

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea documentatiei de urbanism „ REACTUALIZARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A 277/77 „ investitor SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 1211/2.12.2021 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr.25100/28.02.2022 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 documentatiei de urbanism „ REACTUALIZARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A 277/77 „ investitor SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL elaborata de arhitect Diana Bucur 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**

NR. 98630 / 24.11.2022

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.

Suprafața de teren 31700 mp pentru care se face actualizarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.194/2008 aparține societății SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform și face parte din intravilanul orașului Navodari.

Regulament de urbanism propus :

-FUNCTIUNI PERMISE: Za/1 -locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente

Za/2 -locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita

-FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – activitățile productive , activitățile de prestări servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc)

Spatii comerciale cu o suprafata mai mare de 50 mp pentru Za/2

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a loturilor propuse prin aceasta documentatie in Za/2

Este permisa comasarea loturilor .

Pentru Za/1 este permita divizarea loturilor , in conditiile legii in vigoare , respectand cumulativ aceste conditii :

- dimensiunea minima a lotului – 300 mp
- fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de min, 3,5 m latime , corelat cu lungimea accesului , conform legii
- latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m
- toate celelate conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile

Za/1-amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m

Za/2-constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata

-REGIM DE INALTIME –

Za/1-(Subsol),Parter+ max 10 etaje

Za/2-(Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim

Za/1 -45%.

Za/2- 35%

Piscinele descoperite , aleile carosabile si pietonale , parcarile , locurile de joaca pentru copii , terenurile de sport nu se iau in calcul la calculrea procentului de ocupare al terenului

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim

Za/1-3,9

Za/2-1

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc>>.

Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) si va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

Sunt posibile invelitorile in terasa , de preferinta inierbate sau circulabile , amenajate ca spatii de agrement .

Este posibila amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperis.

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura in incinta proprie , conform functiunii .

-INCHIDEREA LOTURILOR –

Za/1 -Se recomanda ca aceste loturi sa nu fie ingradite si ca spatiul adiacent constructiilor (spre nordul si spre sudul ansamblului) sa fie tratat ca zona publica urbana si amenajat in consecinta cu dalaje decorative , locuri de odihna , pateuri florale & arbusti decorativi , fantani decorative, etc

In cazul in care se doreste delimitarea proprietatilor , aceasta se va realiza cu gard viu.

Za/2-Gardurile dintre proprietati se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc)

Gardurile spre strazi se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiți similare.

-ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua localității , conform unui proiect de specialitate din fonduri proprii

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

**ARHI
COTIG**

**F,
IANA**

PRIMĂRIA ORASULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 98635
IEȘIRE	
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **documentatiei de urbanism ,, REACTUALIZARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A 277/77 ,,** Investitor **SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **documentatiei de urbanism ,, REACTUALIZARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A 277/77 ,,** Investitor **SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr. 98639 din 24.11.2022

Raport,

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

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

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

Suprafata de teren 31700 mp pentru care se face actualizarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.194/2008 apartine societatii SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform și face parte din intravilanul orasului Navodari.

Regulament de urbanism propus :

-FUNCTIUNI PERMISE: Za/1 -locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente
Za/2 -locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita

-FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc)

Spatii comerciale cu o suprafata mai mare de 50 mp pentru Za/2

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a loturilor propuse prin aceasta documentatie in Za/2

Este permisa comasarea loturilor .

Pentru Za/1 este permisa divizarea loturilor , in conditiile legii in vigoare , respectand cumulativ aceste conditii :

- dimensiunea minima a lotului – 300 mp
- fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de min, 3,5 m latime , corelat cu lungimea accesului , conform legii
- latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m
- toate celelalte conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile

Za/1-amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m

Za/2-constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata

-REGIM DE INALTIME –

Za/1-(Subsol),Parter+ max 10 etaje

Za/2-(Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim

Za/1 -45%.

Za/2- 35%

Piscinele descoperite , aleile carosabile si pietonale , parcarile , locurile de joaca pentru copii , terenurile de sport nu se iau in calcul la calcularea procentului de ocupare al terenului

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim

Za/1-3,9

Za/2-1

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc>>.

Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) si va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

Sunt posibile invelitorile in terasa , de preferinta inierbate sau circulabile , amenajate ca spatii de agrement .

Este posibila amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperis.

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura in incinta proprie , conform functiunii .

-INCHIDEREA LOTURILOR –

Za/1 -Se recomanda ca aceste loturi sa nu fie ingradite si ca spatiul adjacent constructiilor (spre nordul si spre sudul ansamblului) sa fie tratat ca zona publica urbana si amenajat in consecinta cu dalaje decorative , locuri de odihna , pateuri florale & arbusti decorativi , fantani decorative, etc

In cazul in care se doreste delimitarea proprietatilor , aceasta se va realiza cu gard viu.

Za/2-Gardurile dintre proprietati se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc)

Gardurile spre strazi se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80.... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiți similare.

-ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua localității , conform unui proiect de specialitate din fonduri proprii

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

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

ARHI
COTIGI

ANA



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.412; +40-241.488.414 / Fax: +40-372.007.000 • e-mail: arhsef@cjcr.ro •

Nr. 42223 / 26.10.2022

CĂTRE, PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L.
reprezentată de _____ cu domiciliul /
sediul în județul Constanța municipiul / orasul / comuna Năvodari satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ strada _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____,
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. _____ din 14.10.2022
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. 83 din 26.10.2022

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - REGULAMENT DE URBANISM AFERENT REACTUALIZARE PUZ <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI>**

generat de imobilul - teren în suprafață de 31700 mp (initial parcela A 277/77)

amplasament: intravilan, oraș Năvodari, str. Câmpului, nr. 35-37, jud. Constanța

inițiator/investitor particular: MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L. reprezentată de administrator

proiectant: S.C. ARHIGRAF S.R.L.,

specialist cu drept de semnătură RUR – D, E - arh. Diana Bucur

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: UAT Năvodari, jud. Constanța;

Suprafață zonă studiată = suprafața ce a generat PUZ = 31700 mp, delimitată astfel:

-NORD – strada Campului; -EST – teren proprietate particulara
-SUD - De 277/84; -VEST – teren proprietate particulara.

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

-pentru terenul cu suprafața de 31700 mp se aplică reglementările documentatiei de urbanism PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI aprobata cu H.C.L. Năvodari nr. 194/2008, beneficiar Neagu Gheorghe;

-utilizări admise – zona Za/1, Za/2 locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general cuplat sau izolat, funcțiuni complementare locuirii parcare/garare;

-utilizări interzise – funcțiuni comerciale și servicii profesionale activități productive depozitări de orice natură, creșterea animalelor, lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe alte parcele;

- POT min = 27,5 %; - POT max = 30,75 % - sub zona A12;

- POT min = 30 %; - POT max = 35 % - sub zona AZ1+c;

- POT min = 30 %; - POT max = 35 % - sub zona ZA1+d;

- CUT min = 0,82 %; - CUT max = 1 - sub zona A12;

- CUT min = 0,340; - CUT max = 3,3 - sub zona AZ1+c;

- CUT min = 0,34; - CUT max = 3,3 - sub zona ZA1+d;

- Regim de înălțime max. P=1E, P+1E+M – P+10E;

- retragerea minimă față de aliniament = 5 m;

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = conform Cod Civil, amplasarea astfel încât să se asigure durata de însorire de 1 ½ ore / zi;

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

UTR – ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 – REACTUALIZARE –

-pentru terenul cu suprafața de **31700 mp** se aplică reglementările documentatiei de urbanism PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI aprobata cu H.C.L. Năvodari nr. 194/2008, beneficiar Ncagu Ghcorghc, **reactualizat prin documentatia de urbanism pentru care este emis prezentul aviz.**

După aprobarea PUZ prevederile s-au materializat astfel: terenul devenit intravilan a fost dezmembrat în 47 de loturi (în conformitate cu planul cadastral anexa la Certificatul de urbanism nr 249/06.05.2014), dupa cum urmează:

- **44 de loturi destinate construirii de locuinte individuale** , cu suprafete de cca 307-315 mp fiecare (ocazional diferite la extremitati);

- **2 loturi cu destinatia < circulatie auto si pietonala >** , terenuri cu suprafata de S= 2 802, 65 mp , respectiv S= 2 818,97 mp avand latimea de 10,0 m latime , perpendiculare pe strada Campului si pe De277/84;

-**un lot** de S= 12 182 mp.

Pe o parte din cele 44 de loturi au fost autorizate si construite locuinte individuale , parter si etaj . Pentru alta parte din aceste loturi au fost initiate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de construire .

Pentru aceste loturi NU are obiect orice prevedere a acestei documentatii ce modifica prevederile documentatiei initiale .

Loturile ramase in proprietatea S.C. MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L. **pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual** si care fac obiectul prezentei reactualizari sunt:

Lot 19 - IE 112227 S = 310 mp; Lot 21 - IE 112229 S =309 mp; Lot 24 - IE 112232 S = 314 mp;

Lot 25 - IE 112233 S = 316 mp; Lot 26 - IE 112234 S = 313 mp; Lot 28 - IE 112236 S = 313 mp;

Lot 29 - IE 112237 S = 314 mp; Lot 30 - IE 112238 S = 313 mp; Lot 45 - IE 112253 S = 2819 mp in proportie de 81,19 % (DRUM); Lot 46 - IE 112254 S = 12182 mp; Lot 47 - IE 112254 S = 2803 mp in proportie de 72,07 % (DRUM)

Anterior au fost proiectate, autorizate (Autorizatie de construire 259/03.08.2012 eliberata de Primaria Navodari), executate, receptionate si date in functiune retele de:

-drumuri interioare (conform dezmembrarii efectuate in baza certificatului de urbanism nr 249/06.05.2014

-**2 loturi cu destinatia <circulație auto și pietonală>**, terenuri cu suprafața de S = 2802,65 mp (IE112254), respectiv S= 2818,97 mp (IE 112253) avand latimea de 10,0 m latime;

-alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)

-alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)

- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

-*utilizări admise/functiuni permise:*

Za/1 - locuințe colective completate cu dotări specifice zonelor de locuire la parter (spații comerciale, servicii, cu condiția ca acestea să nu provoace discomfort funcțiunii principale) sau în construcții independente;

Za/2 - locuințe individuale (permanente sau case de vacanță) și dotări complementare, cu condiția ca acestea să nu provoace discomfort funcțiunii principale și în limita a 30 % din suprafața construită;

-*utilizări interzise/functiuni interzise – activitățile productive, activitățile de prestări servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparații auto, stații de benzină, etc.), Spații comerciale cu o suprafață mai mare de 50 mp pentru Za/2;*

-**REGIM DE ÎNĂLȚIME – Za/1 - (Subsol), Parter + max 10 etaje ;**

Za/2 - (Subsol), Parter + 1etaj până la (Subsol) + Parter + 2 etaje

-**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim**

Za/1 - 45% ; Za/2 - 35%

Piscinele descoperite, aleile carosabile si pietonale, parcarile, locurile de joaca pentru copii, terenurile de sport nu se iau in calcul la calculrea procentului de ocupare al terenului

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim**

Za/1 - 3,9; Za/2 - 1

-*forma și dimensiunile terenurilor - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) : – nu este permisa divizarea loturilor prin aceasta documentatie in Za/2; Este permisa comasarea loturilor;*

Pentru Za/1 este permita divizarea loturilor, in conditiile legii in vigoare, respectand cumulativ aceste conditii:

- dimensiunea minima a lotului – 300 mp
- fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de min, 3,5 m latime , corelat cu lungimea accesului, conform legii
- latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m
- toate celelalte conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite;

-retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT** - codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile;

Za/1 - amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare; fata de strazi, constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 3,0 m

Za/2 - constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului, retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata;

-circulații și accese: Terenul analizat este accesibil din strada Câmpului (strada locala), din care se face accesul la toate loturile prin cele doua strazi perpendiculare pe aceasta;

MODERNIZAREA CIRCULATIEI - Pentru fluidizarea circulatiei se prevede o bretea de circulatie, cu latimea de 7,0 m, in partea de sud a lotului, care sa uneasca cele doua strazi existente in interiorul ansamblului. Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor, asa cum se va detalia pentru fiecare zona in parte;

OCUPAREA TERENURILOR - Tot terenul a fost introdus in intravilan conform documentatiei initiale, avand folosinta de <curti constructii> sau <circulatii auto si pietonale> (cele doua loturi cu suprafata de S= 2802,65 mp (IE112254), respectiv S= 2818,97 mp (IE 112253));

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura in incinta proprie, conform functiunii;

-echipare tehnico-edilitară: condiții de echipare edilitară – Au fost autorizate si executate urmatoarele retele (pe traseul celor doua strazi)

-alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)

-alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)

- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

-spații verzi -

-pentru zona Za/1 – o suprafata de 20 % din teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

-pentru zona Za/2 – o suprafata de 25 % din fiecare teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

-împrejmuiri -

Za/1 -Se recomanda ca aceste loturi sa nu fie ingradite si ca spatiul adiacent constructiilor (spre nordul si spre sudul ansamblului) sa fie tratat ca zona publica urbana si amenajat in consecinta cu dalaje decorative, locuri de odihna, paturi florale & arbusti decorativi, fantani decorative, etc.

In cazul in care se doreste delimitarea proprietatilor, aceasta se va realiza cu gard viu.

Za/2-Gardurile dintre proprietati se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA, lemn, etc.)

Gardurile spre strazi se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuirii similare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20 octombrie 2022 se avizează **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - REGULAMENT DE URBANISM AFERENT REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI>** amplasament situat în **intravilan, oraș Năvodari, str. Câmpului, nr. 35-37, jud. Constanța**, favorabil cu următoarele condiții:

-la amplasarea construcțiilor în incinte se vor respecta prevederile codului civil referitoare la: - vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 2 m, - picătura de pe streșină (art. 611) si prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996 și cu respectarea condițiilor prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

-numărul locurilor de parcare necesare și suprafața acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

-se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 – Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996 și cu respectarea condițiilor prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

-amplasarea clădirilor în incintă și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor de însorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - anexa 3 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale;

-la următoarele faze ale proiectului vor fi amenajate suprafețe de spațiu verde în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996.

-pentru executarea lucrărilor propuse (amenajări drumuri de acces, amplasare rețele utilități, etc.) pe alte terenuri decât cele deținute de beneficiar este necesară obținerea acordului deținătorilor/administratorilor acestor terenuri; dimensionarea rețelelor stradale se va face conform normelor tehnice aprobate și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu;

-potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

-în conformitate cu prevederile art. 35 alin (3) din Ordin 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, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1211 din 02.12.2022 emis de **Primăria Orașului Năvodari**.

