intemperii, in loc vizibil, in zona studiata.
 - A fost publicat anuntul cu privire la posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatiile la sediul Primariei Orasului Navodari, la avizier si pe site-ul institutiei (dovada proces verbal de afisare si foto) cu mentionarea obiectivului, data, locul de desfasurare, ora de incepere si durata estimata pentru fiecare metoda de consultare.
 - Au fost puse la dispozitia publicului , spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj non-tehnic, precum si documentele ce au stat la baza emiterii certificatului de urbanism si avizului prealabil de oportunitate.
 - A fost afisat anuntul, la sediul Primariei prin care s-a adus la cunostinta publicului organizarea dezbaterii publice la data de 30.05.2022 orele 12. 30.
3. Implicarea publicului in etapa aprobarii – Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public.
4. Etapa monitorizarii implimentarii PUZ – Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin HCL a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public , sens in care la solicitarea celor interesatii li se va pune acestora la dispozitie si li se va furniza plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism.
In urma afisarii anunturilor, in perioada mentionata, persoanele interesate avea dreptul si posibilitatea de a formula opinii sau propuneri. Desi anunturile au fost afisate in loc cu vizibilitate, nu au fost solicitate consultari ale documentației si nu a existat nici o persoana interesata in acest sens.

In data de 30.05.2022 a avut loc dezbaterea publica privind documentatia de urbanism – **"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**, organizata la Casa de Cultura a Primariei Orasului Navodari, Jud. Constanta, la orele 12:30.

La dezbaterea publica, au participat:

- Cotigă Georgiana- Reprezentatul desemnat din partea Primariei Orasului Navodari.
- Maftעי-Cojocarui Cornelia –Reprezentatul Elaboratorului PUZ

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

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

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

Avand in vedere respectarea procedurilor prevazute de :

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

Si corespunzator etapelor mentionate in calendar, autoritatile administratiei publice locale au redactat raportul informarii si consultarii publicului pentru documentatia – **"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**– ce urmeaza a fi prezentat Consiliului Local Navodari pentru insusire sau respingere.

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

ARHITECT
COTIGI GEF
ANA

**PRIMĂRIA
ORAȘULUI**

NĂVODARI



ORASUL LINDE 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. 80214 din 26.11.2021

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN

Urmare cererii depuse de catre

NAVODARI, cu sediul in jud Constanta, oras
inregistrata la noi sub nr.80214 din
19.11.2021 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind
amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile
ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 80214 din 26.11.2021

Pentru intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea **LOTIZARII
TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE** pentru lot situat in oras
Navodari, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot
2, intravilan, judet Constanta, CF 103010-Suprafata generatoare de teren 13499
mp situata in intravilanul orasului, cu respectarea urmatoarelor conditii:

1) Teritoriul ce urmaza sa fie reglementat prin PUZ

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor
urbanistice pentru teritoriul in suprafata 13499 mp-zona generatoare situat
in intravilanul orasului Navodari.

Zona generatoare este reprezentata de lotul de teren incadrat in
intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 103010, adresa oras Navodari,

strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2 si se vor propune reglementari urbanistice pentru aceasta zona.

Zona nou reglementata se doreste a fi stabilita ca locuinte individuale sau colective sezoniere si/sau permanente si functiuni conexe.

Zona beneficiaza de acces facil din artera importanta de circulatie din zona: strada Aviator Horia Agarici.

Terenul pe care se stabilesc reglementarile urbanistice prin PUZ, este proprietatea

() si conform Certificatului de Urbanism nr. 1128 din 04.11.2021 terenul nu are reglementari urbanistice.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Se vor trata urmatoarele:

- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea retelei stradale: zona generatoare este accesibila atat pietonal cat si cu autovehicule din strada Aviator Horia Agarici.
- organizarea urbanistic-architecturala 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 propun functiuni : locuinte individuale sau colective sezoniere si/sau permanente si functiuni conexe cu regim de inaltime maxim P+2E, ce vor aduce beneficii zonei si orasului.

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 unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi 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.

Regim inaltime existent-nereglementat

POT existent=nereglementat

CUT existent=nereglementat

Utilizari propuse admise:

- locuinte individuale sau colective sezoniere si/sau permanente si functiuni conexe.

H maxim admisibil este P+2E , H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = 12.00m cu maxim 2,00 m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate .

POT maxim- 40%

CUT maxim – 1.2

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :3m fata de strazi,alei.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, regimul de dispunere a cladirilor se poate realiza pe aliniament.

Retrageri minime fata de limitele laterale – conf. Cod Civil si conditii de insorire

Retrageri minime fata de limitele posterioare – conf. Cod Civil si conditii de insorire

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Imprejmuirea terenurilor se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice etc) pe aliniamentul la strada al parcelei $H_{min}=1.80$ m pe toate laturile.

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si

Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:

- Pentru locuinte: 60% din numar total de unitati locative;
- Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
- Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- Parcarea autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Constructiile se vor amplasa unele fata de altele avandu-se in vedere si prevederile art. 3 alin 1 si 2 din Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014. Pentru ca o parcela sa fie construabila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal: sa fie inscris intr-un act valabil fata de terti, reglementat urbanistic:autorul asigura din suprafata terenului servitutea cu rol de acces public. Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica de a avea o latime de min 5 ml.

Coefficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrarilor ulterioare incluse in suprafata generatoare, cu respectarea RLU, **privind conditiile minime ale loturilor edificabile.**

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. 1128/04.11.2021

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) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor 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) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor 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 dezbateră publică 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 toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1128/04.11.2021

ARHI
COTIGI GI

EF
NA

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 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 -
**"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN
PENTRU LOCUINTE**

**ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**

Pentru îndeplinirea responsabilităților de informare și consultare a
publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism, va transmitem
calendarul propus de inițiator și 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 în _____
Proiectant: _____
Cu sediul social în _____
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea proiectantului: _____ tel: _____

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulată: "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"

În cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. În această etapă se va afișa anunțul de intenție pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. De asemenea beneficiarul va notifica în scris, cu confirmare de primire a notificării, intenția de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

Această etapă se va desfășura în perioada (5 zile), în care persoanele interesate pot formula sugestii, observații și opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul:

- se vor formula în scris obiecțiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor responsabile cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei Orasului Navodari, strada Dobrogei nr. 1, telefon 0241761603.

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

2. Implicarea publicului 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 construcțiilor 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 sugestțiilor 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.

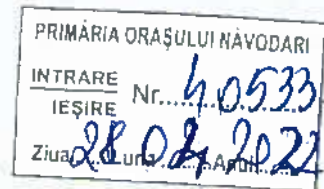
Aceasta etapa se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal și se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, sens în care la solicitarea celor interesați li se va pune acestora la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice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

Forma sintetizată a calendarului

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

Nume/Prenume inițiator

Semnătura,



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 - "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"

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

nume/prenume inițiator-telefon

tel:

nume/prenume architect/proiectant – telefon

Maftai Cojocaru Cornelia tel:

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătura

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

Inițiator:

Cu domiciliul în oras Navodari, judet Constanta

Proiectant: CORY PROIECT VISION SRL, arh.Crudu Gheorghe

Cu sediul social în Lumina, str. Pelican ,nr.19A

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: Maftai Cojocaru Cornelia tel:

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulată: "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"

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 notificării, intenția de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

Aceasta etapa se va desfășura in perioada (5 zile), in care persoanele interesate pot formula sugestii, observații și opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul:

- se vor formula 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 sugestiilor 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.

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

Forma sintetizată a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.	(5 zile)
		28.04.2022-02.05.2022
2.	Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente: 03.05.2022-27.05.2022 Dezbatere publică în data de 30.05.2022 ora 12:30 (5 zile) comunicare rezultate : 30.05.2022-03.06.2022
3.	Implicarea publicului în etapa aprobării	întocmirea Raportului de informare și consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării P.U.Z.	După adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume inițiator

Semnătura, /

✓

"INDICII P.U.Z. IN ZONAREA URBANĂ ȘI ÎN ZONA ÎNTR-UN PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITRIU LOCALITATE
 COMUNA MĂGURAȘTEA JUDEȚULUI BACĂU
P.U.Z. - PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ
 scara 1:1000



Legenda

- Linii generatoare și coordonate X/Y/Z
- Linii suprafața suprafața P.U.Z.
- Linii suprafața suprafața P.U.Z.
- Linii suprafața suprafața P.U.Z.
- Linii suprafața suprafața P.U.Z.
- Linii suprafața suprafața P.U.Z.

Coordonate de coordonate

107308.724	17903.815
107298.122	17867.311
107292.299	17819.009
107280.589	17786.011
107149.945	17795.193
107178.170	17671.120
107171.400	17699.650

Suprafața teren: 13489mp



Regulamentul urbanistic

1. Scopul prezentei regulări este de a stabili condițiile tehnice și economice necesare pentru realizarea și dezvoltarea urbană a terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

2. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

3. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

4. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

5. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

6. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

7. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

8. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

9. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

10. Prezenta regulare este aplicabilă tuturor terenurilor situate în zona urbană și în zona în cadrul planului de încadrare în teritriu localitate.

BILANT TERITORIAL
SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ

Suprafața amenajată P.U.Z.	SUPRAFAȚA	PROCENT EXISTENT	PROCENT PROPUȘ
Suprafața generatoare P.U.Z.	13489mp	-	100%
Zona mult destinație rezidențială și funcțional rezidențială locuințe/cămine de vacanță, din care:	1420mp - 10,56%	-	100%
Suprafața edificabilă / constructibilă maximă	3399,67mp	reprezentativ	25%
Suprafața terenurilor agricole	2280,00mp	reprezentativ	16,92%
Suprafața terenurilor industriale	1600,00mp	reprezentativ	11,86%
Suprafața terenurilor pentru servicii și servicii (inc. 50,00% din suprafața generatoare)	4949,10mp	reprezentativ	36,46%
TOTAL	13489mp	reprezentativ	100%

S.C. CORP ARHITECTURĂ ȘI P.L. / S.P. ARHITECTURĂ ȘI P.L. / S.P. ARHITECTURĂ ȘI P.L.

PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ

DATA: ... PLANTA: ...

1:1000 / 1:500 / 1:250



**"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU
LOCUINTE
ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**

PROIECTANT: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L. ; arh. Crudu Gheorghe
Comuna Lumina, str. Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ; tel: 0726.177.563;
e-mail: coryproiectvision@yahoo.com; CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

BENEFICIAR: |

DATA INTOCMIRII: IULIE 2022

NOIEMBRIE
2021

Memoriu general - "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU
LOCUINTE "ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot
2, judet Constanta"



MEMORIU GENERAL

**"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU
LOCUINTE
ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFICIAR: |
DATA INTOCMIRII: NOIEMBRIE 2021

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL, aferent "INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE, ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**
Amplasament: orasul Navodari, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, intravilan, judet Constanta"

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

Comuna Lumina, str. Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;

e-mail: coryproiectvision@yahoo.com; CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

Beneficiar: |

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui

| Amplasamentul are o suprafață totală de 13499mp, având categoria de folosință "arabil".

o Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata este aceea ca si suprafata generatoare in suprafata de **13499mp**.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 103010**, adresa **orasul Navodari, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, intravilan, judet Constanta** in suprafata de **13499mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: lot Parcela A 282/6/2/2/2, lot 1
- la Sud: IE 109503
- la Est: IE 109337
- la Vest: strada Aviator Horia Agarici

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extras de carte funciara puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrării in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

o Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de **"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE, ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"** lot cu nr.cadastral 103010"

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la : regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

✓ **D6a** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+2E, cu inaltimea maxima de 12,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte individuale sau colective sezoniere si/sau permanente si functiuni conexe.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.D. aprobat prin HCL 35/27.03.2003;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- OUG 195/2005 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

o Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) "Senca Reazen" cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca "centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968.