ARHITECT ȘE
Eduard FEREN



Întocmit

Maria I

Nr. 71484/ 02.12.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1211 din 02.12.2021

In scopul

REACTUALIZARE SI MODIFICARE

PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77

Urmare cererii adresate de

SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

cu domiciliu/sediul în județul

CONSTANȚA

municipiul/orașul/comuna

NAVODARI

satul

sectorul

cod poștal

905700

strada

nr.

hl.

sc.

et.

ap.

telefon/fax

Înregistrata la numărul

din

14.10.2021

Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona

sau identificat prin număr cadastral/CF 112450, 115353, 117512, 112428, 112429, 116099, 116100, 112546, 112547, 112542, 112543, 114965, 114966, 115476, 115477, 113353, 113354, 116153, 116154, 116719, 116720, 112220, 112221, 112222, 112223, 112224, 112225, 117313, 117314, 112227, 112228, 112229, 112230, 114437, 114438, 112461, 112462, 112451, 112452, 114423, 114424, 115109, 115110, 115361, 115362, 116313, 116312, 115379, 115380, 114596, 114597, 113912, 113911, 112242, 112241, 112240, 117742, 117743, 112238, 112237, 112236, 112235, 112234, 112233, 112232, 112231, 112253, 112254, 112255, 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, 110/245.02.2017 și 4/11.01.2019 și PUZ HCL 194/21.11.2008

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

imobilul este în proprietatea

PERSOANE FIZICE SI JURIDICE

dobândit prin

ACTE NOTARIALE CONFORM EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

sarcini

PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 115476
INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE, DEMOLARE, CONSTRUIRE, RESTRUCTURARE SI AMENAJARE IN FAVOAREA BANCA COMERCIALA ROMANA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 113353
INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE IN FAVOAREA RAIFFEISEN BANK SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 112227
INTERDICTIE DE INSTRAINARE IN FAVOAREA UNICREDIT BANK SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 112223
INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE, DEMOLARE, CONSTRUIRE, RESTRUCTURARE SI AMENAJARE IN FAVOAREA BANCA COMERCIALA ROMANA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 112228
INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE, DEMOLARE, CONSTRUIRE, RESTRUCTURARE SI AMENAJARE IN FAVOAREA BANCA TRANSILVANIA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 112461
INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE IN FAVOAREA RAIFFEISEN BANK SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 114423
INTERDICTIE DE GREVARE SI INSTRAINARE IN FAVOAREA BANCA TRANSILVANIA CU UN NAPOCA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 114596
INTERDICTIE DE DEMOLARE, DEZMEMBRARE, INCHIRIERE, CONSTRUIRE, ALIPIRE IN FAVOAREA MARIN BANK ROMANIA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 113912
INTERDICTIE DE DEMOLARE, DEZMEMBRARE, INCHIRIERE, CONSTRUIRE, ALIPIRE IN FAVOAREA MARIN BANK ROMANIA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 112242
INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE, DEMOLARE, CONSTRUIRE, RESTRUCTURARE SI AMENAJARE IN FAVOAREA BANCA TRANSILVANIA SA
PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 117742
INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE IN FAVOAREA BANCA TRANSILVANIA SA

servituti

FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zona de protecție

NU ESTE CAZUL

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

IA

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
MAJOR SPATIU VERDE, CUPRINDE IN PARTE SI UNITE INCINTE CU PROFIL PRELSTARI SERVICII

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent	CONFORM PUZ HCL 194/21.11.2008	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT)	CONFORM PUZ HCL 194/21.11.2008	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime	CONFORM PUZ HCL 194/21.11.2008	H max cornisa	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor	SUPRAFAȚA TEREN CARE VA GENERAȚI PUZ 31700 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.

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale
amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

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

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

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

REACTUALIZARE SI MODIFICARE

PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277.77

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARE
COTIC

Pagina 2

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR /2

În aceste condiții:

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

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

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

Pe perioada sezonului estival lucrarile se vor executa respectand prevederile regulamentului aprobat prin HCL 158/28.04.2017

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

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.L. 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. ENGIE ROMANIA SA
 E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA TERMICA DISTRIBUTIE NĂUODARI 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 OCPL AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, STATUL MAJOR GENERAL, MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI ȘI MEDIULUI DE AFACERE, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, ACORD ALPHA BANK SA, ACORD BANCA COMERCIALA ROMANA SA, ACORD RAIFFEISEN BANK SA, ACORD UNICREDIT BANK SA, ACORD BANCA TRANSILVANIA SA, ACORD MARFIN BANK ROMANIA SA

d.4) Studii de specialitate ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. este condiționată de obținerea în prealabil a avizului de inițiere al arhitectului șef în conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.e din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

STUDIUL DE CIRCULAȚIE, STUDIUL DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
STUDIUL GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINȚA AF

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 **lata emiterii.**

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHI
OTIGI

Achitat taxa de: 29.29 lei, conform chitanței nr. _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului

1143 din 20.10.2021
la data de _____

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de _____ până la data de _____

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

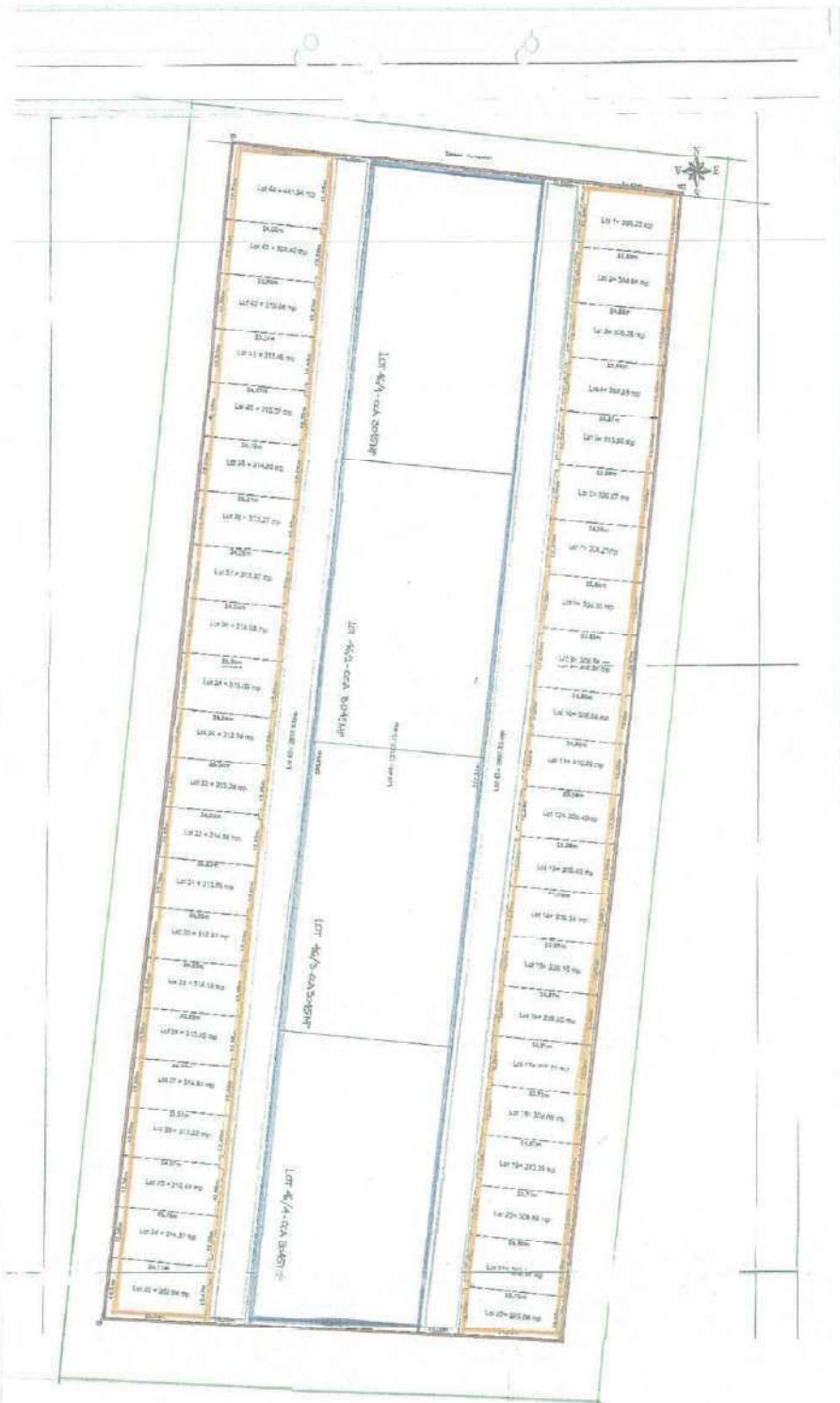
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHITECT ȘEF,
COTIGI GIORGIANA

Data prelungirii valabilității:

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



Seteran = 31700 mp
 PARCELA A 27177
 PROP. MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

- LIMBA TEREN STUDIAT
- LIMBA TEREN CE A GENERAT PIZ-UL - PARCELA
- A 27177 - 31700 mp
- LIMBA ZA1 - S= 13 896,41 MP-LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXIE, POT MAX = 35%, CUT MAX = 1
- LIMBA ZONA ZA1-S= 12 182,25 MP-LOCUINTE COLLECTIVE SI DOTARI CONEXIE, POT MAX = 45%, CUT MAX = 4
- CIRCIULATI CAROSABILE SI PIETONALE S= 5621,62 MP

Amigra <small>SAHARA STR. 1000 0115648 0115648</small>		PRELIM 2017
Scopul AMPLASAMENTULUI PIZ-UL AMPLASAMENTULUI PIZ-UL AMPLASAMENTULUI PIZ-UL PARCELA 27177	Autoritatea MINISTERUL DEZASTRELOR PARCELA 27177	Data 1.100 Planşa Act

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

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 69590	
IEȘIRE		
Ziua 12	Luna 08	Anul 2022

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

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind documentatia **ACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE
PA 277/77, JUD CONSTANTA, ORAS NAVODARI**

Elaborator SC ARHIGRAF SRL. Delegat responsabil cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului Diana Alice Bucur.

În conformitate cu prevederile legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și Hotărârea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în vederea aprobării documentației în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structura de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultării publicului privind opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat astfel:

-A fost desemnata o persoana responsabila cu informarea si consultarea populatiei din cadrul structurii de specialitate-Primaria Oasului Navodari- Cotigi Giorgiana, Arhitect Sef.

**PRIMĂRIA
ORAȘULUI NĂVODARI**

-Autoritățile administrației publice locale au desemnat la sediul propriu spațiu permanent dedicate schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului-Sala de Sedințe.

A fost elaborat DOCUMENTUL DE PLANIFICARE a procesului de informare și consultare a publicului privind INITIEREA/AELABORAREA/APROBAREA/MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII DOCUMENTAȚIEI ACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PA 277/77, JUD CONSTANTA, ORAS NAVODAR

INITIATOR: *MANHATTAN DEVELOPMENT SA*

Delegat pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului, *Liana Alice Bucur*

ELABORATOR: SC ARHIGRAF SRL

Inițiatorul a propus CALENDARUL PENTRU INDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI 66361/1.08.2022 în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează:

Implicarea publicului în etapa pregătitoare-anunțarea intenției: Anunțuri la sediul Primăriei prin care s-a adus la cunoștința publicului interes intenția de elaborare a documentației PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice.

1. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor-consultare documente 25 zile 9.08.2022-5.09.2022 consultare documente și 5 zile comunicare rezultate în situația existenței unor observații din partea celor interesați. Publicul a fost informat prin următoarele activități:

-A fost afișat anunțul în loc vizibil amplasat. Inițiatorul a afișat anunțul pe panou, în loc vizibil, în zona studiată.

PRIMĂRIA ORAȘULUI **NĂVODARI**

-A fost publicat anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot consulta documentele, la avizier cu menționarea obiectivului, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimate pentru fiecare metoda de consultare.

-Au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ

-a fost afișat anunțul la sediul Primăriei pentru dezbateră publică 12.08.2022, ora 11-12.

2. Implicarea publicului în etapa aprobării-Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor Ord. 2701/2010, respective conform legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

3. Etapa monitorizării implementării PUZ-Această etapă se desfășoară după hcl a planului urbanistic zonal și se supune legii 544/2001, sens în care la solicitarea celor interesați li se va pune la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul local de urbanism.

Au fost solicitate informații /documentația de către cetățean prin cerere nr 66957/3.08.2022.

În data de 12.08.2022 ora 11 a avut loc dezbateră publică privind documentația PUZ **ACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PA 277/77, JUD CONSTANTA, ORAS NAVODARI.**

La dezbateră publică au participat inițiatorul, arh.Diana Bucur, Arhitect Șef UAT Navodari și 2 cetățeni Postolici Vali, Bucse Alexandru-locatari cartier Manhattan.(atasam tabel participare).

La prezentul raport, atasam obiecțiunile referitoare la regimul de înălțime ridicat al imobilelor propuse edificării, înregistrate la sediul Primăriei de cei doi locatari ai cartierului rezidențial Manhattan nr. Înregistrare 69499/12.08.2022, urmare dezbaterii publice.

Mentionam, că pe parcursul dezbaterii publice, referitor la regimul de înălțime, ARH.Diana Bucur a susținut situația reală a documentației de urbanism dezbătută, și anume că reprezintă doar o actualizare a poziționării corpurilor de imobil cu regim

**PRIMĂRIA
ORAȘULUI NĂVODARI**

ridicat de înălțime din Planul Urbanistic Zonal deja aprobat prin HCL nr.194/2008, unde s-au stabilit indicatorii urbanistici, implicit regimul de înălțime al blocurilor.

La data încheierii etapelor 1 și 2 de informare și consultare, conform prevederilor legale, autoritățile administrației publice locale responsabile cu aprobarea planului urbanistic au informat publicul cu privire la rezultatele informării și consultării prin afișarea la sediul propriu a documentelor la sfârșitul fiecărei etape.

Următoarea etapă-etapă 3- va începe odată cu depunerea documentației spre aprobare. În urma aprobării documentației de urbanism prin HCL Navodari, informarea și consultarea publicului se va face conform legii 544/2001 privind liberul acces la informații publice.

Având în vedere respectarea procedurilor prevăzute de:

-Legea nr.350/2001

-Ordinul nr.2701/2010

-HCL Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului și corespunzător etapelor menționate în calendar, autoritățile administrației publice locale au redactat raportul informării și consultării publicului pentru documentația **ACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PA 277/77, JUD CONSTANTA, ORAS NAVODARI.**

Deasemenea, urmare celor stipulate și solicitate prin cerere nr.69499/12.08.2022, solicitam beneficiarului Manhattan Development SRL, până la depunerea documentației în vederea avizării la Consiliul Județean elaborarea unui studiu de însoțire și a planului de mobilitate urbană.