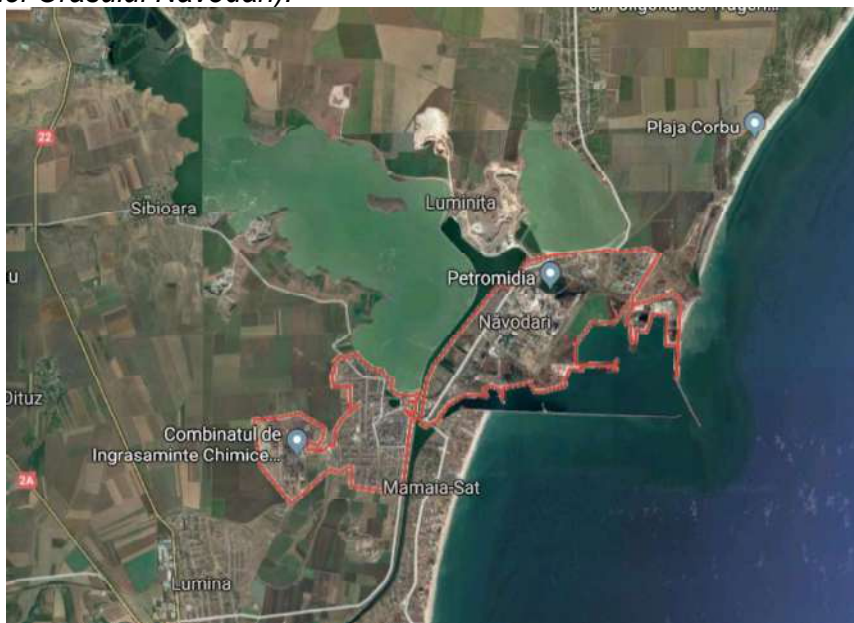
In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri. Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau: Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%),

dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (*informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari*).



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiată vizată este aceea ca și suprafața generatoare în suprafața de **13499mp**.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de loturile de teren încadrate în intravilanul orașului Navodari, cu **nr. Cad. 103010**, adresa orașul Navodari, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, intravilan, judet Constanta în suprafața de **13499mp**.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: lot Parcela A 282/6/2/2/2, lot 1
- la Sud: IE 109503
- la Est: IE 109337
- la Vest: strada Aviator Horia Agarici

Prevederi ale PUG:

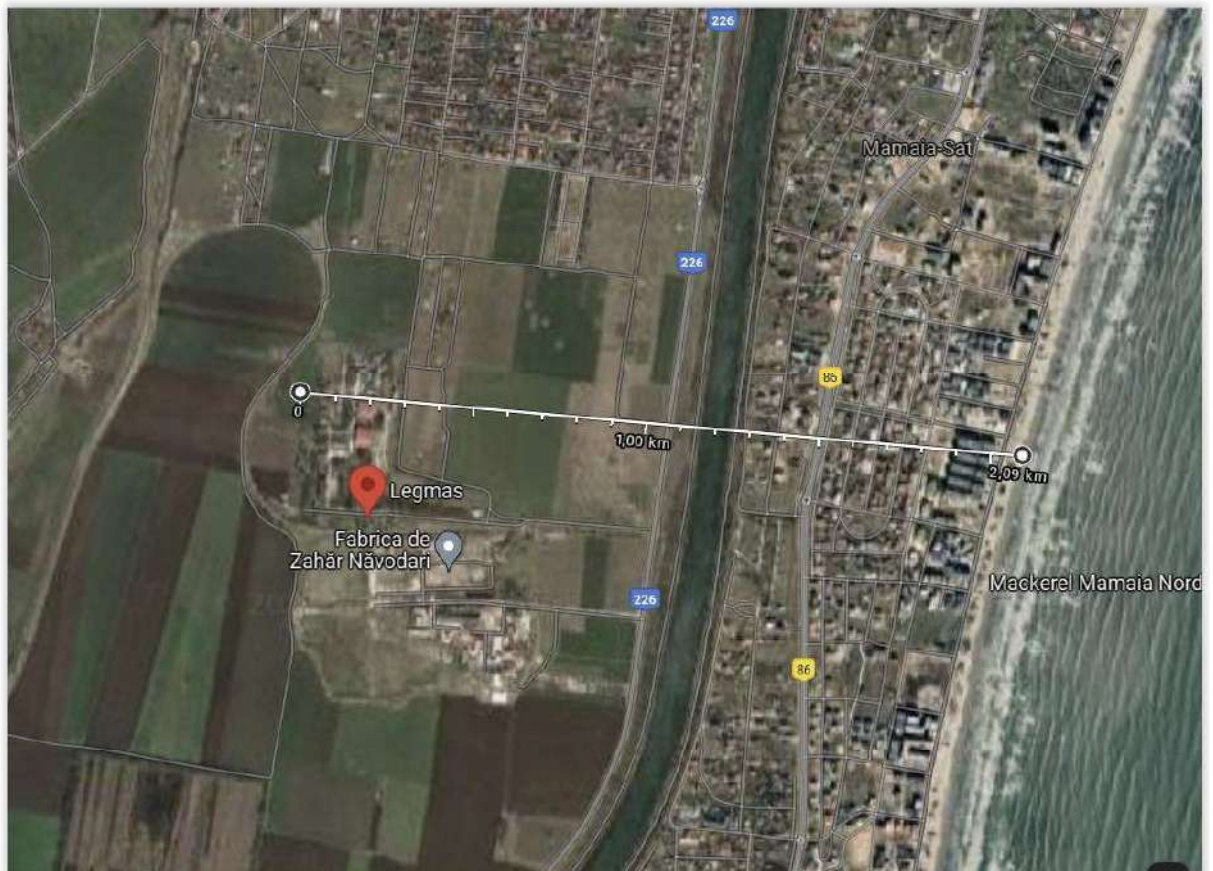
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 și 110/24.02.2017, amplasamentul generator și studiat de P.U.Z. face parte din intravilanul localității Navodari, trup D, UTR D6 și este proprietatea lui | dobandite prin certificat de moștenitor nr. 57/03.08.2021.

Categoria terenului este arabil conform extras cartei funciare actualizată.

Delimitarea zonei generatoare a avut la bază cadastrul lotului și extras de carte funciare puse la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în intravilanul orașului Navodari.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona studiată este poziționată în centrul localității, **fiind amplasată la aprox. 2.09km fata de Marea Neagra.**



Inventar de coordonate	
787308.724	17903.415
787299.122	317887.311
787282.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317871.126
787471.490	317899.650
Suprafata teren=13499mp	

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

2.4. Circulația terenurilor:

Circulația se va realiza conform soluțiilor propuse prin P.U.Z. și anume:

- Accesul pe terenul generator - strada Aviator Horia Agarici
- În incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, presupune realizarea de cai rutiere suplimentare față de situația existentă.

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent, pe lotul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară:

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară și se vor extinde rețelele aflate în apropiere.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelelor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zona și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

2.7. Probleme de mediu:

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Sursele de poluanți a factorului de mediu apă provenite de la organizarea de șantier sunt:

- posibilele scurgeri accidentale de lubrifianți sau carburanți care ar putea rezulta datorită funcționării utilajelor și celorlalte mijloace de transport folosite în cadrul organizării de șantier
- orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafață, pe sol sau în apele subterane :

În timpul desfășurării operațiilor în cadrul organizării de șantier este strict interzisă evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafață sau subterane.

Apele uzate fecaloide-menajere vor fi colectate în WC ecologic care se va vidanja periodic de către o firmă specializată.

În cazul afectării calității apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanți și uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport și utilajele necesare desfășurării lucrărilor de organizare de șantier, pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentale vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire și control, respectiv:

- respectarea programului de revizii și reparații pentru utilaje și echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor și echipamentelor;
- operațiile de întreținere și alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locații cu dotări adecvate;
- dotarea locației cu materiale absorbante specifice pentru compuși petrolieri și utilizarea acestora în caz de nevoie.

Depozitarea temporara de materiale de constructii in vrac care pot fi spalate de apele pluviale si ar putea polua solul si subsolul va` fi facuta in spatii inchise sau acoperite.

In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii nu vor fi poluari accidentale ale apelor.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Nu este cazul.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

In perioada de constructie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fractiunea PM10.

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapatari (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea datorata vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitățile strict necesare și în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si suprincarcarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local și de nivel redus. Pe perioada de exploatare a constructiei sursa de poluare a aerului poate fi reprezentata de centralele termice proprii.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

Pentru nivelul de zgomot / vibratii - se vor respecta conditiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014(nivel acustic la limita incintei), cu modificarile ulterioare, STAS nr. 10009/2017 .

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protectia impotriva zgomotului in constructiile civile si social-culturale - limite admisibile, alti parametri de izolare acustica.

Principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe si de la utilajele de transport care tranziteaza incinta.

Zgomotele si vibratiile se produc în situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de organizare de santier, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului.

In timpul executarii lucrarilor de organizare de santier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele in functiune, ce deservesc lucrarile.

Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele admisibile.

Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program agreat de administratia locala, astfel incat sa se asigure orele de odihna ale locatarilor si turistilor din zonele cele mai apropiate. In timpul operarii, avand in vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Sursele potențiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum și a deșeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructia va dispune de :

- containere (europubele) pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale la groapa de gunoi

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetatiei poate fi resimtit in perioada executarii lucrarilor , datorita cresterii cantitatilor de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicatii asupra vegetatiei din vecinatatea amplasamentului.

In momentul amenajarii de spatii verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avuta in vedere depozitarea separata a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat fata de restul solului excavat.

In timpul functionarii, natura activitatii si amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectarii in vreun mod a faunei si a florei terestre.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanta fata de obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, zone de interes traditional este suficient de mare pentru ca acestea sa nu fie afectate.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor, se vor depozita in container si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, 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 separate in recipient 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 unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ceemite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de 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)

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Navodari.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse functiuni predominante de locuire, locuire de vacanta ,cu regim de inaltime maxim P+2E, POT max =40% si CUT max =1.2.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-

un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alee, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);

- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ. Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ se prevede crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in imobil - strada Aviator Horia Agarici
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - o Pentru locuinte colective: 60% din numar total de unitati locative;
 - o Pentru locuinte individuale – 1 loc de parcare la o locuinta
 - o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

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

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona functionala **UTR D6a** reprezinta practic intreaga suprafata studiata PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **D6a**— zona cu functiuni de locuire, locuire de vacanta, turism si functiuni conexe

- regim maxim de inaltime **P+2E**;

- suprafata construabila **maxima aferenta zonei GENERATOARE = 5399.60mp**

- suprafata desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 16198.80mp**;

- P.O.T. maxim propus = **40%**;

- C.U.T. maxim propus = **1.2**;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **12.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare, spatii tehnice si depozitare.