**ARHITE
COTIGIG**

A

OBIECȚIUNI PRIVIND

“Actualizare PUZ- ansamblu locuinte P.A. 277/77”

COMUNA ORASULI NAVODARI	
ACTARE	Nr. 69/199
ISSUE	
Zona	08
Luna	08
Anul	2022

1. In “Studiul de oportunitate” nu se face o estimare a investiției și nu se fac precizări cu privire la modul de acoperire a costurilor. Această informație este necesară pentru a vedea dacă investitorul este capabil sa ducă investiția până la final:
2. Nu se fac precizări cu privire la perioada estimată pentru finalizarea proiectului. Proiectul Manhattan Residence a început în anul 2009 și până astăzi s-au ridicat 34 de imobile, fiecare imobil având o suprafață construită de aproximativ 170 mp. Rezultă că în 13 ani firma Manhattan Development a construit în cartier 5780 mp, având o medie anuală de aproximativ 450 mp anual, raportat la volumul propus în studiul supus dezbaterii, rezultă o perioadă de circa 25 de ani până la finalizarea lucrărilor. La capitolul timp trebuie luate în calcul și următoarele aspecte:
 - Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, care în art. 6 prevede: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și cele de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor de remediere a unor avarii.
 - Legea 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice.
Aceste legi vor limita perioada efectivă de lucru pentru realizarea construcțiilor și prin urmare trebuie luate în calcul.
 - Alte situații neprevăzute: pandemie sanitară, creșterea inflației, scumpirea materialelor de construcții, scăderea puterii de cumpărare, etc. factori ce pot influența negativ evoluția pieței imobiliare.
3. Nerespectarea documentului care a stat la baza realizării ansamblului rezidențial și anume: P.U.Z. 194 din 21.11.2008, aprobat în Consiliu Local Năvodari, în ședință publică având actualul edil al localității ca președinte de ședință. Respectivul document prevedea realizarea a 34 de construcții individuale cu regim P+1 și 4 imobile colective și nu 44 de imobile individuale, așa cum greșit apare în studiul de oportunitate. Prin introducerea celor 10 imobile în plus, se modifică datele problemei, deoarece în momentul vânzării imobilelor, dezvoltatorul a prezentat o altă versiune a cartierului față de cea reală, fapte ce sunt încriminate prin Lege nr. 363/2007 din 21 decembrie 2007.
4. Imobilele ce urmează a fi construite se vor dota cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale, iar acestea se vor racorda la rețelele existente pe

- cheltuiala investitorului, iar pentru rețeau de apă nu se va preda bransamentul, ci întreaga rețea către operatorul desemnat.
5. În privința problemelor de mediu, nu se face referire la modul de calcul al gunoierului menajer, modul de depozitare a acestuia, precum și modul de ridicare a acestuia de către operatorul desemnat.
 6. În privința reperului *Opțiuni ale populației*, se ignoră faptul că prin ridicarea unor imobile cu regim de înălțime mare, practic populația aflată la vest de ele, pierde posibilitatea de a se bucura de privelistea mării și de beneficiile aduse de aceasta. Această neajuns implică și alți cetățeni din afara cartierului, care au proprietăți în proximitate și care văd cum valoarea proprietăților lor scade semnificativ, datorită prezenței acestor imobile colective cu regim ridicat de înălțime.
 7. În privința reperului *Disfuncționalități*, studiul nu arată că la acest moment clădirile aflate în cartierul rezidențial nu sunt dispuse precum P.U.Z.-ul 194, ci mai degrabă ca forma prezentată acum în proiect. Practic nu se modifică prevederi ale P.U.Z aprobat, ci practic se încercă înlocuirea în totalitatea a acestuia, fapt ce se poate constata printr-un control al autorităților competente la fața locului. Tot ca și disfuncționalitate o constituie faptul că în ansamblu un există spații verzi amenajate, ci doar un teren viran pe care dezvoltatorul și-a depus materialele de construcție și utilajele folosite în construcții, prin urmare apar problema de mediu.
 8. Deși Orașul Năvodari un beneficiază încă de prevederile unui P.U.G. trebuie ținut cont de art. 47 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, care stabilește că prin PUZ se asigură o corelare a programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu PUG-ul, mai precis, PUZ-ul nu poate reglementa un areal fără a ține cont de împrejurimi și bineînțeles de viitoarele dezvoltări prevăzute în PUG, prin urmare, în stabilirea regimul de înălțime trebuie ținut cont și de construcțiile aflate în vecinătatea ansamblului, iar din studierea lor se poate observa că pe o rază de aproximativ 1 km, nu există decât imobile cu regim de înălțime P-1 și doar ocazional, P+2.
 9. Fără nici o explicație dezvoltatorul solicită un regim de înălțime a imobilelor colective P+10, deși prevederile legale spun altceva și anume: Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, Art 31 *Înălțimea construcțiilor (1)*: "Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate." Deși nu apare pe desenele prezentate de arhitect, dar se poate dovedi fizic prin prezență la fața locului, cu martori și chiar cu documente întocmite de firma Manhattan Development (care în documentația emisă pentru a obține decizia favorabilă de înființare a Asociației de proprietari, stabilește ca sediul acesteia să fie amplasat într-o construcție, denumită generic "Cabina Paznicului") o clădire aflată la intrarea în complex, pe aceeași parte a străzii cu imobilele

colective, și care are un regim de înălțime de Parter, prin urmare, conform legii, imobilele colective trebuiesc să aibă maxim P+2, dar dacă ne raportăm la imobilele din zona, se poate stabili un regim de maxim P+3, în nici un caz P+10, așa cum dorește dezvoltatorul.

10. În mod anormal, firma Manhattan Development renunță la anumite prevederi arhitecturale pentru parcelele ce urmează a se construi imobile individuale, în zona ZA/2, deși aceste prevederi au fost aplicate pentru tot cartierul, la inițiativa ei, iar faptul că printre parcelele rămase virane există cel puțin una aflată în proprietatea exclusivă a proprietarului firmei Manhattan Development, nu justifică aceste modificări și prin urmare regulile impuse inițial trebuiesc păstrate până la finalizarea întregului cartier.
11. Nu suntem de acord cu modificarea indicilor P.O.T și C.U.T., deoarece considerăm că cei stabiliți inițial sunt suficienți pentru ridicarea imobilelor colective.
12. Se face precizarea că locurile de parcare vor fi dispuse în interiorul parcelelor, dar un se face precizarea unde. Dacă se alege varianta la exteriorul clădirilor trebuie să se țină cont de prevederile: NP24-97 "Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme" și de *Ordinul 119* din 04.02.2014 "Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației". Dacă se alege varianta în interiorul imobilelor, atunci masa totală a imobilelor va crește semnificativ și poate influența structura de rezistență a clădirilor din proximitate, prin urmare solicităm prevederi clare în acest sens. Pe desene apare o suprafață alocată de 2877 mp, având în vedere că un loc de parcare ocupă aproximativ 10 mp, rezultă un total de 288 de autovehicule, care teoretic ar reprezenta 1 autovehicul pentru fiecare apartament, plus 20% pentru locurile de rezervă, dar nu se precizează cum sunt alocate acestea pe loturi.
13. În desenul "Plan reglementări" pentru spațiu verde se alocă suprafața de 3602 mp, mult prea puțin decât prevede legea Legea 24 din 2007, care definește spațiile verzi în proporție de 20 mp, dar și directiva europeană "HEAT ROADMAP EUROPE" care solicită țărilor membre alocarea unei suprafețe de 26 mp, prin urmare firma dezvoltatoare poate construi pentru 140 de persoane, care la o medie de 3 membri pe familie, rezultă 46 de apartamente. Trebuie menționat că directiva europeană are prioritate în astfel de cazuri, având în vedere că la acest capitol Orașul Năvodari are o medie de aproximativ 11 mp spațiu verde pentru fiecare locuitor, pentru a ajunge la media europeană solicităm aplicarea directivelor Organizației Mondiale a Sănătății, care prevăd o suprafață mai mare de spațiu verde alocată și anume 50 mp.
14. Din "Partii desenate" lipsește cea mai importantă piesă și anume: "Planșa de încadrare în zona", care ar fi putut arăta tipul de imobile construite în zona limitrofă și nivelul acestora de înălțime.

15. Dacă firma dezvoltatoare dorea integrarea în proiect a unor imobile colective cu regim ridicat de înălțime atunci se impunea aducerea unor argumente suplimentare privind impactul acestora asupra colectivității, spre exemplu: „Studiul de însorire”.
16. Din planșele prezentate de dezvoltator reiese fără echivoc existența unor imobile individuale care sunt finalizate, dar care conform P.U.Z. 194, aceste nu ar fi trebuit să existe în respectivele locuri, prin urmare dorim verificarea acestui aspect.

În situația în care membrii comunității locale consideră că le sunt lezate interesele, atunci acestea își rezervă dreptul de a căuta dreptate la alte organe ale statului care au competente în domeniu.

Solicitări:

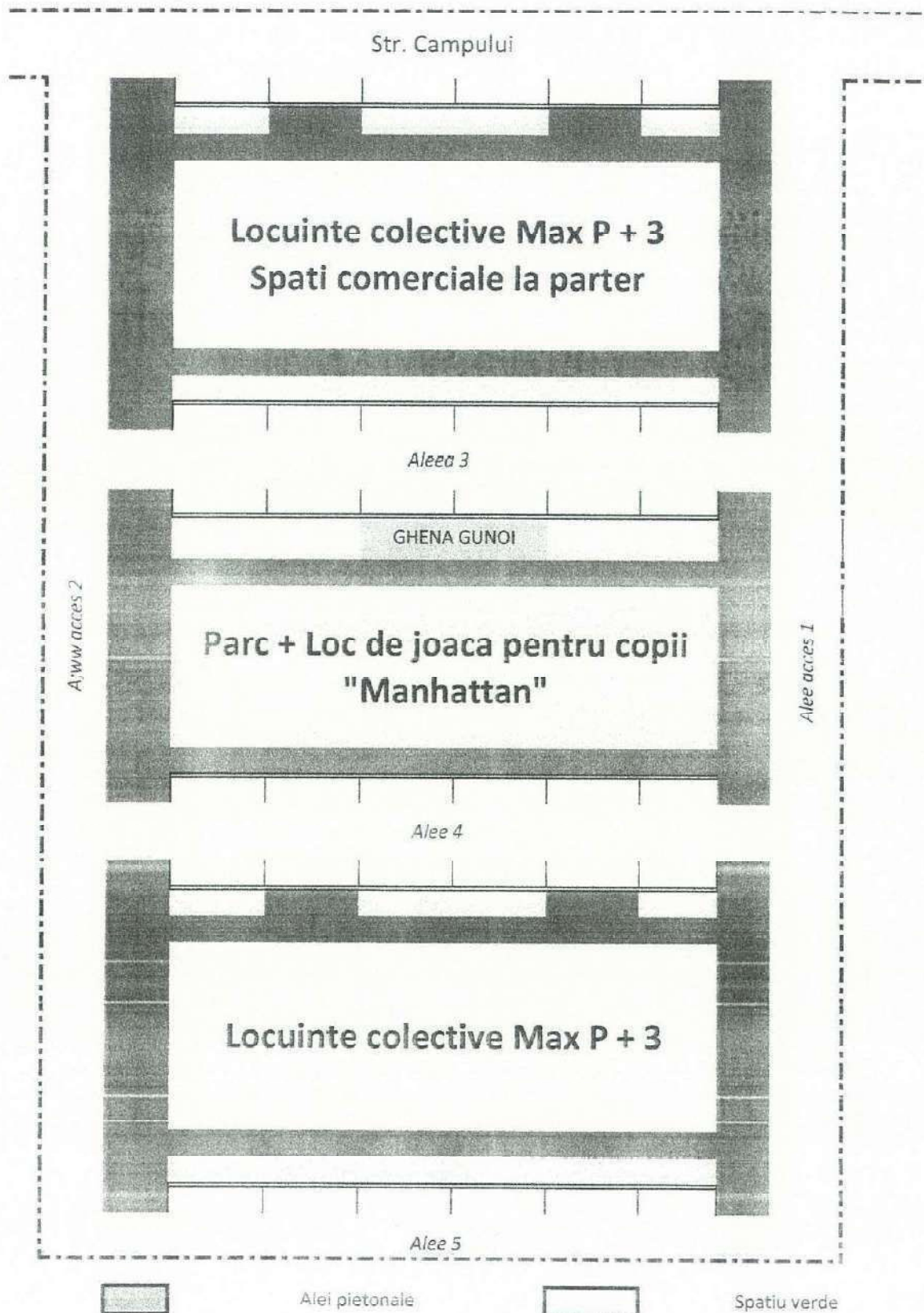
- Respingerea aplicării studiului de oportunitate pentru parcela 277/77, deoarece considerăm că documentul este incomplet, acesta încercând doar să readucă în legalitate o situație nelegală prin nerespectarea prevederilor P.U.Z. 194.
- Dacă se consideră că studiul este unul oportun pentru colectivitate atunci se solicită respectarea prevederilor legale pentru regimul de înălțime, unde se dorește un regim de maxim P+3, dar și respectarea legislației românești și europene în ceea ce privește protecția mediului și asigurarea spațiului verde pentru fiecare locuitor (în special asigurarea minimumului de 26 mp spațiu verde pentru fiecare locuitor).
- Verificarea în teren a respectării disciplinei în construcții în ceea ce privește prevederile P.U.Z. 194. Dacă se constată abateri atunci se solicită aplicarea prevederilor legale conform art. 28 alin. (3) și art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, dar și a prevederilor din Legea nr. 180/2002.

PROPUNERI PENTRU REALIZAREA ZONEI CENTRALE A
COMPLEXULUI REZIDENTIAL MANHATTAN

Pentru zona centrală a Complexului Rezidențial Manhattan propunem o structură conform Anexei din următoarele considerente:

1. Proiectul poate fi finalizat într-un timp relativ scurt 4 – 5 ani;
2. Investiția în proiect este mică;
3. Se respectă prevederile legale privind protecția mediului;
4. Proiectul aduce liniștea socială având sprijinul rezidenților;
5. Prin denumirea parcului și donarea acestuia către comunitate firma dezvoltatoare se asigură că a realizat ceva durabil;
6. Datorită spațiilor comerciale prevăzute firma dezvoltatoare își asigură un venit constant prin închiriere;
7. Datorită modului de realizare metrul pătrat construit solicitat spre vânzare poate fi mai ridicat decât media;

Propunere pentru zona centrala a complexului Manhattan



**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. 25100 din 28.02.2022

APROBAT,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

Urmare cererii depuse de catre _____ prin administrator
_____ reprezentant al MANHATTAN DEVELOPMENT SRL, strada
Bdul Mamaia ,nr.423, Constanta, inregistrata la noi sub nr. 25100 din
28.02.2022 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind
amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completari
ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 25100 din 25.03.2022

Pentru intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea teren
in intravilan ca trup izolat pentru „Actualizare PUZ -ANSAMBLU
LOCUINTE PA 277/77”, jud Constanta , oras Navodari, ,suprafata de teren
studiat 31700 mp situat in intravilanul orasului, cu nr cadastrale conform
documentatiei depuse si a Certificatului de urbanism nr.1211/2021 cu
respectarea urmatoarelor conditii:

1) Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Conform plansei de propuneri urbanistice intocmita de arhitect Diana Alice
Bucur ce face parte din prezentul aviz ,teritoriul ce urmeaza sa fie actualizat
urbanistic este teren situat in intravilanul orasului Navodari.

Suprafata studiata prin viitorul PUZ va cuprinde terenul in suprafata de 31700 mp si zona imediat limitrofa.

Terenul se afla in sudul localitatii Navodari, face parte din intravilan si are urmatoarele vecinatati:

-nord:str Campului;

-est:teren proprietate privata;

-sud-De 277/84;

-vest- teren proprietate privata

Terenul (parcela initiala) este proprietatea a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform extrase de carte funciara si contract de vanzare-cumparare nr.666/27.09.2018.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Pentru terenul anterior mentionat, detinut de SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL, urmare solicitarii de catre beneficiar a autorizatiilor de construire in vederea continuarii dezvoltarii ansamblului de locuinte, prin Certificatul de Urbanism nr. 1211/2021 a fost solicitata de Arhitectul Sef Actualizarea documentatiei de urbanism -PUZ existente.

In prezent terenul este dezmembrat in **47 loturi**(conform plansei anexe la certificatul de urbanism nr.249/2014), astfel: **44 de loturi** destinate construirii de locuinte individuale, cu suprafete de 307-315 mp fiecare;**2 loturi** cu destinatie circulatie auto si pietonala, terenuri cu suprafata de 2802,65 mp, respectiv 2818,97 mp avand latimea de 10 m, perpendiculare pe str Campului si pe De 277/84; **un lot** de 12182 mp.

Pe o parte din cele 44 de loturi destinate edificarii locuintelor individuale au fost autorizate, construite si receptionate locuinte individuale cu regim inaltime P+1E.(**PENTRU ACESTE LOCUINTE NU SE VOR ACTUALIZA REGLEMENTARILE**).

Loturile care au ramas in proprietatea a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL si pentru care nu s-a emis autorizatie de construire si care fac obiectul Actualizarii reglementarilor urbanistice sunt:

LOT 19-IE 112227, LOT 21- IE 112229, LOT 24-IE 112232,LOT 25-IE 112233, LOT 26-IE 112234, LOT 28-IE 112236, LOT 29-IE 112237, LOT 30-IE 112238, LOT 45-IE 112253, LOT 46-IE112254, LOT 47-IE 112254.

Sunt interzise activitatile productive si activitatile de prestari servicii generatoare de poluare.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

Redefinirea zonei ZA/2 conform dezmembrării existente și modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei după cum urmează:

- permiterea serviciilor /dotarilor complementare zonelor de locuit în limita a 30% din suprafața locuinței;
- se impune păstrarea retragerii de 3 ml pe o latură și maxim 1 ml de la cealaltă limită laterală-conform Cod Civil;
- POT 35%(se va renunța la definiția unui POT minim și a unui CUT max 1
- renunțarea la prevederile referitoare la panta acoperisului.

Prevederi **-reglementari lot 46** cu suprafața de 12182 mp:

-divizarea terenului este permisă în 4 loturi a câte minim 3000 mp. Pe cele 4 loturi se dorește edificarea de blocuri cu locuințe colective. Suprafața destinată dotarilor specifice zonei de locuit (comert/servicii) între 5%-25 % din suprafața construit desfășurată, având condiția să nu producă disconfort funcțiunii principale de locuire).

- regim maxim înălțime P+10 E

-POT max 45%

-CUT 4

-se vor amenaja piscine ,terenuri de sport,parcări

-se recomandă acoperis tip terasă , de preferință înierbată; se pot monta panouri fotovoltaice;

-amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea strictă a Codului civil; amplasarea construcțiilor(pe același lot sau pe loturi învecinate) se va face cu respectarea unei distanțe în ele de minim o treime din înălțimea cea mai mare.

-divizarea loturilor se poate realiza conform legii și doar respectând cumulativ următoarele condiții:fiecare lot să aibă suprafața de min 300 mp, lățime de min 12 ml și acces carosabil de min 3.5 ml lățime.Se admite comasarea loturilor.

-se va amenaja împrejmuire din gard viu de maxim 1.2 m înălțime;

-se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate individuală de locuire.

-se vor asigura platforme pentru deseuri, locuri de joacă și se vor amenaja cai de acces conform legislației în vigoare -teren privat.

Pentru loturile cu destinația de locuințe individuale:

-POT 35%

- Regim înălțime P+1E

- Serviciul Urbanism întocmește documentul de planificare și postează pe site anunțul de intenție pentru o perioadă de 5 zile

- Inițiatorul amplasează panou cu anunțul de intenție și depune la Primăria Orasului Navodari-Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) și notifica în scris cu confirmare de primire a notificării intenția de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

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

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

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

- Serviciul Urbanism afișează la avizierul Primăriei Orasului Navodari și postează pe site anunțul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile și totodată organizează 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 toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1211/2021 .

ARHIT
COTIGI C

NA

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism **„Actualizare PUZ -ANSAMBLU LOCUINTE PA 277/77”, jud Constanta , oras Navodari.**

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

nume/prenume inițiator – telefon _____
nume/prenume arhitect – telefon _____

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătura

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

Inițiator: _____

Cu sediul/domiciliul in _____

Proiectant: _____

Cu sediul social în _____

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

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulata: „Actualizare PUZ -ANSAMBLU LOCUINTE PA 277/77”, jud Constanta , oras Navodari.

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa se va afișa anunțul de intenție pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Deasemenea beneficiarul va notifica in scris, cu confirmare de primire a notificarii, intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

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

- se vor formula in scris obiecțiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor respomsabile cu informarea si 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 și se afișează panou cu privire la posibilitatea celor interesați de a consulta și transmite observații cu privire la documentele și propunerile P.U.Z. deasemenea vor fi notificați în scris, cu confirmare de primire a notificării, proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate de reglementările ce vor fi stabilite prin noua documentație.

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

Calendar consultare:

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

Dezbaterile publice va fi organizată la sediul Primăriei Orasului Navodari în data _____ (în perioada consultării) ora _____

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

Aceasta 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 Dezbateri publice 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,



LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5083



Str. Calărăși nr. 22-24, cod. 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664.046; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 5083 / 5024 din 17/06 / 2022

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.)

Către,

MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L.
Strada Taberei, nr. 1, camera 2
NĂVODARI

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 5024 din 18.05.2022 cu privire la obiectivul „**REACTUALIZARE ȘI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77**”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1211 din 02.12.2021 și a Avizului de Oportunitate nr. 25100 din 25.03.2022, teren situat în Năvodari, strada Câmpului, nr. 35-37, județul Constanța, vă comunicăm avizul cu următoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A.-Centrul Zonal Nord. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

În zona studiată, RAJA SA nu are în întreținere și exploatare rețele de alimentare cu apă și de canalizare.

Alimentarea cu apă se face prin intermediul unui branșament Dn.110mm PEHD, conectat în conducta de distribuție apă Dn.160mm PEHD.

Contorizarea consumului de apă se face prin intermediul a 2 apometre Dn.50mm și Dn.65mm, montate în căminul apometric existent la aproximativ 200m față de zona studiată.

Pe strada Câmpului există conducta de distribuție apă Dn.160mm PEHD și colcatorul menajer Dn.300mm PVC-KG, pozate la aproximativ 200m față de amplasament.

În cazul în care lucrările din PUZ generează debite suplimentare de apă, soluțiile de alimentare cu apă se vor modifica funcție de situația rețelelor hidroedilitare de la acea dată.

Vă restituim un exemplar din planul de situație prezentat.

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

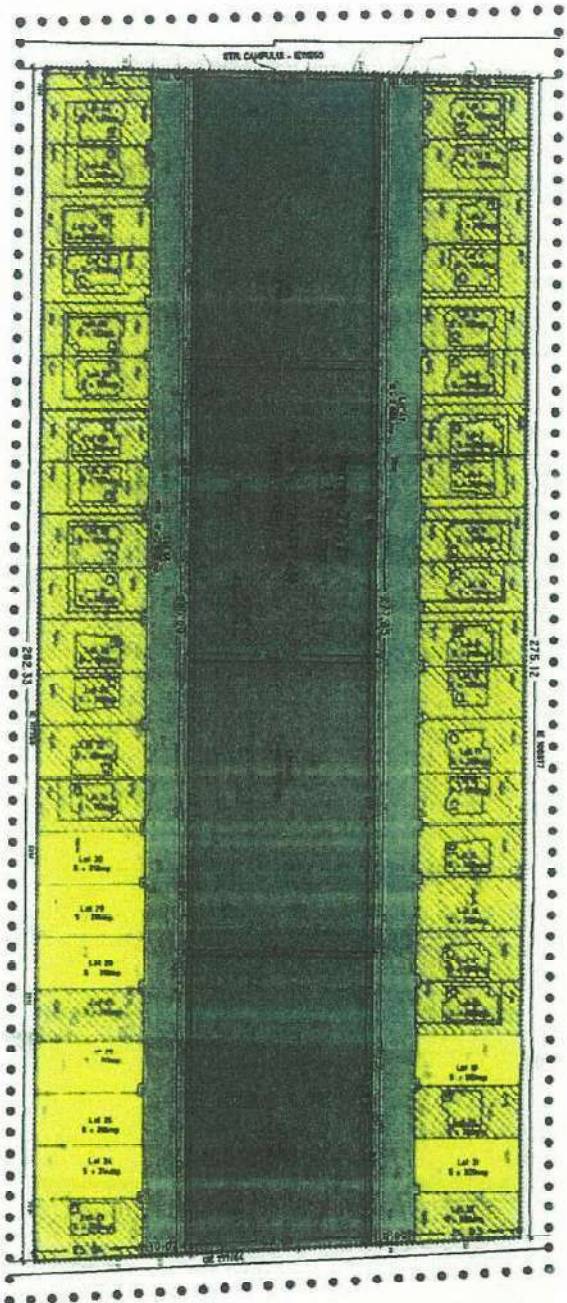
PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. **PIETRE ALEXANDRU**

ING. _____
ING. _____



ȘEF BI
ING. RA
NA

RAJA S.A. este o tracter personal. Atentie, documentul contine date cu caracter personal. El se adreseaza numai persoanei fizice sau juridice mentionata in cerere si nu este destinat altor persoane. In cazul in care nu sunteti destinatarul vizat, va informam ca dezvaluirea, copierea, distribuirea sau initierea unor actiuni pe baza continutului acestuia sunt strict interzise si atrag raspunderea juridica.



LEGENDA

- ● **TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA**
- **TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37 S = 31 700 MP**
- **ZONA ZA/2 - S = 13 096 MP - LOCUINTE INDIVIDUALE 6 DOTARI CONEXE. POT MAX = 35%, CUT MAX = 1. DIN CARE: - LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL.)**
- **ZONA ZA/1 - S = 12 182,25 MP LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE. POT MAX = 45%, CUT MAX = 3**
- **CIRCLATII CAROSABILE SI PIETONALE S = 5 621,62 MP**

VIZAT RAJA
afarent aviz nr.
5024/2022

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi "ANSAMBLUL LOCUINTE PARCELA 27777 EXTRAVILAN MA IN VEDERE CA ACEASTA DOCUMENTATIE A FOST APROBATA SI O F EI AU FOST MATERIALIZATE, TERENUL IN DISCUTIE FACE ACTUAL INTRAVILANUL ORASULUI NAVODARI

*Nu este nevoie de aprobare
cuca se poate a realiza fara a se
notifica in baza actiunii de
1.11.5*

REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLUL LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI
INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37
BENEFICIAR: MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
PLAN SITUATIE
SCARA 1:1000



Artigraf		PROIECT NR. 02.2022		DATA	
CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr. 4		REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLUL LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI		27.07.2022	
Tel. 0722 742701/0722287693		INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37		SCALA	
N. J1373871996 CF. 8158466/1996		MANHATTAN DEVELOPMENT SRL		1:1000	
PLAN SITUATIE			FOLIO		
			A03		

INTERNAL

e-distributie
Dobrogea

ZONA MT/JT CONSTANTA

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

Locatie, ex: CONSTANTA

Data:21.04.2022(Ex)
Loc.NAVODARI,jud.CONSTANTA

MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

Adresa ex:Str.TABEREI,nr.1,BL.-,SC.-,ET.-,AP.-

Nr. inreg. 09801719 / 28.03.2022

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere : **REACTUALIZARE SI MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ) ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A277777 ORAS NAVODARI,STR.CAMPULUI,NR.35-37,JUD.CONSTANTA,CF-**

112450,115353,117512,112428,112429,116099,116100,112546,112547,112542,112543,114965,114966,115476,115477,113353,113354,116153,116154,116719,116720,112220,112221,112222,112223,112224,112225,117313,117314,112227,112228,112229,112230,114437,114438,112461,112462,112451,112452,114423,114424,115109,115110,115361,115362,116313,116312,115379,115380,114596,114597,113912,113911,112242,112241,112240,117742,117743,112238,112237,112236,112235,112234,112233,112232,112231,112253,112254 SI 112255.

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 09801719 / 28.03.2022, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea, ca la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre E-Distributie Dobrogea emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, E-Distributie Dobrogea-Zona MT JT Constanta detine retele electrice de medie tensiune LES 20 KV si joasa tensiune LEA 0,4 KV. In conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice, aprobata cu Ordinul A.N.R.E **239/2019**, 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,

Aprobat,
Manager UT Constanta
Ing.Florin George PASTORCICI

Intocmit,
Teh.Emil MOSTEANU

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2972 / 2022

Întocmit astăzi, 13/07/2022, privind cererea 91122 din 20/06/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr 2269 din 26/05/2022

1. Beneficiar: MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
2. Executant: Lazar Laura
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN DE SITUAȚIE NECESAR REACTUALIZARE SI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA A277/77
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
516527817	06.06.2022	înscris sub semnatura privata	Banca Transilvania
2269	26.05.2022	act administrativ	OCPI Constanta
Documentatie	06.06.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Lazar Laura
1211	02.12.2021	act administrativ	Primaria Orasului
25100	28.02.2022	act administrativ	Primaria Orasului
PLAN	06.06.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Lazar Laura
Fisiere DXF-	06.06.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Lazar Laura
Plan Incadrare	06.06.2022	înscris sub semnatura privata	PFA Lazar Laura

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2972 au fost recepționate 1 propuneri:

- * SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PUZ – zona studiata in suprafata de 20299 mp, situata in Oras Navodari, parcela A277/77, respectiv str. Campului nr. 35-37, LOT 19, LOT 21, LOT 24, LOT 25, LOT 26, LOT 28, LOT 29, LOT 30, LOT 45, LOT 46, LOT 47, jud. Constanta

Conform Ordinului 700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare, al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, art. 264

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 115580 din stratul permanent!
112238	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112238 din stratul permanent!
112253	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112253 din stratul permanent!
112254	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112254 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 115581 din stratul permanent!
112255	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112255 din stratul permanent!
112230	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112230 din stratul permanent!
112229	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112229 din stratul permanent!
112227	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112227 din stratul permanent!
112232	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112232 din stratul permanent!
112233	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112233 din stratul permanent!
112234	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112234 din stratul permanent!
112236	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112236 din stratul permanent!
112237	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se suprapune cu terenul 112237 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1677389: Imobilul TR-1656-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

**Inspector
LIVIA MARIA TODERICI**

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-Maria
Toderici
Date: 2022.07.13 15:19:32 +0300



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

Nr. 1560 din 10.05.2022



Către

SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL PRIN]
AVIZ NR. 133 /ZI 17-05/ 2022

OBIECTIVUL: reactualizare și modificare PUZ –ansamblu locuințe Parcela 277/77
LOCALITATEA: NĂVODARI, jud. Constanța
ADRESA: NĂVODARI, str. CÂMPULUI, nr. 35-37, jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 1560 din 10.05.2022
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: ----/2022
PROIECTANT: arh. Diana Bucur
BENEFICIAR: SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 1211 din 02.12.2021; aviz de oportunitate; memoriu general
Piese desenate: plan de încadrare în zonă; plan de situație existentă; reglementări urbanistice

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

AVIZ

cu următoarele condiții:

Prezentul aviz nu poate fi utilizat la obținerea autorizației de construire :

- Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la următoarea faza DTAC pentru avizare.

Inspect
Mădăli



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

Nr. 1560 din 10.05.2022



Către

SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL PRIN]
AVIZ NR. 133 /ZI 17-05/ 2022

OBIECTIVUL: reactualizare și modificare PUZ –ansamblu locuințe Parcela 277/77
LOCALITATEA: NĂVODARI, jud. Constanța
ADRESA: NĂVODARI, str. CÂMPULUI, nr. 35-37, jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 1560 din 10.05.2022
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR.: ----/2022
PROIECTANT: arh. Diana Bucur
BENEFICIAR: SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 1211 din 02.12.2021; aviz de oportunitate; memoriu general
Piese desenate: plan de încadrare în zonă; plan de situație existentă; reglementări urbanistice

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

AVIZ
cu următoarele condiții:

- Prezentul aviz nu poate fi utilizat la obținerea autorizației de construire :**
- Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la următoarea faza DTAC pentru avizare.