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe**

aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**

➤ **zona cu functiuni de locuire/locuire de vacanta.**

BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUA

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
Suprafata studiata PUZ	13499mp		---
Suprafata generatoare PUZ			
D6a – zona cu functiuni de locuire, locuire de vacanta , din care:	13499mp (11259mp-23 loturi 2240mp-alee acces)	nereglementat	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	5399.60mp	nereglementat	40%
Strazi propuse/alei acces	2240.00mp		16.60%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	1809.70mp	nereglementat	13.40%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare)	4049.70mp	nereglementat	30%
TOTAL:	13499mp	100.00%	100.00%

Intocmit
arh.Crudu Gheorghe



LISTA DE SEMNATURI

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU
LOCUINTE

ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"

BENEFECIAR: I

SEF PROIECT : arh.Crudu Gheorghe

PROIECTAT : arh.Crudu Gheorghe

DESENAT : ing.Maftei-Cojocaru Cornelia

Iulie 2022

Plan de actiune -"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE "ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A 282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"



PLAN DE ACTIUNE

**"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI
INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE
ORASUL NAVODARI,
strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta"**

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

BENEFICIAR: _____

DATA INTOCMIRII: **IULIE 2022**

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC, DTAD si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Intocmit
arh.Crudu Gheorghe

SC CORY PROIECT VISION SRL
Ing.Maftei-Cojocaru Cornelia



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU
LOCUINTE

ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agarici, f.n., fosta sola 49, Parcela A
282/6/2/2/2, lot 2, judet Constanta”

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**

BENEFICIAR: _____

DATA INTOCMIRII: NOIEMBRIE 2021

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

- 1.1. *Date de identificare a documentatiei*
- 1.2. *Delimitarea zonei studiate si a zonei generatoare*
- 1.3. *Rolul R.L.U*
- 1.4. *Baza legala a elaborarii*
- 1.5. *Domeniul de aplicare*

2. Capitolul 2: Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. *Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*
- 2.2. *Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*
- 2.3. *Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. si C.U.T*
- 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*
- 2.5. *Reguli cu privire la echiparea edilitara*
- 2.6. *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru c-tii*
- 2.7. *Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui*

3. Capitolul 3: Zonificarea functionala, prescriptii speciale pe zone

✓ **ZRB2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+10E, cu inaltimea maxima de 40,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terasa, piscine.**

4. Capitolul 4: Prevederi la nivelul zonei reglementate prin PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

Articolul 3: Utilizari interzise

Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea si Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Sectiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul 9: Circulatii si accese

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Articolul 15: Imprejmuiri

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

5. Capitolul 5: Glosar de termeni

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:**1.1. Date de identificare a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent „ Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (P+10E)”**

Amplasament: oras Navodari, Mamaia Nord, Trup 2/1-Tf 158/6/2 –lot 1 si 2 si Tf 158/6/1–intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION SRL S.R.L.**

Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;

e-mail: coryproiectvision@yahoo.com;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983

Beneficiar: **W TITANIC RESORT S.R.L.**

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiată vizată în suprafața de **20000mp** este delimitată de:

- la Nord: Strada D26
- la Sud: Strada D27
- la Est: Promenada Navodari
- la Vest: Strada D25

Zona studiată este reprezentată de 2 terenuri cu nr. cadastrale 120750 și 117631 și se vor propune noi reglementări urbanistice pentru această zonă. Se vor păstra toți indicatorii urbanistici existenți și se propune decât modificarea regimului de înălțime de la S+P+7E la S+P+10E.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu nr. **Cad. 120750**, adresa oraș Navodari, Trup 2/1-Tf 158/6/2 –lot 1 și 2 , jud. Constanta, în suprafața de **10000mp**.

Pe acest teren este o construcție în curs de execuție autorizată cu A.C. nr.112/17.03.2021- imobil propus Sg+P+7E.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: Tf 158/6/1-IE 117361
- la Sud: Strada D27
- la Est: Promenada Navodari
- la Vest: Strada D25

Delimitarea zonei studiate a avut la baza cadastralele loturilor și extrasele de carte funciara puse la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona studiată este poziționată în intravilanul orașului Navodari.

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

Coordonate stereo		
Nr.	x	y
1	789242.987	316493.123
2	789137.361	316505.72
3	789134.223	316458.332
4	789131.063	316410.611
5	789223.629	316398.211
6	789228.773	316399.199
7	789232.444	316401.939
8	789233.597	316404.874
9	789237.969	316445.96
10	789242.987	316493.123

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 365 din 07.04.2021**, eliberat de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim P+10E cu destinatia de locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terasa, piscine.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea si funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

1.3.Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din P.U.Z. privind:

a) Regimul functional al zonei:

- Functiuni admise;
- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropriere in baza utilitatii publice (daca este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat in domeniul public al localitatii;
- Facilitati si restrictii privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulatiilor publice:

- Asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a circulatiei auto si pietonale;
- Asigurarea accesibilitatii loturilor;
- Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare;

d) Unitatea arhitectural-urbanistica, valorificarea potentialului economic, accesibilitatea in caz de urgenta, igiena mediului:

- Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- Restrictii privind amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Restrictii privind amplasarea constructiilor una fata de alta pe aceeasi parcela si pe parcele diferite;
- Restrictii privind regimul maxim de inaltime, al procentului maxim de ocupare al terenului (P.O.T. max.) si al coeficientului maxim de utilizare al terenului (C.U.T.max.);
- Restrictii si recomandari privind materialele de constructie permise si aspectul exterior al constructiilor;
- Restrictii si recomandari privind realizarea imprejmuirii loturilor;

e) Desfasurarea in conditii de siguranta si confort a etapelor de implementare si exploatare a planului:

- Restrictii privind perioada de realizare a lucrarilor de executie (daca este cazul);
- Restrictii privind protectia mediului in perioada de executie;
- Restrictii privind protejarea populatiei si minimizarea impactului lucrarilor asupra confortului zonei si a activitatilor desfasurate in zona;

Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constituie cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL** al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;**
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea 137/95 – privind protectia mediului modificata si completata de OUG 195/2005 prin Legea nr.265/2006 si de OUG 164/2008 prin Legea 226/2013;
- Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

1.5. Domeniul de aplicare:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constituie legea locala si instrument de lucru pentru autoritatile locale si pentru specialistii in domeniul urbanismului si al constructiilor, pe teritoriul reglementat.

Prezentul R.L.U. cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale (si subzonele acestora) cuprinse in zona generatoare:

- Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+10E, cu inaltimea maxima de 40,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terasa, piscine.

Pentru aceste zone, autorizarea se va face in baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmeaza, se aplica exclusiv zonelor, respectiv subzonelor functionale enumerate anterior, cu exceptia cazurilor expres mentionate.

Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea Certificatelor de Urbanism in zona reglementata. La emiterea Autorizatiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale, de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

CAPITOLUL 2.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

In vederea pastrarii integritatilor mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, se realizeaza in primul rand o analiza asupra potentialelor surse de poluare a factorilor de mediu.

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer** pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO₂, NO₂, SO₂ estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

- **posibile surse de poluare a solului si subsolului** pot rezulta din exploatarea si intretinerea necorespunzatoare a instalatiilor de canalizare, din depozitarea deseurilor in mod necorespunzator. Se vor amenaja spatii de depozitare, pentru colectarea selectiva a deseurilor, bine izolate astfel incat impactul asupra mediului sa fie nul. Se va supraveghea si intretine corect reseaua de canalizare pentru evitarea contaminarii solului si a apei freatiche prin scapari necontrolate.

- **protectia impotriva radiatiilor:** nu sunt si nu vor fi surse de radiatii.

- **substante toxice si periculoase:** nu se vor utiliza substante toxice sau periculoase.

Obiectivele propuse se vor proiecta conform cerintelor de calitate pentru protectia mediului, a sanatatii si igiena exploatatorilor si a vecinatatilor, astfel incat sa nu constituie o amenintare pentru mediul inconjurator.

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

- Realizarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate rezultate din mediul natural și din cadrul obiectivelor economice;
- Operatiuni specifice de pre-epurare a apelor uzate rezultate din procesele tehnologice specifice;
- Reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă;

Aceste conditii se vor respecta prin racordarea la rețeaua de distribuție a apei potabile existente în punctul de bransament indicat prin avizele de specialitate. La nivelul zonei generatoare se va realiza o rețea subterană de distribuție utilizând materiale ce vor asigura integritatea sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor și, ca urmare, consumurile suplimentare prin pierderi în mediu.

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona. In cazul absentelor rețelelor de canalizare menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

- Informare și conștientizare a agenților economici poluatori asupra termenelor conformării;
- Sprijinirea introducerii de tehnologii curate;
- Măsuri pentru scăderea emisiilor;

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

In cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe in aer, acestea vor respecta legislatia in vigoare cu privire la dotarea lor cu filtre pentru captarea / reducerea noxelor specifice.

Gestiunea deșeurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor
- Crearea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor urbane și industriale la nivelul fiecărei localități

Pentru colectarea deșeurilor vor fi amenajate spații special destinate, echipate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor în scopul valorificării celor reciclabile și diminuării cantității eliminate la depozitele de deșeuri. Aceste spatii vor fi dispuse in zona parcarilor auto supraterane, in zonele de capat ale parcarilor, unde sa fie facilitata preluarea acestora de catre serviciile specializate de transport si depozitare a deșeurilor.

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

Impactul cel mai puternic se va resimți în perioada de construire datorită prezenței umane și cu precădere a proceselor tehnologice specifice. Dată fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, întrucât vegetația prezentă pe terenul afectat nu are valoare ecologică importantă, fiind formată din specii ruderale. De asemenea, spațiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel păstrându-se parțial caracterul zonei.

Fauna nu va suferi un impact semnificativ, întrucât speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

Populația și sănătatea umană:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare aflându-se într-o zonă cu terenuri extravilane și zona intravilan industrial.

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deșeurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanți generați vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către fose vidanjabile periodice.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grăsimi înainte de dirijarea lor către fosele vidanjabile.

Aerul:

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă caracterul temporar și neconcomitent al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate. Toate utilajele tehnologice vor fi prevăzute cu filtre specifice pentru captarea noxelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

Măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa posibilele efecte adverse asupra mediului în perioada de implementare și funcționare a obiectivelor:

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decât în magazii special destinate pentru recipiente adecvate. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție

- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spații verzi și plantate în toate suprafețele ne-betonate și în conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbant și în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevăzute în amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.
- Vidanjarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

Aerul:

- Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor.
- Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf.
- Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.
- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.
- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.
- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Ca regula generala, loturile aflate in litigiu nu sunt edificabile pana la solutionarea situatiei juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;
- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.
- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se interzice dezmembrarea suprafetei generatoare, in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi.

Coefficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa. In cazul prezentei documentatii, atat zonele de circulatie auto si pietonala, cat si spatiile de parcare auto si spatiile verzi raman in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, ne-existand zone non aedificandi.

In cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, pietele, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al orasului in baza reglementarii aprobate, cat si in cazul cedarii dreptului de utilizare, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de **parceta/propietatea initiala**, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru P.O.T. si C.U.T.:

2.3.1 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 6.00m fata de Promenada Navodari si 3.00m fata de strazile adiacente.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras fata de aliniament.**

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

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

➤ *Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*

➤ *Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*

➤ *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrurilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*

➤ *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

2.3.3 Coeficienti urbanistici maximi (P.O.T. si C.U.T.) si regimuri maxime de inaltime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale) si a parcarilor:

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesese pietonale vor fi conformate astfel incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private in interiorul zonelor functionale:

Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

- ✓ **ZRB2a** – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim P+10E, cu inaltimea maxima de 40,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terasa, piscine.

Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.

Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

- **Pentru locuinte: 60% din numar total de unitati locative;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**
- **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.

- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.

- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.

- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.

- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**

- Incalzirea spatiilor de locuire, spatii comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din retea publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.

- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.

- Retelele edilitare de la care se vor bransa imobilele, vor fi executate in lungul cailor de circulatie publica proiectate sau in interiorul spatiilor verzi si vor ramane in proprietatea privata a proprietarilor loturilor.

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Aviz Raja nr.1228/34072/11.06.2021** care mentioneaza:

Pe strada D25 exista conducta de distributie apa Dn.250mm PEHD .

Pe strada D26 exista conducta de distributie apa Dn.110mm PEHD .

Pe strada Promenada exista conducta de distributie apa Dn.110mm PEHD .

Rețelele decanalizare menajera existente in zona apartin dezvoltatorilor imobiliari.

- **Aviz Enel nr. 07826270 /13.04.2021** care mentioneaza:

Amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile E - DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. 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 va 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.