Inspect
Mădăli

Către,
S.C. MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L.
AVIZ NR. DT/7987

La Certificatul de Urbanism nr. 1211 din 02.12.2021;
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 31.700,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Câmpului, nr. 35-37, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului „**Reactualizare și modificare PUZ ansamblu locuințe parcela A277/77**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

~~SEFIU - ÎNTEȚĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI~~



Nr. 245071/ 27.09.2022

În atenția: MANHATTAN DEVELOPMENT S.R.L. prin [redacted]
Oraș Năvodari, str. Taberei, nr. 1, județul Constanța
Referitor la: Solicitare aviz pentru proiectul P.U.Z. - "REACTUALIZARE ȘI MODIFICARE PUZ
ANSAMBLU LOCUINȚE PARCELA 277/77" - Oraș Năvodari, str. Câmpului, nr. 35-
37, județul Constanța

Ca urmare a analizei documentației, depusă de dumneavoastră, înregistrată la Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 245071/09.08.2022, completată cu documentația nr. 245894/16.09.2022, în vederea avizării proiectului sus-menționat, vă comunicăm următoarele:

Zona care face obiectul documentației PUZ sus-menționate nu face obiectul avizării întrucât, potrivit H.G. 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, Cap. II, pct. 2.1.1., avizul de specialitate în domeniul turismului se emite pentru „documentații de urbanism și amenajare a teritoriului privind zone și stațiuni turistice, cu regulamentele de urbanism aferente”.

MINISTRU,
Constantin - Daniel CADARIU



COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

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

Dimitrie MITRACHE - S.A.O.A. - D.A.M. - m

Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.M. - meml

Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. .

Delia NĂSUI - S.A.M. - D.A.M. - membru



Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
Str. Taberei, nr. 1, cam. 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
Domnului administrator

Nr. 97167/...08.2022

Stimate domn,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 97167/19.08.2022, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația de urbanism „*Reactualizare și modificare PUZ ansamblu locuințe parcela A 277/77, amplasat în județul Constanța, oraș Năvodari, str. Câmpului, nr. 35-37*”, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A. avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „*Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora*”, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată de dumneavoastră „*Reactualizare și modificare PUZ ansamblu locuințe parcela A 277/77, amplasat în județul Constanța, oraș Năvodari, str. Câmpului, nr. 35-37*”, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.

În vederea conformării la prevederile legislației din domeniul amenajării teritoriului și urbanismul și a corelării propunerilor de reglementări urbanistice cu amplasamentul investiției, vă amintim dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001) și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare Ordinul nr. 233/2016) referitoare la planul urbanistic zonal:

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

– Potrivit art. 47, alin. (2) al Legii nr. 350/2001:

“Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;

**Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației**

- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”

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

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;

e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

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

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

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

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

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

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af

a studiului geotehnic : Reactualizare PUZ - ansamblu locuințe parcela 277/77

1. Date de identificare: localitatea Năvodari,

- Geotehnician S.C. Geotech Dobrogea SRL, ing. Ganea G
- Data prezentării proiectului pentru verificare 04 Mai 2022
- Beneficiar : S.C. Manhattan Development S.R.L.

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

Informativ este descrisa litologia terenului din zonă : de la suprafața, cu o grosime de maxim 0,95 m se întâlnește un strat de umplutură și pământ vegetal, urmat de un strat de loess galben, ce se dezvoltă până la adâncimea de 8,75 m. Până la adâncimea de 9,25 m, se întâlnește un complex argilos, format din argilă prăfoasă și argilă cafenie.

Nivelul hidrostatic s-a întâlnit la adâncimea de 9,00 m .

Este trecută adâncimea de îngheț.

Informativ se recomandă următoarele soluții de fundare : fundarea directă pe stratul de loess, prin intermediul unei perne din sort 0-25 mm sau prin intermediul piloților..

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
Verficator tehnic atestat

Dr.ing



STUDIU GEOTEHNIC

Obiectiv : reactualizare PUZ – ansamblu locuinte parcela 277 / 77

Adresa: Loc. Năvodari,

Beneficiar: SC Manhattan Development SRL prin

1 Introducere

1.1.Obiect și domeniu de aplicare

Prezentul Studiu geotehnic este elaborat în baza prevederilor NP 074/2007 privind documentațiile geotehnice pentru construcții” și are ca scop prezentarea de la succesiunea litologică, nivelul pânzei freatice și condițiile de fundare la PUZ – ansamblu locuinte parcela 277 / 77 “ - Loc. Năvodari, jud. Constanța, str. Câmpului, nr. 35-37 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.

În vederea stabilirii condițiilor de fundare pe amplasament a fost elaborat un program privind analiza terenului de fundare care a cuprins:

- prospecțiuni de teren – pe amplasamentul construcției a fost executate trei forajc F1, F2 și F3, în punctele menționate în planșa 1;
- determinarea valorilor parametrilor geotehnici a probelor tulburate din foraj.

La determinarea caracteristicilor fizice ale pământurilor au fost respectate prevederile menționate în metodele standardizate sau metodele cuprinse în alte prescripții tehnice valabile în România. S-a ținut cont și de prevederile normativului GE 044 – 2001 – Ghid pentru sistematizarea stocarea și reutilizarea informațiilor privind parametrii geotehnici.

Caracteristicile fizice ale pământurilor s-au determinat prin metode directe în laborator (determinarea umidităților, limitelor de plasticitate, granulometriilor) pentru fiecare strat de pământ întâlnit și prin metode indirecte în urma corelării unor parametri simpli determinați in situ.

Terminologia și simbolurile folosite în prezentul studiu sunt în conformitate cu STAS 3950/1981 și STAS 3300/1-1985.

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 ce se încadrează 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 Niculițel, 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 nct ca unitate independentă, trăsătura dinstinctivă 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, Valca 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 alăuit dintr-un complex de roci slab metamorfozate (șisturi verzi) dispuse transgresiv peste șisturile cristaline mezozonale care aflorază 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 aflorază în trei zone dinstincte:

- 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 afloră în lungul văii Casimcea, versantul nordic al lacului Tașaul între localitățile Mireasa–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 calcaroase (marnocalcare) și argile.

Cretacic – depozitele cretacice au o răspândire redusă în această unitate structurală–formațiune în facies continental–lacustru afloră 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 aptiene sunt dispuse discordant peste sisturile verzi și sunt alcătuite din argile caolinoase multicolore, nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri.

Partea superioară a cretacului este reprezentată prin calcare, conglomerate, gresii calcaroase, calcare grezoase și marnoase.

Neozoicul – este reprezentat prin argile și nisipuri argiloase.

Cuaternar – depozitele cuaternare au în bază argile rosii și verzui cu concrețiuni de gips. Aceste depozite au fost întâlnite numai în foraje și puțuri. Peste argile urmează depozite loessoide .

Dobrogea centrală prezintă interes hidrogeologic numai în partea sudică, prin cele trei hidrostructuri formate din calcare jurasice: Corbu–Ghindaresti, Târgușorul–Tașaul, Dorobanțu–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 iarnă. 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 iulie și cele mai calde, iulie sunt de 22,3 °C, iar ale lunii cel mai reci, ianuarie sunt de -0,5 °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 °C, înregistrate pe data de 10 iulie 1927, iar minimele absolute au fost de -25,0 °C, 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), mediata pe 10 minute și având interval mediu de recurență (IMR) de 50 ani este, pentru zona cercetată, de 0,50 kPa (figura 4).



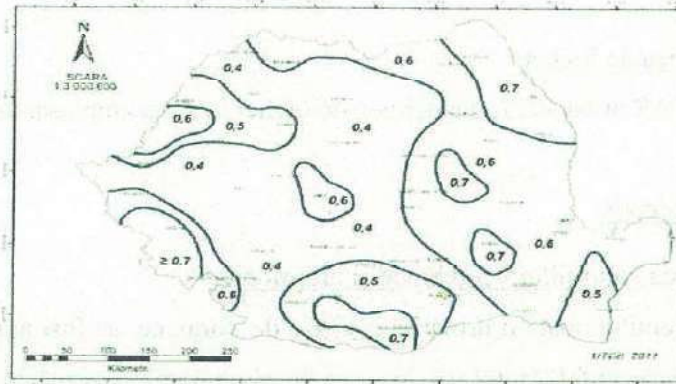


Figura 4. Zonarea României din punct de vedere al acțiunii vântului

2.4. Încărcări date de zăpadă

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 2 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 probabilității de nedepășire într-un an de 98%).

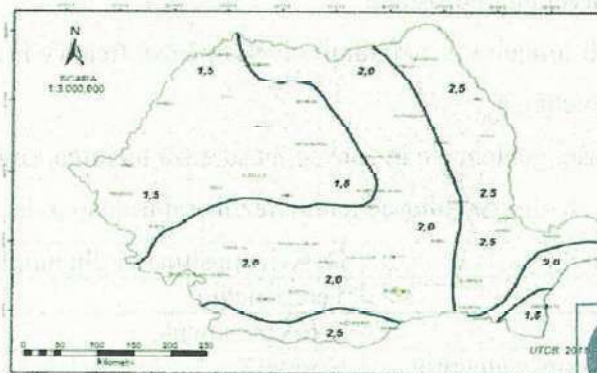


Figura 5. Zonarea Romaniei din punct de vedere al încărcărilor aduse de zăpadă

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 $TC = 0,7 \text{ s}$.

Conform SR 11100/1-93, regiunea este situată în zona cu gradul „7¹” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim 0

data la 50 de ani.

2.6. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de 80 cm.

3. Partea specială

3.1. Descrierea condițiilor geotehnice și hidrologice

Litologia terenului poate fi urmărită în fișele de foraj, ce au fost numerotate cu nr. 1...3.

Se evidențiază astfel faptul că în această zonă terenul prezintă următoarea succesiune litologică:

- în suprafață există un strat de umplutură neomogenă de pământ vegetal cu piatră, cărămidă cu o grosime cuprinsă între 0,30 - 0,45 m;
- urmează un strat de pământ vegetal ce are o grosime cuprinsă între 0,30 m și 0,95 m;
- cu o grosime de aproximativ 8,15 m urmează un strat de loess galben cu concreții plastic vârtos-tare, umiditatea crește odată cu adâncimea;
- litologia se continuă cu un strat de argilă prăfoasă, ce are o grosime de aproximativ 0,25 m;
- până la adâncimea la care a fost executat cel mai adânc foraj întâlnim un strat de argilă cafenie plastic vârtoasă;

3.2. Adâncimea nivelului hidrostatic

La data executării forajelor s-a întâlnit nivelul pânzei freatice la adâncimea de 9,00 m.

3.3. Categoria geotehnică

Stabilirea categoriei geotehnice se încadrează lucrarea se face în urma analizei materialului documentar, a obse
n, rezultând următoarele:

Factorii riscului geotehnic	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fără epuizmente	1 punct
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3 puncte
Vecinătăți	Fără riscuri	1 punct
Seismicitate	Zona seismică conform P100-1/2013 $a_g = 0,20$	2 punct
Total puncte – 10 puncte		

Riscul geotehnic funcție de punctaj se consideră "moderat" și se încadrează în categoria geotehnica 2.

4. Concluzii și recomandări privind posibilitățile de fundare

Terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor Normativului NP 112 – 2014- Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

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-dezghet, precipitații atmosferice, infiltrații de apă etc;

b) condițiile funcționale și destinația tehnologică a construcției care este stabilită de către proiectantul general care deține toate informațiile cu referire la regimul de înălțime, destinația, dacă este prevăzută cu subsol tehnic etc;

c) natura terenului de fundare pusă în evidență de litologia terenului;

d) 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;

e) 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

Intrucat studiul geotehnic este pentru faza de P.U.Z., informativ se recomanda:

- fundarea directă pe stratul de loess galben;



- fundarea prin intermediul unei perne din sort 0 -25 mm, asezata pe stratul de loess galben. Presiunea transmisă de construcție pe radier să nu depășească capacitatea portantă maximă a pernei.
- fundarea prin intermediul piloților, în cazul în care încărcările depășesc capacitatea portantă a pernei. Pilotii vor fi dimensionati și în funcție de stratul de bază, în funcție de tipul de piloti și de diametrul lor se va stabili capacitatea portantă a acestora.

Definitivarea solutiei de fundare precum si capacitatile portante se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul constructiei a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirii.

Prezentul studiu geotehnic este alcatuit din 8 pagini si 3 anexe.

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. Geotech Dobrogea S.R.L. – Laborator grad II.





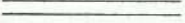
Orice multiplicare, parțială sau totală, fără acordul scris al proprietarului este interzisă.



Întocmit,
Ing. Ganea G.



FIȘA FORAJ NR. 1



Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	0,30	0,30		Umplură neomogenă pământ vegetal cu piatră, cărămidă;
	0,60	0,30		Pământ vegetal;
	8,75	8,15		Loess galben cu concreții, tare; De la 2,20 plastic vârtos; De la 8,00 plastic consistent
9,00	9,00	0,25		Argilă prăfoasă cafeniu deschis plastic vârtoasă;
	9,25	0,25		Argilă cafenie plastic vârtoasă;

Întocmit,
Lab. Chioibasii I.



Verificat
Ing. Ganea G.

FIȘA FORAJ NR. 2



Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	0,45	0,45		Umplutură neomogenă pământ vegetal cu piatră, cărămidă;
	0,85	0,40		Pământ vegetal;
	4,50	3,65		Loess galben cu concreții plastic vârtos-tare; De la 1,80 plastic vârtos;

Întocmit,
Lab. Chioibasus I.



Verificat
Ing. Ganea G.

FIȘA FORAJ NR. 3

Cota (m)		Grosime strat(m)	Stratificația	Observații
0,00 N.H.	0,00 foraj			
	0,95	0,95		Pământ vegetal;
	4,50	3,55		Loess galben plastic vârtos;

Întocmit,
Lab. Chioibasu I.



Verificat
Ing. Ganea G.



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

NR. 51 /14.09.2022

VIZAT SPRE
RECHIZITARE

SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL prin I

Referitor la notificarea Dumneavoastră, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanța sub nr. 5500RP din 01.08.2022, prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru ***REACTUALIZARE SI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77***, amplasat în jud.Constanța, orasul Navodari, str. informitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificari si completari, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M. Constanța, din data de 24.08.2022, vă comunicăm decizia APM Constanța: ***REACTUALIZARE SI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77***, amplasat în jud.Constanța, orasul Navodari, str. Campului nr. 35-37, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Terenul care a generat PUZ-ul este de 31.700 mp – parcela A277/77.

În prezent terenul este dezmembrat în 47 loturi, astfel 44 de loturi destinate construirii de locuințe individuale, cu suprafețe de 307-315 mp fiecare, 2 loturi cu destinație circulație auto și pietonală, terenuri cu suprafața de 2802,65 mp, respectiv 2818,97 mp având lățimea de 10 m, perpendicular pe str. Campului și pe De 277/84, **un lot de 12.182 mp.**

Pe o parte din cele 44 de loturi destinate edificării locuințelor individuale au fost autorizate, construite și recepționate locuințe individuale cu regim înălțime P+1E (PENTRU ACESTE LOCUINTE NU SE VOR ACTUALIZA REGLEMENTARILE).

Redefinirea zonei ZA/2 conform dezmembrării existente și modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei după cum urmează:

- se impune păstrarea retragerii de 3 ml pe o latură și maxim 1 ml de la ccaalta limită laterală;
- POT - 35%;
- renunțarea la prevederile referitoare la panta acoperisului.