In zona solicitata E-Distributie Dobrogea –Zona MT JT Constanta detine rețele electrice de medie tensiune LES 20KV.

- **Aviz DistrigazSud Rețele nr.316.255.973/20.04.2021** care mentioneaza:

Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.

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.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

In prezent, zona generatoare este un lot de forma dreptunghiulara, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

In cazul in care in viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului R.L.U. privind suprafetele minime edificabile si deschiderile minime ale parcelelor la strazile adiacente.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Imprejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafata opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permita vederea. Pe laturile cu acces la strada este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). Imprejmuirile vor avea o inaltime minima $H_{min.}=1.80m$. Terenurile pot fi lasate si neimprejmuite, dupa caz.

Spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. Se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:

➤ **suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Pentru majorarea spatiului verde disponibil se recomanda ca spatiile de parcare auto sa fie realizate din pavele rutiere inierbate. Spatiile verzi proiectate pot fi dispuse si pe

terasa imobilelor sau pe fatadele acestora sub forma de gradini verticale, suprafetele acestora fiind calculata in cadrul suprafetei totale de spatiu verde.

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

✓ **ZRB2 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 40,00m. Se admit urmatoarele functiuni: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.**

- regim maxim de inaltime **S/D+P+10E**;
- suprafata construabila **maxima aferenta zonei studiate = 9000mp**;
- suprafata construabila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 80000mp**;
- P.O.T. maxim propus = **45.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **4**;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **40.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**
 - functiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, vile, pensiuni) – mixta;
 - hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear;
 - restaurante și alte spatii pentru alimentatie publica (spatii închise, acoperite și descoperite);
 - comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
 - parcaje in exteriorul sau interiorul imobilelor;
 - zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
 - case de vacanta cu locuire nepermanenta.

**BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA SI PROPUA**

	Suprafata	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
Suprafata studiata PUZ	20000mp		---
ZRB2 – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidential-balneara – predominant echipamente turistice, cazare, locuire, alimentatie publica si functiuni complementare, din care:	20000mp	100%	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	9000mp	45%	45%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	5000mp	25%	25%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	6000mp	30%	30%
TOTAL:	20000mp	100.00%	100.00%

Zona functionala “**Zona destinata locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.**” reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ**Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA****Articolul 1: Utilizari admise**

- sunt admise urmatoarele functiuni, conform avizului de oportunitate: **locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca**
- se vor menține de preferință actualele utilizări ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor
- in cazul propunerii unor constructii noi se vor corela prevederile prezentului studiu cu legislatia in vigoare.

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

- este permisa conversia locuințelor, intabulate și cadastrate, în alte funcțiuni cu condiția respectării legislației în vigoare, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu cea de reabilitare;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică decât cea prevăzută de legislația în vigoare;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

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

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

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Articolul 3: Utilizari interzise

- Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonei; activități productive poluante; creșterea animalelor.

Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea și Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului**Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă**

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin extinderea rețelelor de distribuție existente în zona. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza camine. Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura prin stații de hidrofor amplasate în camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare orășenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza camine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform legislației în vigoare.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind rețeaua de canalizare se vor efectua de firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente astfel încât să nu existe posibilitatea ca apele uzate să fie deversate în zone nepermise.

Recomandari:

- contorizarea consumului de apa;
- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate, care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;
- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in retea de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- se va avea in vedere montarea de separatoare de produs petrolier inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteluri, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;
- se vor da pante corespunzătoare de scurgere rețelelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se vor amenaja statii de pompare, acolo unde este cazul;
- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale apelor subterane sau de suprafață, ca urmare a schimbării folosinței terenului și amplasării de noi obiective în zona studiată. De asemenea, nu se pune problema afectării ecosistemelor acvatice sau a folosințelor de apă, având în vedere că apele uzate nu vor fi deversate în lacuri sau rauri.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Se prevede ca incalzirea spatiilor si producerea apei calde in cadrul noilor obiective sa se faca prin solutii individuale care vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare. Nu este interzisa alegerea unor solutii colective in acest sens, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze , avand in vedere ca se fac demersuri pentru realizarea retelei de distributie in zona si tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proveniti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizării de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;
- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensatie, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;

- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona doar aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

Prin PUZ se prevede ca echivalentul unei suprafața de teren din cadrul fiecărei parcele sa fie amenajată ca spațiu verde.

Recomandari:

- luarea de masuri masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de pe teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajarile de spatii verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atenta , periodica a retelelor de utilitati din zona , in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

- nu se va permite, încă de la nivel de documentatie de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deeurilor sa fie amenajate în exteriorul clădirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubritate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversității zonei

Se recomandă ca toate construcțiile ridicate să se încadreze cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO2 eliberat în atmosferă.

În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit, cazare/agrement a turiștilor. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zona de specii invazive.

Se recomandă interzicerea unor surse de zgomot precum difuzoare audio exterioare. Pentru turiștii care vor fi cazați, trebuie să se asigure informarea precisă referitor la calitatea zonei naturale în care se află, recomandările în ceea ce privește conduita lor, restricțiile în ceea ce privește zgomotul, deranjarea biodiversității, colectarea de specii protejate etc., astfel încât aceștia să aibă o conduită în perfect acord cu mediul înconjurător. Aceștia trebuie să aibă acces la un set minim de informații care să le prezinte riscurile de distrugere a zonei ca urmare a unui turism dezorganizat. În fiecare loc public, trebuie să existe informații referitoare la necesitatea economisirii apei, precum si bune practici care ajută acestui scop, minimizând astfel cantitatea apelor uzate generate ca urmare a activităților de tip turistic.

De asemenea, se recomandă dotarea grupurilor sanitare cu instalații cu debit redus de apă, sau cu senzor, pentru asigurarea aceluiasi scop de economisire a resurselor de apă. În plus față de aceste măsuri, orice alte materiale de informare sau dotări care să contribuie la minimizarea consumului de resurse și reducerea amprentei de carbon sunt recomandate.

Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi care necesită a fi amenajate în raport cu suprafața terenului și în acest sens se recomandă ca proiectele de amenajare a spațiilor verzi să fie definitivare înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate în zona luciului de apă sau pe terenurile învecinate.

Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra sănătății populației

Tronsoanele de clădire se vor amplasa la distanțe corespunzătoare față de clădirile existente, respectând normele de igienă și sănătate pentru asigurarea condițiilor de însorire atât față de clădirile existente cât și între noile vecinătăți.

Recomandări:

- se vor diferenția accesele (de locații și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;
- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje în interiorul parcelelor;
- se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, în cunatumul stabilit prin reglementările în vigoare;
- deșeurile generate în cadrul fiecărei parcele se colectează și se stochează temporar în spații corect ventilate;
- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.
- se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit

Sectiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

Scopul prezentului P.U.Z. nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent; eventualele inadvertențe între parcelarul din planșe și realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin păstrarea reglementărilor existente și aplicarea lor la situația din teren.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă ea trebuie să îndeplinească următoarele condiții urbanistice:

- Suprafața parcelei să fie de cel puțin 500mp
- Deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00ml
- Să aibă asigurată acces pietonal și auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, în condițiile stipulate de cadrul legal în vigoare)

Se pot face derogări de la condițiile de construibilitate a parcelelor, doar în baza unei documentații urbanistice noi, prin care se va ilustra modul în care construcția propusă se încadrează în cadrul legal existent la acea dată.

Configuratia existenta a parcelelor se pastreaza; sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana existenta la momentul respectiv.

In cazul comasarii a doua sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementati si prevederile continute in prezentul regulament se vor aplica in acelasi mod la noua parcela rezultata. Deasemenea, in cazul divizarii unei parcele in doua sau mai multe parcele noi, reglementarile prezentului regulament se vor aplica in acelasi mod fiecarei parcele rezultate.

In cazul in care un teren, pe care se intentioneaza a se realiza o viitoare investitie este compus din doua sau mai multe parcele, avand acelasi proprietar (sau proprietari diferiti aflati in relatie de asociere), este permisa demararea procesului de autorizare a constructiilor propuse, pe intreg terenul, cu respectarea reglementarilor prezentului regulament (aplicate intregului teren, considerat unitar, suma a parcelelor din care este compus) si cu conditia realizarii procedurilor legale de comasare a parcelelor care il compun, pana cel tarziu la receptia finala a lucrarilor propuse spre autorizare.

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 6.00m fata de Promenada Navodari si 3.00m fata de strazile adiacente.

Prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

Prin regim de aliniere se intelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ, **regimul de aliniere este retras fata de aliniament.**

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

Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se realizeaza in regim retras, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

➤ *Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minime se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*

➤ *Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*

➤ *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai*

apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.

➤ *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m. Se pot face derogari de la prezenta reglementare in cazuri speciale si doar cu avizul autoritatilor decizionale in privinta sigurantei la incendiu si cu respectarea cadrului legal.

Articolul 9: Circulatii si accese

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei.

Toate accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Aliniamentul constructiilor va permite parcare autoturismelor in limita terenului proprietate; se va estima numarul necesar de locuri de parcare in functie de destinatia si unitatile locative al imobilelor, conform anexa 5 la regulament – Parcaje, RGU aprobat prin HGR 525/1996, dar numarul minim de parcare care va trebui asigurat in faza Autorizatie de Construire va fi in conformitate cu prevederile HCL al Orasului Navodari nr. 157 din 28.04.2017 (sau a reglementarii similare in vigoare la acea data)

Orice cladire ce va fi propusa spre autorizare, in cadrul teritoriului reglementat de prezentul PUZ, trebuie sa respecte prevederile HCL al Orasului Navodari nr. 157 din 28.04.2017(vis-a-vis de numarul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate), dupa cum urmeaza:

- **Pentru locuinte: 60% din numar total de unitati locative;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**
- **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**

In cazul in care la data autorizarii vor fi in vigoare alte hotarari de consiliu sau acte legale / normative, vor deveni obligatorii prevederile acestora.

Pentru cazurile care nu sunt cuprinse in hotararea de consiliu mai sus mentionata, se vor avea in vedere prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:

- Normativ P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane”, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 10/N/06.04.1993,
- Normativ P24/1997 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinele MLPTL nr.141/N si 142/N din 28.11.1997,
- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuinteinr. 326/31.12.2009,

precum si orice alta prevedere legala sau regulament aprobate la data cererii pentru autorizatia de construire.

Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea / posesia dreptului de utilizare a locurilor necesare într-un parcaj sau pe un alt terendintr-o zona aflata in apropierea amplasamentului.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

$$Rh \text{ max} = S(D)+P+10E \quad (H \text{ cornisa max} = 40m)$$

La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

In cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spatii verzi, mobilier, pergole, etc

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Cladirile ce urmeaza a se realiza in urma viitoarelor documentatii de autorizare a construirii vor respecta, pe langa retragerile urbanistice si conditionarile generate de prezentul PUZ si retragerile fata de retelele existente in zona, conform normativelor in vigoare la data respectiva.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investitie in parte (pe fiecare parcela sau prin asociere intre mai multe parcele) statii de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul rețelei stradale.

Pentru strazile nou propuse, daca se va opta pentru pastrarea acestora in proprietate privata, sub forma de cota indiviza, asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii va reveni in totalitate proprietarilor.

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata si conditiile de realizare a acestei se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii administrative - min.50%, Constructii financiar-bancare – min. 60%, Constructii comerciale – min.50%, Constructii de cult – min.40%, Constructii de cultura – min.30%, Constructii de invatamant – min.30%, Constructii si amenajari sportive – min.40%, Constructii de turism – min.50%, Constructii industriale – min.50%, Blocuri de locuinte – min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale – min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate – min.15mp/persoana)

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel:

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

Se vor respecta de asemenea prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, anexa 6 la regulamentul -Spatii verzi si plantate, precum si prevederile HCL al Orasului Navodari 179 din 28.04.2017.

Articolul 15: Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi)transparente de maxim 2m înălțime, din care maxim 0,6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de maximum 2.0m.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate intre terenurile invecinate, limita va fi stabilita de comun acord intre proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist in baza datelor de localizare a terenurilor existente in bazei de data a Oficiului de cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus = **45.00%**
- C.U.T. maxim propus = **4**

Capitolul 5: Glosar de termeni

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- RETRAGERE LATERALA = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.
- RETRAGERE POSTERIOARA = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate
- TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strazi (existente sau proiectate) , aceste terenuri neavand Retrageri Posterioara ; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Retrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala ; iar cele marginite de patru sau mai multe strazi nu au decat Aliniamente .
- ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.
- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).
- NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) – reprezinta nivelul construit, util sau tehnic
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestui se gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.
Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la

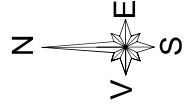
maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

***PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.**

***R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII**

Intocmit
arh. Gheorghe Crudu

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE"
 ORASUL NAVODAR, strada Aviator Horia Agariu, l.n. ,fosta sula 49,Parcela A. 282/6/2/22,lot 2, Judet Constanta
P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
 scara 1 : 2000



Zona generatoare nr. cadastral:103010

S. C. CORY PROIECT VISION S. R. L. J13/1664/2009; RO25788983. LUMINA		DESEINAT Ing. Cojocaru C.		PLANSĂ	
SEF PROIECT arh. Crudu Gheorghe		P.U.Z.		SCARA 1:2000	PLANSĂ
PROIECTAT arh. Crudu Gheorghe		7/2021		DATA	U00
PLAN INCADRARE IN ZONA				octombrie 2021	
"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE" ORASUL NAVODAR, strada Aviator Horia Agariu, l.n. ,fosta sula 49,Parcela A. 282/6/2/22,lot 2, Judet Constanta BENEFCIAR DRACHICI FLORENTIN SI COSTACHE GHEORGHI ADRESA CPASUL NAVODAR, strada Aviator Horia Agariu, l.n. ,fosta sula 49,Parcela A. 282/6/2/22,lot 2, Judet Constanta NR. PROIECT 7/2021					

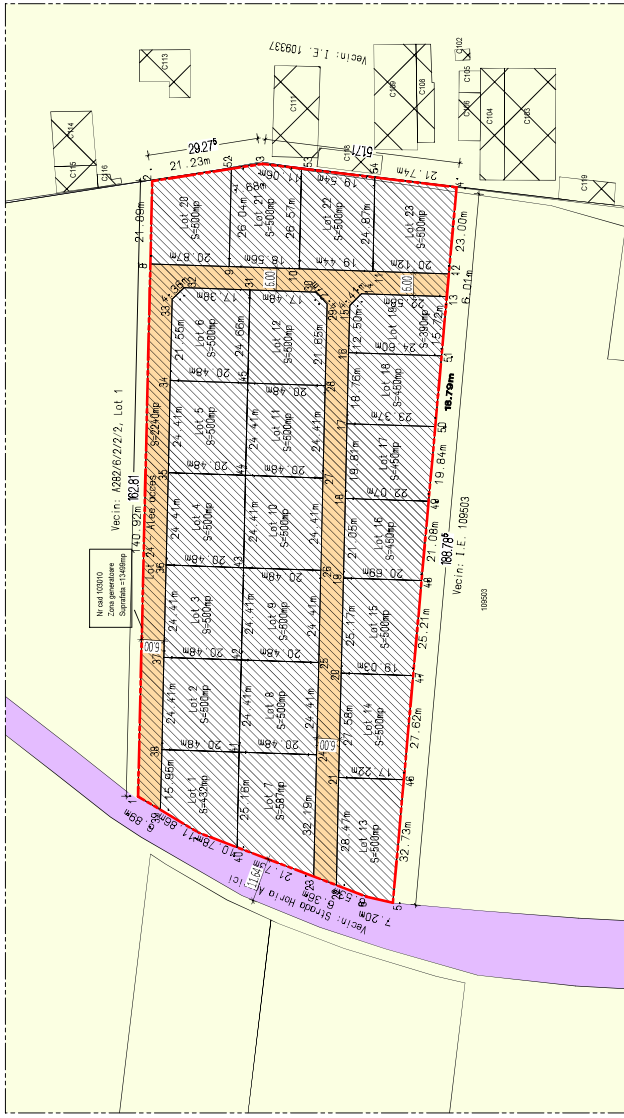


Zona generatoare nr. cadastrol: 103010

Legendă:
 - linia suprafața reglementată P.U.Z.

- zona propusă pentru construcția (N.C.) a imn. P.U.Z. (max. 12 anii)
- Axele acces propuse
- Căminii existenți vechi
- Suprafața utilă existentă
- Terenuri vechi

Inventar de coordonate	
787308.724	17903.415
787299.122	317887.311
787282.269	31784.3.009
787280.569	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317871.126
787471.490	317899.650
Suprafața teren = 13499mp	



**BILANT TERITORIAL:
 SITUATIE EXISTENTA SI PROPUZA**

	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata P.U.Z	13499mp	-	-
Suprafata generatoare P.U.Z	13499mp	100%	100%
Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidentiale-locuincelocuinte de vacanta, din care:	1125mp -23 kbari 2240mp -8kii acces		100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	5399,60mp	nereglementat	40%
Strazi propuse la acces	2240,00mp	nereglementat	16,60%
Suprafata destinata parcarilor auto, trotuarilor	1809,70mp	nereglementat	13,40%
Suprafata destinata spatilor verzi si plantate (min. 30,00% din suprafata generatoare)	4049,70mp	nereglementat	30%
TOTAL	13499mp	nereglementat	100%

Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuint astfel:
 - suprafata la sol (gazon/si gazon viu, pomi -4049,70mp reprezentand 30% din suprafata generatoare,
 Biodiversitate:
 - P.O.I. maxim propus = 40,00%;
 - C.U.I. maxim propus = 1,2

Spatiile verzi se vor amenaja conform ICI, nr. 15/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1,
 prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U.J. este aleanta unui procent de min. 30%
 din suprafata generatoare pentru imobile de locuit

Conform Anexei 1 din H.C.J. 15/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatii verzi
 si suprafata terenului detinuta de investitori/beneficari, cu mentiunea ca investitional/beneficial poate repartiza suprafata
 de spatii verzi pe:

- suprafata de teren amasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata la adobe constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisurilor balcoanelor.

Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuint astfel:
 - suprafata la sol (gazon/si gazon viu, pomi -4049,70mp reprezentand 30% din suprafata generatoare,
 Biodiversitate:
 - P.O.I. maxim propus = 40,00%;
 - C.U.I. maxim propus = 1,2

Spatiile verzi se vor amenaja conform ICI, nr. 15/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1,
 prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U.J. este aleanta unui procent de min. 30%
 din suprafata generatoare pentru imobile de locuit

Conform Anexei 1 din H.C.J. 15/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatii verzi
 si suprafata terenului detinuta de investitori/beneficari, cu mentiunea ca investitional/beneficial poate repartiza suprafata
 de spatii verzi pe:

- suprafata de teren amasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata la adobe constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisurilor balcoanelor.

Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuint astfel:
 - suprafata la sol (gazon/si gazon viu, pomi -4049,70mp reprezentand 30% din suprafata generatoare,
 Biodiversitate:
 - P.O.I. maxim propus = 40,00%;
 - C.U.I. maxim propus = 1,2

Spatiile verzi se vor amenaja conform ICI, nr. 15/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1,
 prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U.J. este aleanta unui procent de min. 30%
 din suprafata generatoare pentru imobile de locuit

Conform Anexei 1 din H.C.J. 15/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatii verzi
 si suprafata terenului detinuta de investitori/beneficari, cu mentiunea ca investitional/beneficial poate repartiza suprafata
 de spatii verzi pe:

- suprafata de teren amasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata la adobe constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisurilor balcoanelor.

Suprafata destinata parcarilor auto, trotuarilor
 Suprafata destinata spatilor verzi si plantate (min. 30,00% din suprafata generatoare)

TOTAL

INTELESURILE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILANULI PENTRU LOCUINTE -
 ORASUL NAVODAR, Strada Aviator Horia Agaci nr. 1, casa scd. 49 Parcada A, 2020/2/2, Nr. 2, Judet Constanta

S.C. COPY PROTECT VISION S.P.A.
 J/13/1664/2019-RO/25788683_LUNA

DRAGHICI FLORENTIN si COSTACHE GHEORGHI
 ADRESA: PASEZUL DOBROTA (Pasa Aviator Horia Agaci), casa scd. 49 Parcada A, 2020/2/2, Nr. 2, Judet Constanta

SEF PROIECT: P.U.Z.
 DESEINAT: Ing. Iulian L.

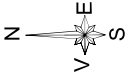
PROIECTANT: am. C. Tudor Gheorghiu
 PROIECTANT: am. C. Tudor Gheorghiu

PLAN DE SITUATIE PROPUZ
 DATA: octombrie 2021

U02

H/W = 4,20 / 594 (0,25m²)

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara 1: 1000



Zona generatoare nr. codasatit: 103910

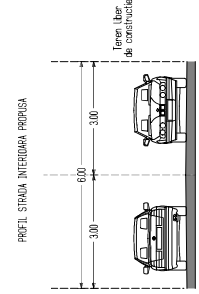
Legenda:

- linia suprafata reglementata P.U.Z.
- zona propusa pentru reglementare P.U.Z. in zona P.U.Z. din anexa nr. 1
- linia acces propusa
- linii excludente vechi
- suprafata cultiva existenta
- terenuri vechi

Inventar de coordonate

787308.724	17903.415
787298.122	317887.311
787282.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317811.126
787471.490	317899.650
Suprafata teren=13499mp	

- Propunerile urbanistice in cadrul P.U.Z.:
- retea de strazi de acces cu latimea de 6m
 - se parcelaza terenul pentru locuri destinate locuint, la o medie de cca. 500mp (conform centrilor beneficiarului) pe lot, au rezultat 23 loturi pentru locuire
 - construcțiile se vor amplasa in lot cu o retragere minima de 3m si retragere maxima de 6m (cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între locuință si limita de la strada).
 - retelele de utilități existente în terenul „D” se extind în zona P.U.Z. unde se amplasează pe traseul străzilor propuse.
 - în fiecare lot rezultat spatii necupate de construcții, parcare, alii și trotuare se amenajează ca spații veride.