Prevederi reglementari lot 46 cu suprafața de 12.182 mp:

- divizarea terenului este permisă în 4 loturi a câte minim 3000 mp, se dorește edificarea de blocuri cu locuințe colective; suprafața destinată dotărilor specifice zonei de locuit (comert/servicii) între 5%-25% din suprafața construită desfășurată, cu condiția să nu producă disconfort funcțiunii principale de locuire;
- regim max de înălțime P+10e;





Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

din care:

CONSTRUCTII MAX .45% :
SPATIU VERDE MIN 20 %

5 342 MP - 16,8 %
2 374 MP - 7,5%

CIRCULATII CAROSABILE
& PIETONALE

cca 5622 MP -17,7%

cca 5932 MP- 18,4 %

TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ

31 700 MP

31 700 MP

Motivele 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 Legii nr. 292/2018, anexa 2 (proiect de dezvoltare urbană);
- 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 declanșare a etapei de încadrare a planului conform HG nr. 1076/2004 au apărut în datele de 29.07.2022 și 01.08.2022 în *Cuget liber*;

- Decizia nr. 60/30.08.2022, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței CSC din data de 24.08.2022, a fost afișată pe site-ul APM Constanța ;
- Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC din data de 24.08.2022, a apărut în data de 31.08.2022 în cotidianul * Cuget liber *, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

În calitate de titulara a planului aveți următoarele obligații:

- Conform art. 26 din H.G. nr. 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului ;
- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel./Fax 0241.546596; 0241.546696; 0241.543717/fax tasta 7

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



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

NR. 51 /14.09.2022

VIZAT SPRE
NEOCHEIMBARE

SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL prii

Referitor la notificarea Dumneavoastră, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanța sub nr. 5500RP din 01.08.2022, prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru ***REACTUALIZARE SI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77***, amplasat in jud.Constanța, orasul Navodari, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificari si completari, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M. Constanța, din data de 24.08.2022, vă comunicăm decizia APM Constanța:***REACTUALIZARE SI MODIFICARE PUZ ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77***, amplasat in jud.Constanța, orasul Navodari, s
, nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Terenul care a generat PUZ-ul este de 31.700 mp – parcela A277/77.

In prezent terenul este dezmembrat in 47 loturi, astfel 44 de loturi destinate construirii de locuinte individuale, cu suprafete de 307-315 mp fiecare, 2 loturi cu destinatie circulatie auto si pietonala, terenuri cu suprafata de 2802,65 mp, respectiv 2818,97 mp avand latimea de 10 m, perpendicular pe str. Campului si pe De 277/84, **un lot de 12.182 mp.**

Pe o parte din cele 44 de loturi destinate edificarii locuintelor individuale au fost autorizate, construite si receptionate locuinte individuale cu regim inaltime P+1E (PENTRU ACESTE LOCUINTE NU SE VOR ACTUALIZA REGLEMENTARILE).

Redefinirea zonei ZA/2 conform dezmembrarii existente si modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei dupa cum urmeaza:

- se impune pastrarea retragerii de 3 ml pe o latura si maxim 1 ml de la cealalta limita laterala;
- POT - 35%;
- renuntarea la prevederile referitoare la panta acoperisului.

Prevederi reglementari lot 46 cu suprafata de 12.182 mp:

- divizarea terenului este permisa in 4 loturi a cate minim 3000 mp, se doreste edificarea de blocuri cu locuinte colective; suprafata destinata dotarilor specific zonei de locuit (comert/servicii) intre 5%-25% din suprafata construita desfasurata, cu conditia sa nu produca disconfort functiunii principale de locuire;
- regim max de inaltime P+10e;





Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA



-FUNCTIUNI PERMISE: Za/1 -locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale, servicii, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente.

Za/2 -locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita.

-FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – activitatile productive, activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto, statii de benzina, etc);
Spatii comerciale cu o suprafata mai mare de 50 mp pentru Za/2.

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a loturilor propuse prin aceasta documentatie in Za/2 Este permisa comasarea loturilor .

Pentru Za/1 este permisa divizarea loturilor, in conditiile legii in vigoare, respectand cumulativ aceste conditii :

*dimensiunea minima a lotului – 300 mp;

*fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de minim 3,5 m latime, corelat cu lungimea accesului, conform legii;

*latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m;

*toate celelalte conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite.

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile:

Za/1-amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare; fata de strazi, constructiile se vor amplasa cu o retragere de min.3,0 m;

Za/2-constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada lotului, retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalta.

-REGIM DE INALTIME :

Za/1-(Subsol),Parter+ max 10 etaje;

Za/2-(Subsol),Parter+ 1 etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim:

Za/1 -45%;

Za/2- 35%.

Piscinele descoperite, aleile carosabile si pietonale, parcarile, locurile de joaca pentru copii, terenurile de sport nu se iau in calcul la calcularea procentului de ocupare al terenului.

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) maxim:

Za/1-3,9;

Za/2-1.

-SPATII VERZI-

-pentru zona Za/1 – o suprafata de 20 % din teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol;

-pentru zona Za/2 – o suprafata de 25 % din fiecare teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

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

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



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

VIZAT SPRE
 NEFSCHIMBARE

Spatiu verde amenajat va consta din : gazon + flori (lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana alatum (regina noptii), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra),etc) + plante urcatoare (azalea, lonicera nitida (caprifoi)) +arbusti (cornus alba (corn alb), cornus sanguinea (corn rosu))+arbori (acer palmatum (artar japonez), betula alba (mesteacan), magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam rosu) taxus cuspidata (tiza japoneza, arbori fructiferi, precum si gradini de legume si zarzavaturi pe loturile locuintelor individuale .

Adiacent acestui spatiu verde, se recomanda:

- inchideri perimetrare garduri despartitoare intre proprietati) sa fie alcatuite din gard din plasa de sarma dublata de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime];
- jardiniere pe fatade sa fie montate cu flori (petunia grandiflora,portulaca grandiflora (floare de piatra),etc, realizate din material de preferinta naturale (ceramic, lemn, placaj piatra, etc.)

Loturile ramase in proprietatea SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL **pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual si care fac obiectul prezentei reactualizari sunt:**

Lot 19 - IE 112227	S= 310 mp
Lot 21 - IE 112229	S= 309 mp
Lot 24 - IE 112232	S= 314 mp
Lot 25 - IE 112233	S= 316 mp
Lot 26 - IE 112234	S= 313 mp
Lot 28 - IE 112236	S= 313 mp
Lot 29 - IE 112237	S= 314 mp
Lot 30 - IE 112238	S= 313 mp
Lot 45 - IE 112253	2819 mp in proportie de 81,19 % (DRUM)
Lot 46 - IE. 112254	S=12182 mp
Lot 47 - IE. 112254	S= 2803mp in proportie de 72,07 % (DRUM)

BILANȚ TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS

-TEREN CURTI CONSTRUCTII	26 078,38 MP-82,3%	
din care		
22 LOTURI (S= 11394 mp 35,9%) OCUPATE DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1 , CONSTRUCTII CCA 3985 MP-12,5%;		
-TEREN DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA2	2502 MP-7,9 %	2502MP-7,9%
din care:		
CONSTRUCTII MAX .35%;		875 MP - 2,7 %
SPATIU VERDE MIN 25 % ;		626 MP -2%
-TEREN DESTINAT LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA1	12182 MP-38,4% 11872 MP-37,8%	



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

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

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



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

din care:

CONSTRUCTII MAX .45% :

5 342 MP - 16,8 %

SPATIU VERDE MIN 20 %

2 374 MP -7,5%

CIRCULATII CAROSABILE

& PIETONALE

cca 5622 MP -17,7%

cca 5932 MP- 18,4 %

TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ

31 700 MP

31 700 MP

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

- Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidența Legii nr. 292/2018, anexa 2 (proiect de dezvoltare urbana);
- 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.
- Pană 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 declansare a etapei de încadrare a planului conform HG nr. 1076/2004 au apărut în datele de 29.07.2022 și 01.08.2022 în *Cuget liber*;

- Decizia nr. 60/30.08.2022, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței CSC din data de 24.08.2022, a fost afișată pe site-ul APM Constanța ;
- Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC din data de 24.08.2022, a apărut în data de 31.08.2022 în cotidianul * Cuget liber *, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

În calitate de titulara a planului aveți următoarele obligații:

- Conform art. 26 din H.G. nr. 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului ;
- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

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

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



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA



- se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu modificari si completari.

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian LAFTE



ȘEF SERVICIU A.1
Lavinia Monica ZE

Intocmit,
Consilier Elena FILIP

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

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

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

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

**PLAN URBANISTIC ZONAL -
REACTUALIZARE PUZ-
<ANSAMBLU LOCUINTE
PARCELA 277/77
EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR.
CAMPULUI NR 35-37
BENEFICIAR : SC MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL**

PUZ- REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37
BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA DOCUMENTATIEI : **(PUZ) - REACTUALIZARE PUZ-
<ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN
NAVODARI >**

INTRAVILAN NAVODARI , §

**BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
reprezentata de**

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII : mai 2022

1.2 OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

NOTA INTRODUCȚIVĂ : denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > ; dar , avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate , **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului Navodari.**

Suprafata studiata prin acest PUZ va cuprinde terenul in suprafata de 31700 mp (initial PARCELA A277/77) si zona imediat limitrofa acestuia.

SC ARHIGRAF SRL
CONSTANTA

Terenul (parcela initiala) este proprietate a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat cu nr 666/27.09.2018

1.3.SURSE DOCUMENTARE

PUZ-ul ce urmeaza a fi reactualizat a fost aprobat prin HCL Navodari nr 194/2008 , pe baza proiectului **PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI** , beneficiar , proiect elaborat de SC ARHICO CONSULTING SRL , arh Rodica Stanescu

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In urma aprobarii documentatiei mai sus mentionate beneficiarul a trecut la materializarea in teren a prevederilor acesteia ; astfel , terenul (**devenit intravilan**) a fost dezmembrat in 47 de loturi (in conformitate cu planul cadastral anexa la Certificatul de urbanism nr 249/06.05.2014) , astfel :

- **44 de loturi destinate construirii de locuinte individuale** , cu suprafete de cca 307-315 mp fiecare (ocazional diferite la extremitati) ;

- **2 loturi cu destinatia < circulatie auto si pietonala >** , terenuri cu suprafata de S= 2 802, 65 mp , respectiv S= 2 818,97 mp avand latimea de 10,0 m latime , perpendicularare pe strada Campului si pe De277/84;

-**un lot de S= 12 182 mp.**

Pe o parte din cele 44 de loturi au fost autorizate si construite locuinte individuale , parter si etaj . Pentru alta parte din aceste loturi au fost initiate demersurile pentru obtinerea autorizatiilor de construire .

Pentru aceste loturi este evident ca nu are obiect orice prevedere a acestei documentatii ce modifica prevederile documentatiei initiale .

Loturile ramase in proprietatea SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL **pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual** si care fac obiectul prezentei reactualizari sunt:

Lot 19 - IE 112227 S= 310mp
Lot 21 - IE 112229 S=309 mp
Lot 24 - IE 112232 S= 314 mp

PUZ- REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37
BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

Lot 25 - IE 112233	S= 316 mp
Lot 26 - IE 112234	S=313mp
Lot 28 - IE 112236	S=313mp
Lot 29 - IE 112237	S=314mp
Lot 30 - IE 112238	S=313mp
Lot 45 - IE 112253	2819mp in proportie de 81,19 % (DRUM)
Lot 46 - IE. 112254	S=12182 mp
Lot 47 - IE. 112255	S= 2803mp in proportie de 72,07 % (DRUM)

Anterior au fost proiectate , autorizate (Autorizatie de construire 259/03.08.2012 eliberata de Primaria Navodari) , executate , receptionate si date in functiune retele de :

- drumuri interioare (conform dezmembrarii efectuate in baza certificatului de urbanism nr 249/06.05.2014 -2 loturi cu destinatia < circulatie auto si pietonala > , terenuri cu suprafata de S= 2 802, 65 mp (IE112255), respectiv S= 2 818,97 mp (IE 112253) avand latimea de 10,0 m latime;
- alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)
- alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)
- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA)

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in sudul localitatii Navodari , face parte din intravilanul orasului si are urmatoarele vecinatati :

- NORD – strada Campului
- EST – teren proprietate particulara
- SUD- De 277/84
- VEST – teren proprietate particulara

si urmatoarele coordonate :

Nr. pct	N(m)	E(m)
1	318575.68	788248.44
2	318599.31	788135.41
3	318307.67	788104.67
4	318302.21	788218.5

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat , fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul analizat este accesibil din strada Campului (strada locala) , din care se face accesul la toate loturile prin cele doua strazi perpendiculare pe aceasta , autorizate si executate asa cum s-a aratat anterior , asa cum se detaliaza in < Studiul de mobilitate urbana > atasat

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Tot terenul a fost introdus in intravilan conform documentatiei initiale , avand folosinta de < curti constructii > sau < circulatii auto si pietonale > (cele doua loturi cu suprafata de S= 2 802, 65 mp (IE112254), respectiv S= 2 818,97 mp (IE 112253))

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Au fost autorizate si executate urmatoarele retele (pe traseul celor doua strazi)
-alimentare cu energie electrica (retea preluata de ENEL DISTRIBUTIE)
-alimentare cu gaze naturale (retea preluata de ENGIE ROMANIA SA)
- alimentare cu apa si canalizare (bransament preluat de RAJA CONSTANTA

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protectie. Funcțiunea propusă, de de
< locuire si dotari > crează un impact minim asupra mediului.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati (locuinte , dotari conexe si servicii adiacente zonei de locuire) care sa valorifice superior resursele terenului si care sa serveasca populatia in crestere a zonei ; reactualizarea documentatiei initiale a fost determinata de dorinta de a (partial) redefini si de a aprofunda si detalia prevederile documentatiei initiale .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

3.2 PREVEDERI ALE PUG

PUG -ul localitatii a preluat prevederile documentatiei de PUZ initiala (documentatie ce este actualizata prin prezentul proiect)

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul , nu exista elemente ale cadrului natural care sa necesite o punere in valoare

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru fluidizarea circulatiei se prevede o bretea de circulatie , cu latimea de 7,0 , in partea de sud a lotului , care sa uneasca cele doua strazi existente in interiorul ansamblului

Parcarile se vor rezolva integral in interiorul loturilor , asa cum se va detalia pentru fiecare zona in parte , in <Studiul de mobilitate urbana > atasat

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Reactualizarea documentatiei de urbanism prevede

-redefinirea zonei ZA/2 conform dezmembrarii existente si modificarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei dupa cum urmeaza :

-permiterea serviciilor /dotarilor complementare zonelor de locuit in limita a 30 % din suprafata locuintei ;

-renuntarea la impunerea retragerii de 3,0 m de limita laterala pentru constructiile izolate;

- stabilirea unui POT max = 35 % (renuntarea la definirea unui POT minim) si a unui CUT max= 1,0;

-renuntarea la prevederile referitoare la aspectul meridional al constructiilor si la panta acoperisului de max 36%.

(prevederi referitoare strict la loturile inca in proprietatea SC MANHATAN DEVELOPMENT SRL , pentru care nu a fost obtinuta nici o autorizatie de construire pana in momentul actual)

-reglementarea terenului < lot 46 /12182 mp > conform dezmembrarii , astfel : Divizarea terenului in 4 loturi (3 loturi egale cu dimensiunea aproximativ de 3045 mp si un lot cu suprafata de cca 2737 mp) , loturi

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

destinate construirii de locuinte colective completate eventual cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale)

Pentru zona Za/2 , o suprafata de min 25 % din fiecare lot si pentru zona Za1 o suprafata de minim 20 % din teren este destinata amenajarii ca spatiu verde , (ceea ce inseamna o suprafata de cca 3600 mp pt zona Za/1).