**BILANT TERITORIAL:
 SITUATIE EXISTENTA SI PROPUASA**

Suprafata studiata P.U.Z	PROCENT existent	PROCENT propus
13499mp	-	-
13499mp	100%	100%
Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidentiale-locuinciale de vacanta, din care: 1125mp -23 burii 224mp -8lii acces	100%	100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	nereglementat	40%
Strazi propuse laii acces	nereglementat	16.60%
Suprafata destinata parcarilor auto, trotuarelor	nereglementat	13.40%
Suprafata destinata spatilor verzi si plantate (min. 30,00% din suprafata generatoare)	nereglementat	30%
TOTAL	nereglementat	100%

- Spatile verzi se vor amenaja conform P.U.Z. nr. 15222.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U.J este aleanta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit.
- Spatile verzi se vor amenaja conform P.U.Z. nr. 15222.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U.J este aleanta unui procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuit.
- Conform anexei 1 din H.C.J. nr. 15223/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitori/beneficiari, cu mentiunea ca investitiile beneficiarilor poate repartiza suprafata de spatii verzi pe:
- suprafata terenului liber
 - suprafata terenului ocupat de constructii
 - suprafata terenurilor acoperite de bazine.
- Spatile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru imobile de locuint astfel:
- suprafata solgazonului gazon viu, pomi -4049.70mp reprezentand 30% din suprafata generatoare;
 - potentialele efecte semnificative asupra mediului;
 - potentialele efecte semnificative asupra mediului;
 - Impactul cel mai puternic se va resinti in perioada de construire datorita prezentei umare si cu precadere a proceselor tehnologice specifice. Dato fiind durata relativ scurta a acestor activitati, impactul va fi temporar.
 - Floarea nu va suferi un impact semnificativ, intrucat vegetatia prezenta pe terenul afectat nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii ruderele. De asemenea, spatiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel, pastrandu-se partial, ca rocului, zona.
 - Floarea nu va suferi un impact semnificativ, intrucat spatiile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.
 - Se estimeaza ca populatia din zona invecinata nu va fi afectata de implementarea proiectului.
 - Soluti:
 - Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrurile de amenajare a terenului, precum si prin activitatile de constructii. Dupa implementarea planului nu va exista un impact asupra solului, deoarece se vor depozita in spati specii amenajate, in recipiente specifice tipului de deseu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materialelor prime direct pe pamantul, repletat.
 - Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel puțin cu platforme betonate.
 - Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact distinctiv datorita faptului ca apa este relativ mare, iar eventualele poluanti generati vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabila vor fi direcționate către canalizare publică.
 - Apele preluate de pe platforme betonate vor fi trecute prin separatorul de grasimi înainte de a fi trimise în rețeaua de canalizare.
 - Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă concentrația temporară și neconformantă al procesului de proiectare și execuție.
 - Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe car rutiere asfaltate.
 - Toate utilitățile tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea novelor și asigurarea nivelului necesar în interiorul normelor legale.

S.C. COPY PROJECT VISION S.P.L.
 J13/1664/2009-RO25788683_LUMINA

INTELESURILE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE
 ORASUL NAVODAR, Strada Aviator Horia Agaci nr. 1, Etasa sabb 48 Parcaba A, 2020/22/2, nr. 2, Judet Constanta

DRAGHICI FLORENTIN SI COSTACHE GEORGHIITA
 ADRESA: DRAGHICI FLORENTIN, Strada Aviator Horia Agaci nr. 1, Etasa sabb 48 Parcaba A, 2020/22/2, nr. 2, Judet Constanta

SEF PROIECT
 am. Căduț George
 PROIECTAT
 am. Căduț George

DESEINAT
 Ing. Iulian L.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 octombrie 2021

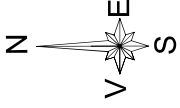
PLANSĂ
 SCARA
 1:1000

DATA

003

"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE"
 ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agariți, f.n., fosta s.ola 49, Parcela A.282/6/2/2/2, lot 2, Judet Constanta

P.U.Z. - PLAN DE SITUATIE EXISTENT
 scara 1: 1000



Zona generatoare nr. cadastral: 103010

Legenda:

- limita suprafata teren existent P.U.Z.
- teren existent management S=13499mp liber de constructii
- Cladiri existente vechi
- Suprafete rutiere existente
- Terenuri vechi

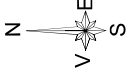


Inventar de coordonate	
787308.724	17903.415
787299.122	317887.311
787282.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317871.126
787471.490	317899.650
Suprafata teren=13499mp	

S. C. CORY PROIECT VISION S. R. L. J13/1664/2009; RO25788983. LUMINA		INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agariți, f.n., fosta s.ola 49, Parcela A.282/6/2/2/2, lot 2, Judet Constanta	
SEF PROIECT	arh. Crudu Gheorghe	BENEFICIAR	DRAGHICI FLORENTIN SI COSTACHE GHEORGHITA
PROIECTAT	arh. Crudu Gheorghe	ADRESA	ORASUL NAVODARI, strada Aviator Horia Agariți, f.n., fosta s.ola 49, Parcela A.282/6/2/2/2, lot 2, Judet Constanta
DESEINAT	Jing. Cojocaru C.	ORIENTIV	FAZA
		NR. PROIECT	PLANSĂ
		7/2021	PLANSĂ
		P.U.Z.	SCARA
			1:1000
PLAN DE SITUATIE EXISTENT		DATA	U01
			octombrie 2021

P.U.Z. - PLAN CIRCULATIA TERENURILOR

scara 1: 1000

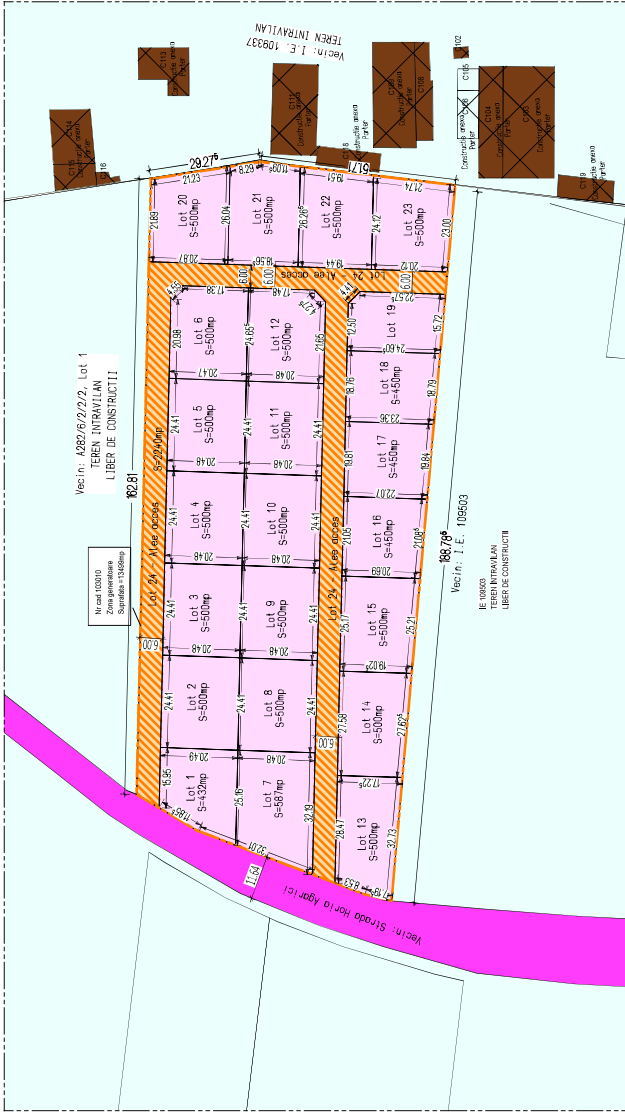
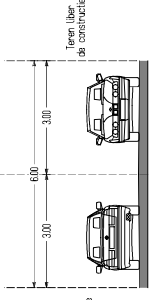


Zona generatoare nr. cadastral: 103910

Legenda:
- terit. suprafata reglementata P.U.Z.
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA, 73 LOTURI PENTRU P.U.Z.
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA DE DESTINATIA DE ALCE ACES DE DUBLU SENS, SA VA CECA PROMISE DREPTUL DREPTUL PUBLIC.
- Cautri excludere vete
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ORASULUI MANDRAI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAND PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE

Inventar de coordonate

787308.724	17903.415
787298.122	317887.311
787280.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317811.126
787471.490	317899.650
Suprafata teren=13499mp	



BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

Suprafata studiata P.U.Z	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata generatoare P.U.Z	13499mp	-	-
Zona mixta destinata constructiilor cu functiune rezidentiale-locuiminte de vacanta, din care:	13499mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	11258mp -23 faturi 2240mp -albi acces	nereglementat	40%
Strazi propuse/albi acces	5399.60mp	nereglementat	16.60%
Suprafata destinata parcajelor auto, trotuarelor	2240.00mp	nereglementat	13.40%
Suprafata destinata spatilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare)	1809.70mp	nereglementat	30%
TOTAL	4049.70mp	nereglementat	100%

Reglementarile propuse pentru zona generatoare reglementata:

- Junction propuse: locuinte locuinte de vacanta si functiuni conexe
- etajare minima 2a de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei teactice) (conditii geometrice);
- H-max: 12m B atc de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei teactice) (conditii geometrice);
- locuri minime de parcare: 80% din numarul total de unitati locuinesc in cazul locuintelor colective si 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala locuinta de vacanta

Indicatori urbanistici propusi:

- regim maxim de inaltime P+2E
- P.C.T. maxim propus = 40.00%,
- C.U.T. maxim propus = 1.2

Spatii verzi se vor amenaja conform H.C. nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1,

prin care suprafata plantata impusa prin P.U.Z. si R.U. este altelea unui procent din nm. 30%

Suprafata generatoare pentru mobile de locuit

Conform Anexei 1, din H.C.C. 152/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatilor verzi si suprafata terenului delimitat de investitorii beneficiari, cu mentiunea ca investitorii beneficiarii pot repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren aneasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata tabelelor constructiilor;
- suprafata teraselor scoperisului balcono.

Spatii verzi se vor amenaja prin un procent de min. 30% din suprafata generatoare pentru mobile de locuit astfel:

- suprafata la sol (gazonis) gazon viu, pomi = 40% din suprafata generatoare;
- suprafata la sol (gazonis) gazon viu, pomi = 40% din suprafata generatoare;

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Impactul, cel mai puternic se va resimti in perioada de construire datorita prezentei umarii si cu precadere a proceselor tehnologice specifice. Dupa finalizarea lucrului se va evita un impact asupra solului, impactul va fi temporar.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, intrucat vegetatia prezenta pe terenul afectat nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii naderulate. De asemenea, spatiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel, pastrandu-se partial ca roietul, zona.

Flora nu va suferi un impact semnificativ, intrucat spatiile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.

Populatia si sanatatea umana:

Se estimeaza ca populatia din zona investata nu va fi afectata de implementarea planului.

Solutii:

Implicati, asigurarea solului se va manifesta in perioada de implementare a planului, prin lucrari de amenajare a drumurilor, parcarilor si fundatiilor. Dupa implementarea planului nu va exista un impact asupra solului, deoarece se vor depozita in spatiu spatii amenajate, in reechipate specifice tipului de deoseu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materialelor prime direct pe pamantul, reprotectat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cat pavin pe platforme betonate.

Apă:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualele poluanți generati vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar după o pre-epurare prealabilă vor fi direcționați către canalizare.

Apă: prealabilă de pe platforme betonate vor fi tratate prin separatoare de grăsimi înainte de a fi direcționați către canalizare.

Calitatea aerului va fi afectată doar în perioada de implementare prin particulele de praf care se ridică în aer în timpul execuției, însă concentrația temporară și necoerentă al procesului va păstra impactul în limite admisibile.

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește semnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe coruliere autorizate.

Toate utilitățile tehnologice vor fi prevăzute ca să filtreze speciile pentru captarea novelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

INSCRIEREA P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE - CRASUL NAVOARASARASIA Aviator Horia Agariei, In. Iosia sub. 49 Parcada A, 2828/222, Nr.2, Judet Constanta

BENEFICIAR: DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA

ADRESA: DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA, DRAGHICI FLORENTINA SI COSTACHE GHEORGHIATA

PROIECTANT: S.C. COPY PROJECT VISION S.P.L. / J13/1664/2019-RO25788863_LUMINA

PROIECT: PLAN CIRCULATIA TERENURILOR

DATA: Iulie 2022

SCALA: 1:1000

PLANSA: U05

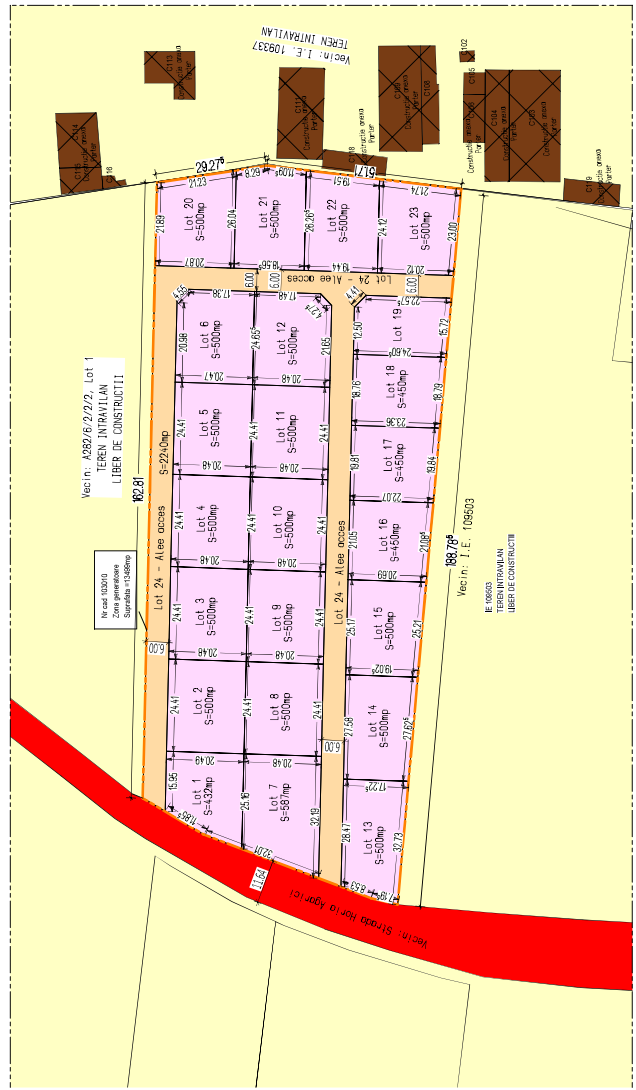
H/W = 4.20 / 594. [0.25m²]



Zona generatoare nr. cadastral: 103910

- Legenda:
- linia suprafata reglementata P.U.Z.
 - zona protejata pentru reglementarea P.U.Z. in cadrul P.U.Z.
 - linie de acces ingrosata
 - cladiri existente vechi
 - TERENURI APARTINAND DOMINIULUI PUBLIC AL ORASULUI NAVODAR
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAND PERSONALOR FIZICE SAU JURIDICE

Inventar de coordonate	
787308.724	17903.415
787298.122	317887.311
787282.269	317843.009
787280.589	317836.011
787469.845	317819.170
787476.178	317811.126
787471.490	317899.650
Suprafata teren=13499mp	



S.C. COPY PROTECT VISION S.P.L. J13/1664/2009/RO25788863, LUMINA		DESEINAT Ing./Judecbru L.	PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR
SEF PROIECT am. Crutu Gheorghe		PROIECTAT am. Crutu Gheorghe	DATA Iulie 2022
INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA LOTIZARII TERENULUI INTRAVILAN PENTRU LOCUINTE - ORASUL NAVODAR, Serviciul Aviatiei Civile, Strada 1, nr. 49, Parcada 1, 2826222, nr. 2, Judetul Constanta		BENEFICIAR DRAAGHICI FLORENTIN SI COSTACHE GEORGHITA	
ADRESA ORASUL NAVODAR, Serviciul Aviatiei Civile, Strada 1, nr. 49, Parcada 1, 2826222, nr. 2, Judetul Constanta		SCARA 1:1000	PLANSA
S.C. COPY PROTECT VISION S.P.L. J13/1664/2009/RO25788863, LUMINA		FAZA P.U.Z.	DATA Iulie 2022

H/W = 420 / 594 [0.25m²]

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af
a studiului geotehnic : Elaborare PUZ

1. Date de identificare: localitatea Năvodari, parcela 286/6, intravilan 2, județul Constanța

- Geotehnician S.C. Geotech Dobrogea SRL, ing. Ganea G
- Data prezentării proiectului pentru verificare 2 Decembrie 2021
- Beneficiar : Primaria Năvodari prin [REDACTED]

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale terenului de fundare :

Informativ este descrisă litologia terenului din zonă : de la suprafața, cu o grosime de maxim 1,25 m se întâlnește un strat de pământ vegetal, urmat de un strat de loess galben.

Nivelul hidrostatic se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m .

Este trecută adâncimea de îngheț.

Informativ se recomandă următoarele soluții de fundare : fundarea directă pe stratul de loess, prin intermediul unei perne sau a unor piloți.

Definitivarea soluției de fundare precum și capacitățile portante se vor stabili la următoarea fază de proiectare, după stabilirea caracteristicilor construcțiilor.

3. Documentele ce se prezintă la verificare : - studiul geotehnic

4. Concluzii asupra verificării:

a) în urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumătorului.

Am primit 1 ex. studiu
Beneficiar/ Geotehnician

Am predat 1 ex. studiu

Verificator tehnic atestat



STUDIU GEOTEHNIC

Obiectiv: Plan Urbanistic Zonal

Adresa : loc. Năvodari, parcela 282/6, intravilan 2 Năvodari, jud. Constanța

Beneficiar: Primăria Năvodari prin

I Introducere

1.1. Obiect și domeniu de aplicare

Prezentul Studiu geotehnic este elaborat în baza prevederilor NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" și are ca scop prezentarea datelor referitoare la succesiunea litologică, nivelul pânzei freatice și condițiile de fundare la obiectivul "Plan Urbanistic Zonal" - loc. Năvodari, parcela 282/6, intravilan 2 Năvodari, jud. Constanța, jud. Constanța, obținute în urma analizelor de teren și de laborator.

1.2. Natura și volumul cercetărilor efectuate

Cercetarea geotehnică a terenului de fundare are drept scop obținerea datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și cele referitoare la antecedentele amplasamentului pentru o descriere adecvată a proprietăților esențiale ale terenului și pentru o estimare în domeniul de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică și în execuția construcției.

Prezentul studiu - faza PUZ, a fost elaborat pe baza studiilor efectuate în zonă și a celor 5 foraje efectuate pe amplasament.

Este obligatoriu ca în următoarea fază de proiectare, să se efectueze foraje pentru amplasament astfel încât să se stabilească exact natura pământurilor care vor alcătui terenul de fundare a construcțiilor, dar și soluția de fundare.

1.3. Condiții de lucru

Încercările in situ au fost efectuate în condiții de mediu corespunzătoare, neexistând factori externi care ar fi putut influența rezultatelor obținute (precipitații atmosferice, temperaturi sub 0⁰ C, vibrații ale terenului).

Condițiile de lucru în timpul efectuării metodelor directe în laborator au fost conforme cu cele impuse de STAS-urile după care s-au efectuat încercările.

2. Generalități

2.1. Geologia zonei

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, zona [redacted] în categoria unităților deluroase, de podișuri sau câmpii înalte. În cea mai mare parte a ei predomină valorile sub 200 m. Înălțimi cuprinse între 300 și 500 m apar destul de rar și numai spre nord, în Munții Măcin, Dealurile Niculișel, Podișul Babadag și Podișul Casimcea.

Masivul central – dobrogean ocupă partea centrală a Dobrogei și este delimitat de falia Capidava – Ovidiu la sud și falia Pecineaga – Camena la nord. Astfel delimitat se individualizează net ca unitate independentă, trăsătura distinctivă fiind apariția soclului precambrian la zi. Prezintă un relief variat, dezvoltat pe calcare, șisturi verzi și loess.

Pe aliniamentul Hârșova – Corbu – Gura Dobrogei apar martorii de eroziune ai reliefului calcaros evidențiați prin chei (Mireasa, Șirtoman, Valea Seacă), peșteri (Gura Dobrogei), doline, polii și depresiuni de baraj carstic (Stupina, Corbu, Galbiori, Târșușor).

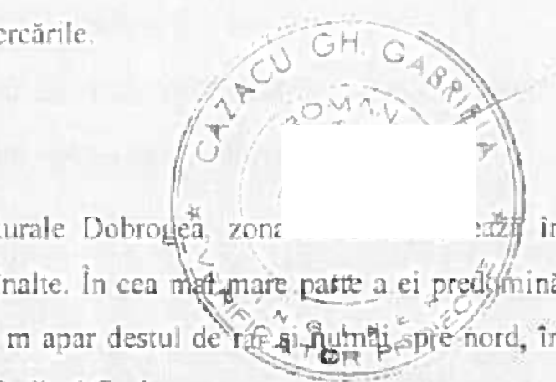
Șisturile verzi apar frecvent la zi, ele având un rol important în formarea reliefului, evidențiat prin dealuri și depresiuni de eroziune.

Proterozoic superior – fundamentul cutat al acestei unități structurale este alături dintr-un complex de roci slab metamorfizate (șisturi verzi) dispuse transgresiv peste șisturile cristaline mezozonale care afloră la Fântâna și Ceamurlia de Sus.

Din punct de vedere litologic șisturile verzi sunt constituite din șisturi cloritoase, șisturi clorito-sericito-argiloase, șisturi sericito-grezoase, șisturi clorito-carbonatice, gresii cloritoase, conglomerate cu șisturi verzi.

Mezozoicul este reprezentat în Dobrogea Centrală prin depozitele jurasice și cretacee. Depozitul jurasic afloră în trei zone distincte:

- o zona situată în V spre Dunăre cuprinsă între localitățile Hârșova-Galbiori-Tichilești-Topalu;
- a doua zonă situată în continuarea acesteia spre SE între localitățile Dorobanțu-Mihail Kogălniceanu-Ovidiu;



- a treia zonă află în lungul văii Casimcea, versantul nordic al lacului Tașaul între localitățile Mîreasa-Târgușor-Gura Dobrogei-Piatra până în zona litoralului la Capu Midia;

Jurasic – depozitele sunt dispuse transgresiv peste șisturile verzi fiind alcătuite din calcare, calcare silicioase, gresii calcareoase (marnocalcare) și argile.

Cretacic – depozitele cretaceice au o răspândire redusă în această unitate structurală- formațiune în faies continental-lacustru află în împrejurimile localităților Capidava, Vlad Tepeș, Dorobanțu, Nicolae Bălcescu, Piatra, Harșova, Topalu, Gura Dobrogei, Mihail Kogălniceanu, Valea Adâncă, Târgușor și în ambii versanți ai văii Casimcea. Depozitele apține sunt dispuse discordant peste șisturile verzi și sunt alcătuite din argile caolinoase multicolore, nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri.

Partea superioară a cretacicului este reprezentată prin calcare, conglomerate, gresii calcareoase, calcare grezoase și marnoase.

Neozoicul – este reprezentat prin argile și nisipuri argiloase.

Cuaternar – depozitele cuaternare au în bază argile roșii și verzii cu concrețiuni de gips. Aceste depozite au fost întâlnite numai în foraje și puțuri. Peste argile urmează depozite loessoidale.

Dobrogea centrală prezintă interes hidrogeologic numai în partea sudică, prin cele trei hidrostructuri formate din calcare jurasice: Corbu-Ghindaresti, Târgușorul-Tașu și Siutghiol.

Văile mai adânci ce traversează hidrostructurile scot la zi șisturile verzi ale fundamentului, determinând o separare în bazine hidrogeologice prin praguri de șisturi verzi, la contactul calcarelor cu șisturile verzi apar izvoare.

În zona cuprinsă între fluviul Dunărea și Marea Neagră rețeaua hidrografică este formată în general din râuri scurte care seacă frecvent în anotimpul cald, cu excepția râurilor Casimcea-Topolog și Carasu.

2.2. Considerații meteo-climatice

Din punct de vedere meteo-climatic, jud. Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim.