Spatiu verde amenajat va consta din gazon + flori (lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana glauca (regina noptii) ,trandafiri, petunia grandiflora , portulaca grandiflora (floare de piatra) , etc)+ plante urcatoare (azalea, lonicera nitida (caprifoi)) +arbusti (cornus alba (corn alb), cornus sanguinea (corn rosu)) +arbori (acer palmatum (artar japonez) , betula alba (mestecan) , magnolia grandiflora (magnolie) , malus red sentinel (mar ornamental) , robinia hispida rosea (salcam rosu) taxus cuspidata (tiza japoneza , arbori fructiferi , precum si gradini de legume si zarzavaturi pe loturile locuintelor individuale .

Adiacent acestui spatiu verde , se recomanda

- inchideri perimetrare (garduri despartitoare intre proprietati) sa fie alcatuite din gard din plasa de sarma dublata de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime] pentru loturile de locuinte individuale si doar din gard viu pentru loturile de locuinte colective
- jardinere pe fatade sa fie montate cu flori (petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra) , etc , realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn , placaj piatra , etc)

3.6 REGULAMENT DE URBANISM

ZONA Za/2 (aplicabil doar loturilor ramase in proprietatea SC MANHATAN DEVELOPMENT SRL , dar in concordanta cu prevederile documentatiei initiale , care au fost aplicate restului de loturi pentru locuinte individuale)

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita
- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc) ; activitati comerciale implicand un spatiu de vanzare mai mare de 50 mp .

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la (Subsol), Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35 %,
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , aleile carosabile si pietonale , parcarile ,etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc> .
- Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) și se vor prefera materiale în culori și texturi tradiționale (țigle în culori naturale, roșu /cărămiziu /brun). Pentru învelitoare vor fi evitate culorile nenaturale (albastru, verde) și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat ; Invelitoarea in terasa (mai ales in terasa inierbata sau terasa circulabila amenajata ca spatiu de recreere -agrement) este de preferat
- La amplasarea constructiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil ; constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata
- Parcarile se vor asigura in interiorul terenului , un loc de parcare la 200 mp suprafata construita pentru locuinta , plus locuri adiacente corespunzatoare altei functiuni (dotari conexe zonei de locuit)
- Gardurile spre strada se recomandă a avea un soclu din zidarie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80.... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiiri similare.

Gardurile dintre proprietati se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc)

- Nu este permisa divizarea loturilor
- Este permisa comasarea loturilor
- Cresterea animalelor este interzisa , cu exceptia celor de companie
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și plante decorative pe loturi ; spatiul verde (decorativ + gradina de legume) va insuma minimum 25 % din suprafata lotului .

ZONA Za/1

- Pe aceste loturi urmează a se construi locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente

- Sunt strict interzise activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc) ;
- Constructiile vor avea un regim de înălțime ce poate ajunge la parter +10 etaje
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 45 %
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 3,9.
- Piscinile descoperite , terenurile de sport , parcarile ,etc nu se iau in calcul la procentul de ocupare al terenului
- Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje si socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate.
- Se recomanda ca acoperirea constructiilor sa se faca in terasa , de preferinta inierbata ; se pot monta panouri fotovoltaice pe terasa
- Amplasarea constructiilor pe lot se va face cu respectarea stricta a codului civil ; amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m
- Loturile nu vor fi imprejmuite sau se va realiza o imprejmuire de gard viu de max 1,2 m inaltime
- Se recomanda ca loturile de la sud si de la nord sa nu fie ingradite si ca spatiul adiacent constructiilor sa fie tratat ca zona publica urbana si amenajat in consecinta cu dalaje decorative , locuri de odihna , paturi florale & arbusti decorativi , fantani decorative, etc
- Parcarea autovehicolelor se va face in interiorul loturilor , conform regulament general de urbanism pentru functiunile prezente pe lot ; se poate asigura parcarea autovehiculelor si in garaj amenajat la parterul sau subsolul constructiilor
- Divizarea loturilor se poate realiza conform legii si doar respectand cumulativ urmatoarele conditii :
 - - fiecare lot sa aiba suprafata de minim 300 mp;
 - - fiecare lot sa aiba latimea minima de 12,0 m;
 - - fiecare lot sa aiba acces carosabil de minim 3,5 m latime (corelat cu lungimea accesului conform regulamentului general de urbanism);
 - - toate celelalte prevederi ale regulamentului de urbanism sa fie respectate.
- Se admite comasarea loturilor;
- Se va amenaja un minim de 20 % din suprafata lotului ca spatiu verde la sol

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

- Se vor asigura utilitatile (apa, preluarea apelor uzate menajere , electricitate) inainte de / concomitent cu eliberarea autorizatiilor de construire;
- Se vor prevedea platforme gospodaresti pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere ;
- Nu se admite cresterea animalelor pe lot (cu exceptia celor de companie).

3.7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN CURTI CONSTRUCTII	26 078,38 MP-82,3%	
din care		
22 LOTURI (S= 11394 mp 35,9%) OCUPATE DE LOCUINTE		
INDIVIDUALE P+1 , CONSTRUCTII CCA 3985 MP-12,5%		
-TEREN DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI DOTARILOR		
CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA2	2502 MP-7,9 %	2502MP-7,9%
din care		
CONSTRUCTII MAX .35%		875 MP - 2,7 %
SPATIU VERDE MIN 25 %		626 MP -2%
-TEREN DESTINAT LOCUIRII COLECTIVE SI DOTARILOR		
CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA1	12182 MP-38,4%	11872 MP-37,8%
din care		
CONSTRUCTII MAX .45%		5 342 MP - 16,8 %
SPATIU VERDE MIN 20 %		2 374 MP -7,5%
CIRCULATII CAROSABILE		
& PIETONALE	cca 5622 MP -17,7%	cca 5932 MP- 18,4 %
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATĂ	31 700 MP	31 700 MP

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrica , alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea acestor utilitati prin extinderea rețelelor existente in zona (de catre personal autorizat , dupa obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare)

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare , pompe de caldura

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

PUZ- REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37
BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

3.9 PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe timpul executarii constructiilor:

- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere care pot cauza scurgeri de hidrocarburi in sol pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
- pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Navodari .
- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarei constructiilor:

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafata de 31 700 mp studiata este proprietate particulara .Nici o schimbare a regimului juridic al terenurilor nu se propune prin aceasta

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

documentatie Suprafata de 5930,62 mp adiecenta strazilor de acces devine proprietate indiviza a loturilor adiacente

4.CONCLUZII

Reactualizarea documentatiei <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > este perfect posibilă din punct de vedere legal , nu modifica regimul de inaltime propus initial , maximizeaza folosinta terenului introduce coabitarea functiunilor (dotari conexe zonei de locuire) , limpezeste si ordoneaza parcelarea suprafetei studiate , simplifica si fluidizeaza circulatia si marestea numarul de parcuri conform cerintelor legale

Întocmit,



Bucur

REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARIILOR : **REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE
PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37**
BENEFICIAR : **SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL**
reprezentata de
PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
DATA ELABORARII : mai 2022

OBIECTUL DOCUMENTATIEI:

NOTA INTRODUCATIVA : denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > ; dar , avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate , **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului Navodari.**

Suprafata studiata prin acest PUZ va cuprinde terenul in suprafata de 31700 mp (initial PARCELA A277/77) si zona imediat limitrofa acestuia.

Terenul (parcela initiala) este proprietate a SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL conform contract de vanzare cumparare autentificat cu nr 666/27.09.2018

BAZA LEGALA

La baza elaborarii prezentului regulament de urbanism , precum si a documentatiei de urbanism pe care o insoteste , au stat urmatoarele legi (si nu numai)

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei
- LEGEA 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor

REGULAMENT DE URBANISM

-FUNCTIUNI PERMISE: Za/1 -locuinte colective completate cu dotari specifice zonelor de locuire la parter (spatii comerciale , servicii , cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale) sau in constructii independente

Za/2 -locuinte individuale (permanente sau case de vacanta) si dotari complementare, cu conditia ca acestea sa nu provoace discomfort functiunii principale si in limita a 30 % din suprafata construita

-FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – activitatile productive , activitatile de prestari servicii generatoare de poluare de orice fel (inclusiv reparatii auto , statii de benzina , etc)

Spatii comerciale cu o suprafata mai mare de 50 mp pentru Za/2

- DIVIZAREA LOTULUI – Nici o divizare a loturilor propuse prin aceasta documentatie in Za/2

Este permisa comasarea loturilor

Pentru Za/1 este permita divizarea loturilor , in conditiile legii in vigoare , respectand cumulativ aceste conditii :

- dimensiunea minima a lotului – 300 mp
- fiecare lot are asigurat acces auto si pietonal de min, 3,5 m latime , corelat cu lungimea accesului , conform legii
- latimea minima a fiecarui lot va fi 12,0 m
- toate celelalte conditii ale regulamentului de urbanism sunt indeplinite

-AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile

Za/1-amplasarea constructiilor (pe acelasi lot sau pe loturi invecinate) se va face cu respectarea a unei distantei intre ele de minim o treime din inaltimea cea mai mare ; fata de strazi , constructiile se vor amplasa cu o retraagere de min.3,0 m

Za/2-constructiile se vor amplasa la 3,0 m de limita spre strada a lotului , retrase cu minim 2,0 m de la limita de fund a lotului si retrase cu minim 3,0 m de la o limita laterala a lotului si minim 1,0 m de la cealalata

-REGIM DE INALTIME –

Za/1-(Subsol),Parter+ max 10 etaje

Za/2-(Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2etaje.

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim

Za/1 -45%.

Za/2- 35%

Piscinele descoperite , aleile carosabile si pietonale , parcarile , locurile de joaca pentru copii , terenurile de sport nu se iau in calcul la calcularea procentului de ocupare al terenului

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim

Za/1-3,9

Za/2-1

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară. Pentru placaje și socluri este recomandată piatra naturală, pentru finisaje exterioare tencuielile drișcuite fin, vopsite cu vopseli lavabile în culori pastelate sau finisate cu materiale tip <<Marmoroc>>.

Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°)

și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu strălucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

Sunt posibile invelitorile în terasă, de preferință înierbate sau circulabile, amenajate ca spații de agrement

Este posibilă amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, conform funcțiunii

-INCHIDEREA LOTURILOR –

Za/1 -Se recomandă ca aceste loturi să nu fie îngradite și ca spațiul adiacent construcțiilor (spre nordul și spre sudul ansamblului) să fie tratat ca zonă publică urbană și amenajat în consecință cu dalaje decorative, locuri de odihnă, paturi florale & arbuști decorativi, fantani decorative, etc

În cazul în care se dorește delimitarea proprietăților, aceasta se va realiza cu gard viu

Za/2-Gardurile dintre proprietăți se pot realiza din plasa de sarmă dublată de gard viu sau pot fi închideri complet opace (panouri prefabricate, zidărie de BCA cu stalpșori de BA, lemn, etc)
Gardurile spre străzi se recomandă să aibă un soclu din zidărie de cca 40 de cm înălțime, urmat, în partea superioară, până la înălțimea de 1.80.... 2 m, de o închidere transparentă din bare de fier forjat sau alte alcătuiți similare.

-ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua localității, conform unui proiect de specialitate

Apele uzate se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii .
Energia electrica se va asigura din reseaua existenta , conform unui proiect de specialitate

Se recomanda montarea de panouri solare pentru generarea (partial) a energiei electrice necesare .

Agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

-SPATII VERZI-

-pentru zona Za/1 – o suprafata de 20 % din re teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

-pentru zona Za/2 – o suprafata de 25 % din fiecare teren va fi amenajata ca spatiu verde la sol

Spatiul verde amenajat va consta din gazon + flori (lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana alatum (regina noptii) ,trandafiri, petunia grandiflora ,portulaca grandiflora (floare de piatra) ,etc)+ plante urcatoare (azalea, lonicera nitida (caprifoi)) +arbusti (cornus alba (corn alb), cornus sanguinea(corn rosu))+arbori (acer palmatum (artar japonez) ,betula alba (mestecan),magnolia grandiflora (magnolie) ,malus red sentinel (mar ornamental) ,robinia hispida rosea (salcam rosu)taxus cuspidata (tiza japoneza) , arbori fructiferi , precum si gradini de legume si zarzavaturi pe loturile locuintelor individuale .

Adiacent acestui spatiu verde , se recomanda

-inchideri perimetrare (garduri despartitoare intre proprietati) sa fie alcatuite din gard din plasa de sarma dublata de gard viu [chamaecyparis globosa (chiparos) cca 1,5 inaltime]

-jardinere pe fatade sa fie montate cu flori(petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra),etc, realizate din material de preferinta naturale (ceramic , lemn , placaj piatra , etc)

PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere care pot genera scurgeri accidentale de hidrocarburi pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje

-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum

-pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Navodari

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf (sapaturi, manipulari de praf excavat)
-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane

-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarii constructiilor:

-panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil

-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa (alimentarea cu apa se va face din put forat)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane

-separatorare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala (oriunde functiunea o cere)

-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

-spatiul verde aferent va fi de 20-25 % din suprafata terenului in functie de zona

Intocmit
arh. Diar



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ CATEGORII DE COSTURI & ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI : **PLAN DE ACTIUNE AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)-REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >**

INTRAVILAN NAVODARI , :

BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
reprezentata de

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

LUCRARI PRELIMINARE -REALIZATE

- obtinere Certificat de urbanism efectuare PUZ , obtinere Aviz de oportunitate pentru intocmire PUZ , obtinere avize cerute prin Certificatul de urbanism , studii conexe (ridicare topografica , studiu geotehnic , etc)
- costuri in sarcina investitorului privat
- timp scurt de realizare (3-6 luni)

REALIZARE PUZ

- intocmire documentatie Plan urbanistic zonal propriu-zisa
- +Regulament de urbanism aferent , aprobare a documentatie prin hotarare a Consiliului local al orasului Navodari
- costuri in sarcina investitorului privat
- timp mediu de realizare (6-12 luni)

SC ARHIGRAF SRL

CONSTANTA

PROIECTARE OBIECTIVE PROPUSE PRIN PUZ

intocmirea temei de proiectare pentru obiectivele dorite (conform PUZ aprobat) , proiectarea acestor obiective (faza proiect tehnic) , obtinere Certificat de urbanism , obtinere avize conform Certificat de urbanism , obtinere Autorizatie de construire , proiectare faza Proiect de executie + detalii de executie

-costuri in sarcina investitorului privat

-timp mediu /lung de realizare (1-5 ani)

REALIZARE OBIECTIVE

Construire cladiri principale (structura + finisaje interioare + exterioare , instalatii interioare

Realizare racorduri la utilitati – energie electrica , apa potabila (racord la retea de alimentare cu apa sau put forat) , canalizare (realizare fosa septica vidanjabila amenajata conform legislatiei in vigoare pana la realizarea retelei de cenalizare)

Realizare amenajari exterioare (alei carosabile si pietonale , parcaje , loc de joaca pentru copii, platforme de colectare selective a deseurilor menajere)

Constructia obiectivelor se va realiza conform legislatiei in vigoare ; un diriginte de santier va fi angajat pentru supravegherea lucrarilor si intocmirea documentelor necesare

Receptia finala a lucrarilor executate conform legislatiei in vigoare

-costuri in sarcina investitorului privat

-timp lung de realizare (3-10 ani)

UTILIZARE OBIECTIVE CONFORM FUNCTIUNI APROBATE

Utilizarea obiectivelor conform functionalitatii prevazute (locuire & , dotari complementare functiunii de locuire)