Regimul climatic în partea maritimă se caracterizează prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și prin ierni blande, marcate de vânturi puternice și umede ce suflă dinspre mare.

Regimul eolian este caracterizat, în semestrul cald, prin advecții lente de aer oceanic, iar în semestrul rece prin advecția maselor de aer din NE (aer arctic continental) și din SV (aer cald și umed de origine mediteraneană). Anual, în medie, pe Marea Neagră există cca. 40 zile cu furtună puternică, dintre care cca. 38% sunt iarna. Durata furtunilor poate fi de 5-6 zile, efectul maxim

înregistrându-se pe parcursul a 2-3 zile, pe direcțiile E și NE. Vitezele maxime ale vânturilor, înregistrate în zona litoralului, au atins valori de 40 m/s și 34 m/s pe direcția NE, respectiv E (cu asigurare de 1:75 ani) și valori de 20 m/s și 15 m/s pe direcția SE, respectiv E (cu asigurare de 1:50 ani).

În județul Constanța temperatura aerului înregistrează medii de 11,2 0 C. Mediile lunii celei mai calde, iulie sunt de 22,3 0 C, iar ale lunii celei mai reci, ianuarie sunt de -0,3 0 C. Influența modelatoare a mării se manifestă prin mediile termice lunare mai puțin coborâte în semestrul rece. Din această cauză la Constanța se înregistrează cea mai ridicată medie lunară de iarnă. În regiune, mediile absolute ale temperaturii aerului au fost de 38,5 0C, înregistrate pe data de 10 iulie 1927, iar minimele absolute au fost de -25,0 0C, înregistrate pe data de 10 februarie 1929. Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 73,2 zile.

Regimul precipitațiilor – cantitățile medii anuale de precipitații sunt de cca. 380,00 mm. Cantitățile medii lunare cele mai mari cad în luna iunie (43,50 mm), iar cele mai mici în luna martie (23,80 mm).

2.3. Încărcări date de vânt

Conform prevederilor din "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-4/2012, presiunea de referință a vântului (kPa), media pe 10 minute și având interval mediu de recurență (IMR) de 50 ani este, pentru zona cercetată, de 0,50 kPa (figura 4).

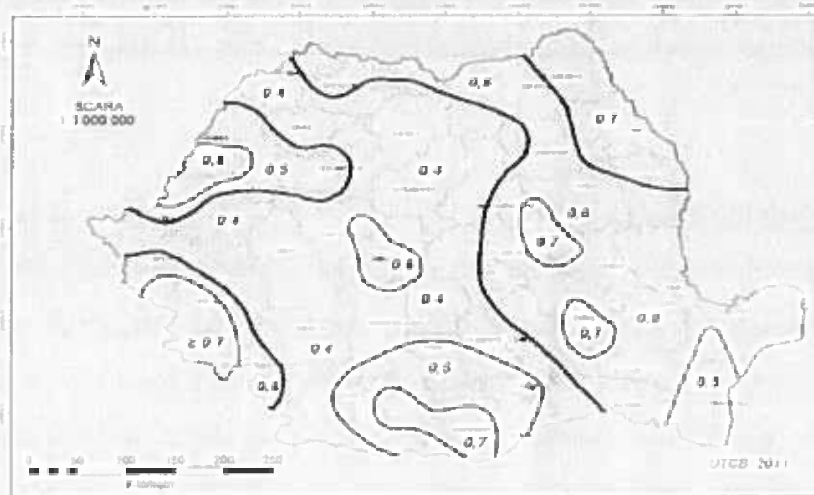


Figura 4. Zonarea României din punct de vedere al acțiunii vântului

2.4. Încărcări date de zăpadă

2.4. Încărcări date de zăpadă

Conform „Cod de proiectare evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” indicativ CR 1-1-3/2012, zona cercetată se încadrează în zona de calcul a valorii încărcării din zăpada pe sol s_k este de $1,5 \text{ kN/m}^2$ (figura 5).

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol, s_k corespunde unui interval mediu de recurență IMR de 50 ani, sau echivalent, unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilități de nederășire într-un an de 98%).

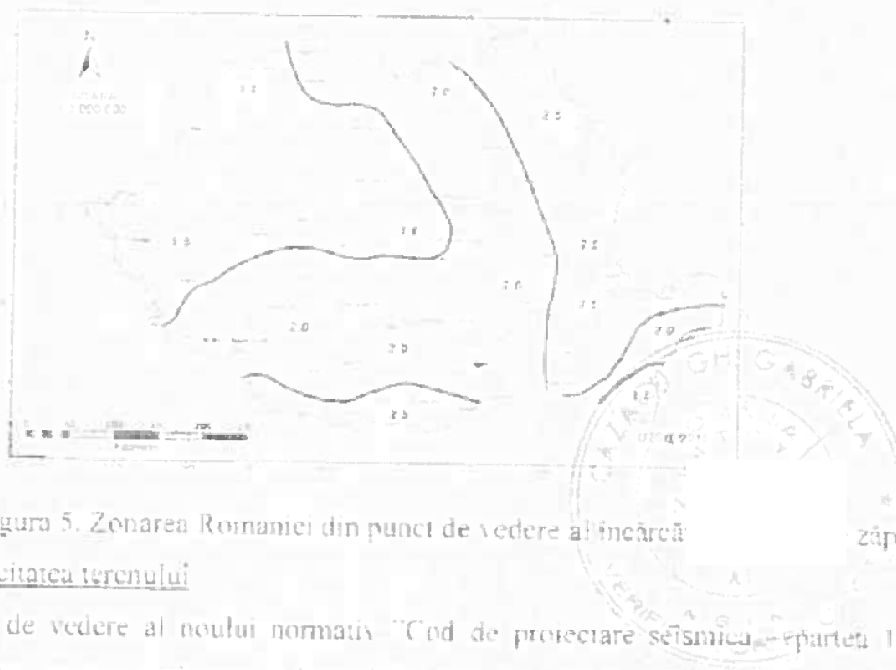


Figura 5. Zonarea României din punct de vedere al încărcării zăpadă

2.5. Seismicitatea terenului

Din punct de vedere al noului normativ “Cod de proiectare seismică” - partea 1, P100-1/2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani.

Conform datelor prezentate în tabelul A.1, valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g este de $0,20 \text{ g}$, iar perioada de control (colț) recomandată pentru proiectare este $T_C = 0,7 \text{ s}$.

Conform SR 11100/1-93, regiunea este situată în zona cu gradul „7” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.6. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de 80 cm.

3. Parrea specială

3.1. Descrierea condițiilor geotehnice și hidrologice

Litologia terenului poate fi urmărită în fișele forajelor, ce au fost numerotate cu nr. 1...5.

Se evidențiază astfel faptul că în această zonă terenul prezintă următoarea succesiune litologică :

- în suprafață, se găsește un strat de pământ vegetal, a cărui grosime este cuprinsă între 0,85 m și 1,25 m;
- până la adâncimea de 6,00 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de loess galben, tare spre plastic vârtos .

3.2. Adâncimea nivelului hidrostatic

La data executării forajelor nu s-a întâlnit nivelul pânzei freatice până la adâncimea la care acestea au fost efectuate.

4. Concluzii și recomandări privind posibilitățile de fundare

4.1. Recomandări privind posibilitățile de fundare

Alegerea cotei de fundare este una din problemele de bază, care trebuie rezolvată în condiții de siguranță și stabilitate a clădirii, la proiectarea sistemului de fundare.

Factorii care determină alegerea cotei de fundare sunt multipli, ei putând fi grupați astfel:

- a) factori externi – care pot influența stabilitatea și rezistența terenului de fundare, cum sunt: variațiile de temperatură, fenomenul de îngheț-dezgeț, precipitații atmosferice, infiltrații de apă etc;
- b) natura terenului de fundare pusă în evidență de litologia terenului;
- c) capacitatea portantă a terenului de fundare; se urmărește așezarea fundației pe un strat de teren care poate prelua în bune condiții presiunea efectivă la talpa fundației, transmisă de încărcări;
- d) este necesar să se aibă în vedere și tasarea construcției datorită deformațiilor pe verticală a straturilor de sub cota de fundare.

4.2. Sistemul de fundare adoptat

Rolul fundațiilor este de a prelua încărcările date de structură și să le transmită terenului de fundare în condiții de stabilitate, rezistență, siguranță și o bună funcționalitate în exploatare, astfel încât:

- să nu depășească capacitatea portantă a terenului de fundare;
- să nu se producă deformații pe verticală pe care structura și funcționalitatea construcției nu le admite;
- tensiunile interne de întindere și compresiune care apar în corpul fundației să nu depășească capacitatea de rezistență a materialului din care sunt executate;

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic funcție de: destinația și importanța construcțiilor; de natura terenului de fundare; de mărimea și natura încărcărilor;

Analiza posibilităților de fundare la orice tip de construcție începe cu studiul posibilităților de adoptare a sistemelor de fundare directă și numai dacă, aplicarea acestora nu e posibilă se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare sau la unul din procedeele de fundare indirectă.

4.3. Recomandări privind stratul de fundare

Intrucât studiul geotehnic este pentru fază de P.U.Z., informativ se recomandă:

- fundarea directă pe stratul de loess galben;
- fundarea prin intermediul unei pernei;
- fundarea prin intermediul piloților, în cazul în care încărcările depășesc capacitatea portantă a stratului de loess galben, a stratului de argilă prăfoasă sau a pernei. Piloții vor fi dimensionați și în funcție de stratul de bază, în funcție de tipul de piloți și de diametrul lor se va stabili capacitatea portantă a acestora.

Definitivarea soluției de fundare precum și capacitățile portante se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul construcției a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirii.

Prezentul studiu geotehnic are 7 pagini și 5 anexe.

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. Geotech Dobrogea S.R.L. – Laborator grad II.



Orice multiplicare, parțială sau totală, fără acordul scris al proprietarului este interzisă.

Întocmit:
Ing. Ganea, G.

ad II

2021

FIȘA FORAJ NR. 1



Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	1,25	1,25		Pământ vegetal;
	6,00	4,75		<p>Loess galben, tare (uscat) cu concreții calcaroase;</p> <p>De la 2,10 m, plastic vârtos spre tare ;</p> <p>De la 4,30 m, loess cafeniu, plastic vârtos,</p>

Întocmit,
Lab. Chioabașu I.



Verificat,
Ing. Ganea G

FIȘA FORAJ NR. 2



Cota (m)		Căsoime strat(m)	Stratificația	Observații
0.00	0.00			
N.H.	foraj			
	0.90	0.90		Pământ vegetal.
	3.00	2.10		Loess galben, plastic vârtos, cu concreți calcaroase.

Întocmit,
Lab. Chioabasu I



Verificat,
Ing. Ganea G.

FIȘA FORAJ NR. 3

Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	1,00	1,00		Pământ vegetal;
	3,00	2,00		Loess galben, tare, cu concreții calcaroase;

Întocmit,
Lab. Chioibașu I.





Verificat,
Ing. Ganea G.

S.C. Geotech Dobrogea S.R.L.
 Laborator grad II

Obiectiv: P.U.Z.
 Adresa: loc. Năvodari, parcela 282/6, intravilan 2, jud. Constanta

FIȘA FORAJ NR. 4



Cota (m)		Cămine strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H	0,00 foraj			
	0,90	0,90		Pământ vegetal;
	3,00	2,10		Loess galben, tare, cu concreții calcareoase.

Întocmit,
 Lab. Chioibasu I.

Verificat
 Ing. Ganea G.

 Laborator Grad II

FIȘA FORAJ NR. 5

Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	0,85	0,85		Pământ vegetal,
	3,00	2,15		Loess galben, tare, cu concreții calcaroase;

Întocmit,
Lab. Chioibașu I.



Verificat,
Ing. Ganea G.