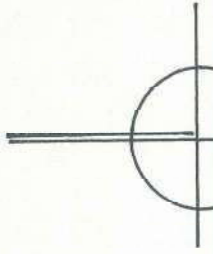
Intretinerea lor in stare buna de functionare , mentinerea calitatii aspectului lor exterioar

-costuri in sarcina investitorului privat

-timp foarte lung de realizare (+ 10 ani)

intocmit

arh Diana Bucur



Google

Arhigraf

Topumila

PR NR 2021
 REACTUALIZARE PUZ-
 ANSAMBLU LOCUINTE
 PARCELA 27777 EXTRAVILAN
 NAVODARI

Desenat: Arh
 Buc

Proiectat: Arh
 Buc

Tel 0722 287699
 Nr. Inreg J13/736/06, CF. 8156456

Adresa
 INTRAVILAN GRAS NAVODARI,
 STR CAMPULUI 35-37

Beneficiar
 MANHATTAN DEVELOPMENT
 SRL

PLAN DE I

Planşa A00



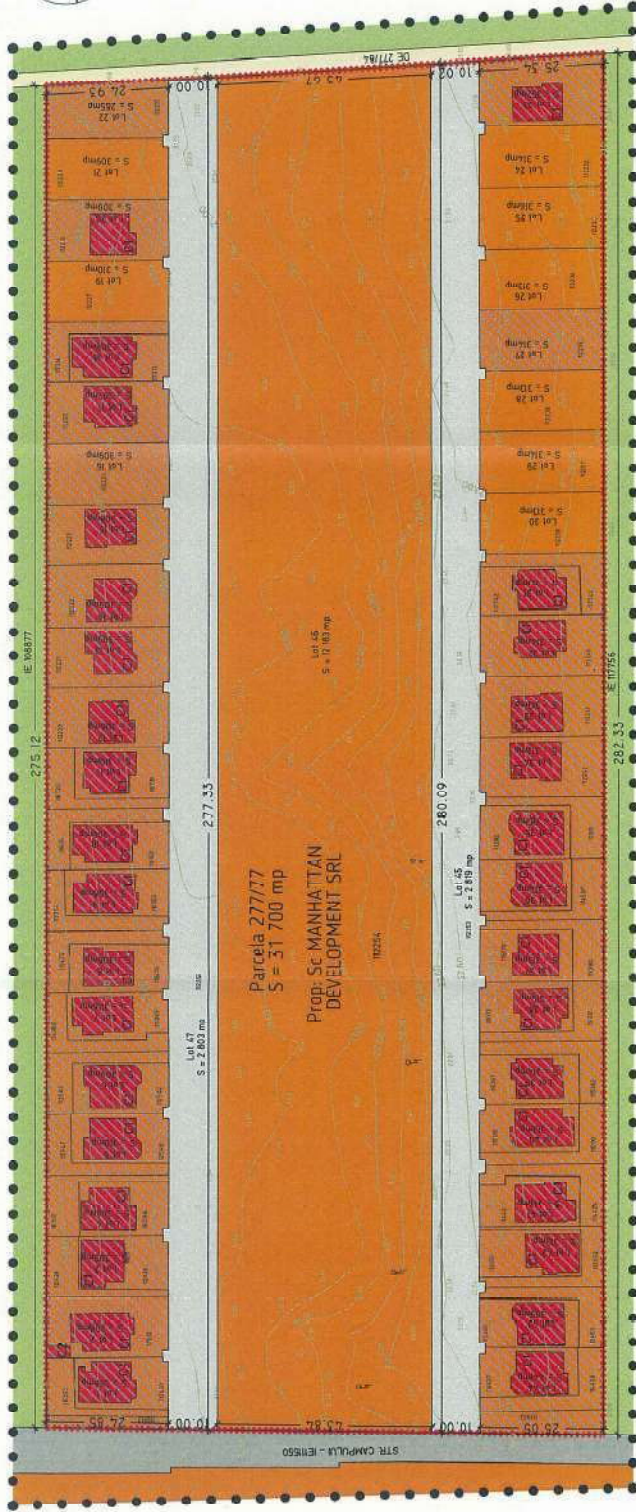
REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/77 EXTRAVILAN NAVODARI
INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

ANALIZA SITUATIEI
EXISTENTE

SCARA 1:1000

Nr. Pct.	Coordonate ptace centur E (m)	N (m)
1	31825.528	31825.528
2	31825.528	31825.528
3	31825.528	31825.528
4	31825.528	31825.528
Suprafata S= 31 700 mp		



LEGENDA

- TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN
- INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37
- S = 31 700 MP
- TEREN AGRICOL
- CURTI CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE
- LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)
- CAROSABIL EXISTENT
- DRUM EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPRIETATE INDIVIZA A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 621,62 MP

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din **navodari.ro** ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualme intravilanul orasului NAVODARI**

Proiect Nr. 680		Data 02. 2022	Proiectat
Denumire REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect Desaiat
Adresa INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			PLAN
Beneficiar MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			Scara 1:1000
N. J13738/1996 CF 8156456/1996			A02



ZONA ZA/2 - S = 13 896 MP
 LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE.
 POT MAX = 35% CUT MAX = 1

ZONA ZA/1 - S = 11 872 MP
 LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE.
 POT MAX = 45% CUT MAX = 3.9

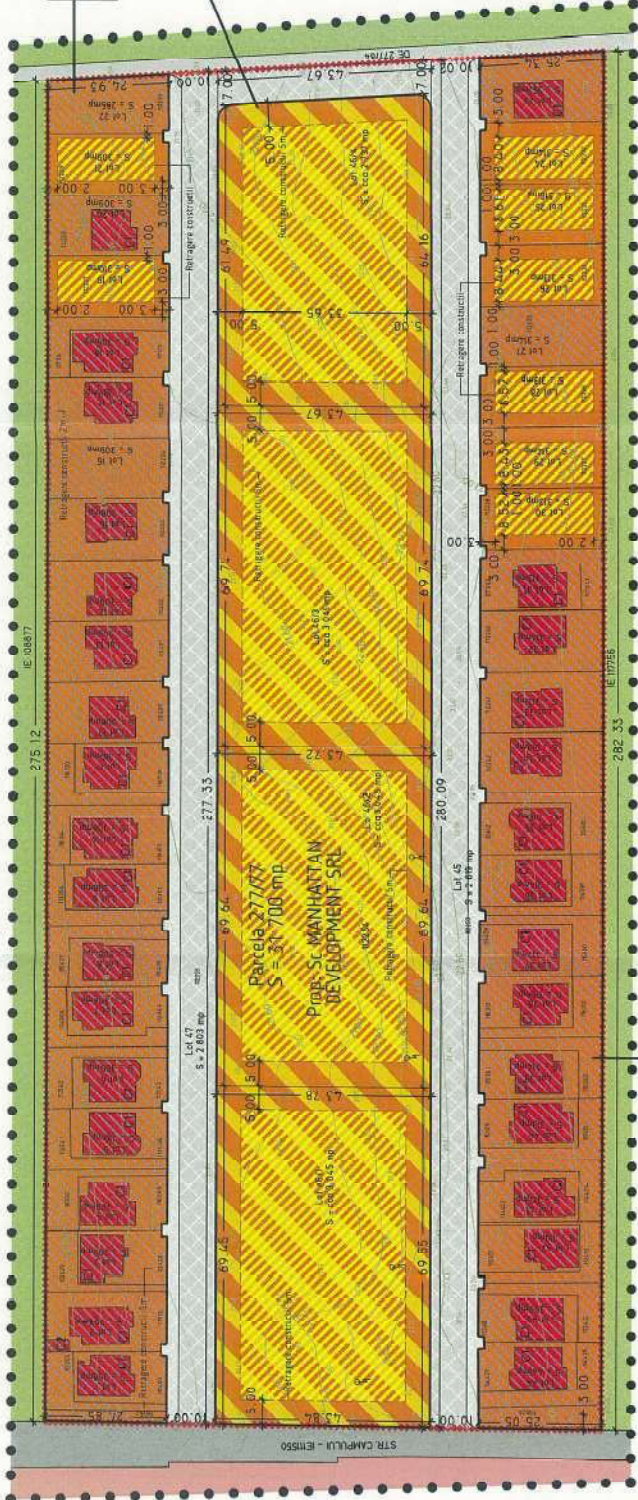
**REACTUALIZARE PUZ-
 ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
 277777 EXTRAVILAN NAVODARI**

**INTRAVILAN ORAS NAVODARI
 STR. CAMPULUI 35-37**

**BENEFICIAR: MANHATTAN
 DEVELOPMENT SRL**

PLAN REGLEMENTARI

SCARA 1:1000



LEGENDA

- TREN STUDIAT + ZONA IMEDIATA LIMITROFA
- TREN CARE A GENERAT PUZ-UL - TREN INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37 S = 31 700 MP
- TREN AGRICOL
- CURTI CONSTRUCTII EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE
- CURTI CONSTRUCTII ZONA ZA/2 - S = 13 896 MP - LOCUINTE INDIVIDUALE & DOTARI CONEXE, POT MAX = 35%, CUT MAX = 1, DIN CARE:
 - LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)
- CURTI CONSTRUCTII, ZONA ZA/1 - S = 11 872 MP LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI CONEXE ZONEI DE LOCUIT (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA) MAX 25% DIN SCD, POT MAX = 45%, CUT MAX = 3.9, MAX P+10, SPATIU VERDE AMENAJAT MIN 20%
- EDIFICABIL
- CAROSABIL EXISTENT / PROPUS
- DRUM EXPLOATARE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPRIETATE INDIVIZA A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 932.36 MP

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUIS
-TREN CURTI CONSTRUCTII	26 078,38 mp	-82,3%
din care:		
-22 LOTURI OCUPATE DE LOCUINTE INDIVIDUALE P-1 CONSTRUCTII	S= 11 394 mp	-35,9%
-TEREN DESTINAT LOCURII INDIVIDUALE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA2 din care:	cca 3 985 mp	-12,5%
CONSTRUCTII MAX 35% SPATIU VERDE MIN 25% TEREN DESTINAT LOCURII COLECTIVE SI DOTARILOR CONEXE ZONEI DE LOCUIT ZA1 din care:	2 502 mp	-7,9%
CONSTRUCTII MAX 45% SPATIU VERDE MIN 20% PARCARI -CIRCULATII CAROSABILE & PIETONALE	875 mp	-2,7%
	626 mp	-2%
	11 872 mp	-37,8%
	5 482 mp	-17,3%
	3 602 mp	-11,4%
	cca 2 877 mp	-9%
	cca 5 622 mp	-17,7%
	cca 5 932 mp	-18,4%
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	31 700 mp	-100%

NOTA: Bilantul teritorial a fost facut pe intrega suprafata care a apartinut Manhattan Development SRL conform documentatiei initiale deja aprobate.

Nr. Pct.	Coordonate pt. de contur	E (m)	N (m)
1	788244.442	318578.578	318578.578
2	788104.674	318307.679	318307.679
3	788218.696	318802.211	318802.211
4			
Suprafata S=		31 700 mp	

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277777 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului NAVODARI**

Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat	A
Denumire	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277777 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect	A
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Desenat	
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			PLAN RE	
				Scara	1:1000

Arhigraf
 CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr. 4
 Tel. 0722 742701/0722287699
 Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996



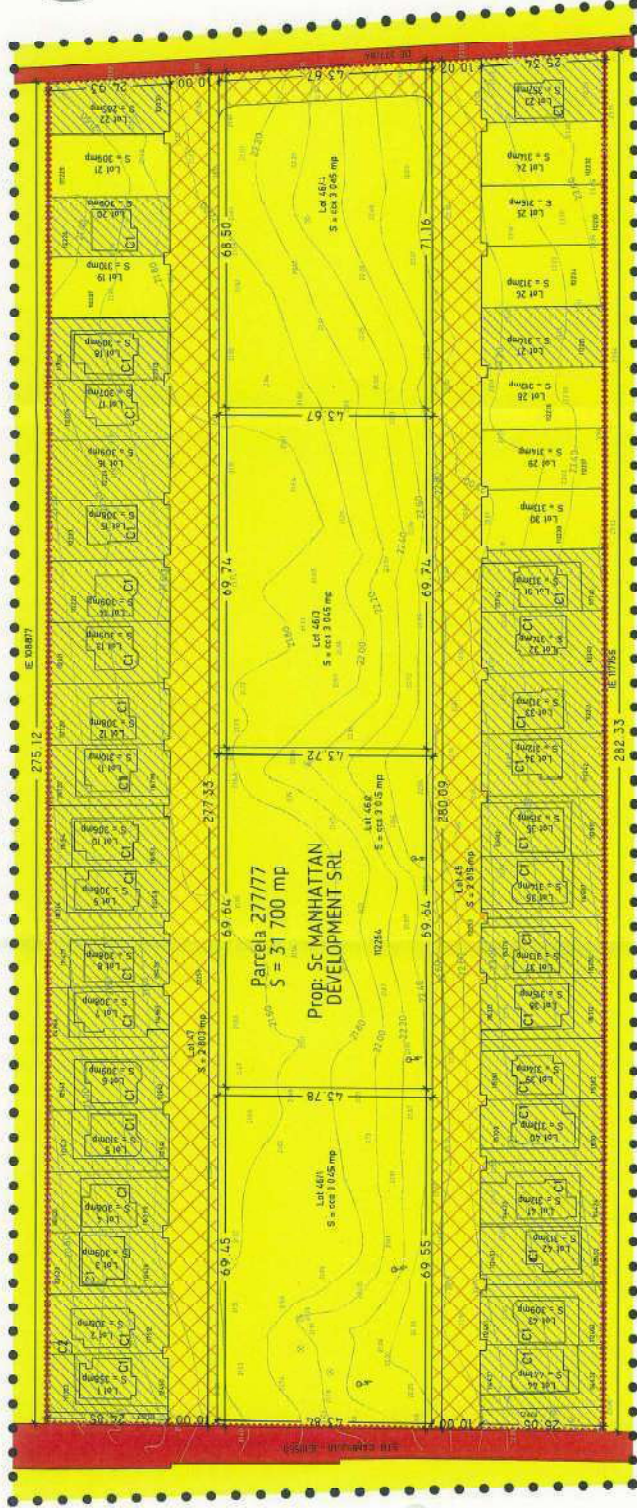
REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/777 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

SITUATIA JURIDICA A
TERENURILOR SI
CIRCULATIA TERENURILOR

SCARA 1:1000



Coordonate pct. de contur		
Pct.	E (m)	N (m)
1	288248.441	518575.828
2	288135.671	518585.209
3	288218.404	518592.211
4	288218.404	518592.211
Suprafata S = 31 700 mp		

LEGENDA

- TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN
- INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37
- S = 31 700 MP
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PARTICULARA
- PROPRIETATE PARTICULARA INDIVIZA
- A LOTURILOR ADIACENTE S = 5 930.62 MP
- LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII (NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

CIRCULATIA TERENURILOR

NU EXISTA MODIFICARI ALE REGIMULUI DE PROPRIETATE PRIN ACEASTA DOCUMENTATIE

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/777 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualme intravilanul orasului NAVODARI**

Nr. Proiect	680	Data	02. 2022
	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/777 EXTRAVILAN NAVODARI		
Denumire Beneficiar	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/777 EXTRAVILAN NAVODARI		
	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL		
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37		
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL		
Scara	1:10		

Arhigraf

CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr.4

Tel. 0722 742701/0722287699

Nr. J137/38/1996 CF: 8156456/1996



REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

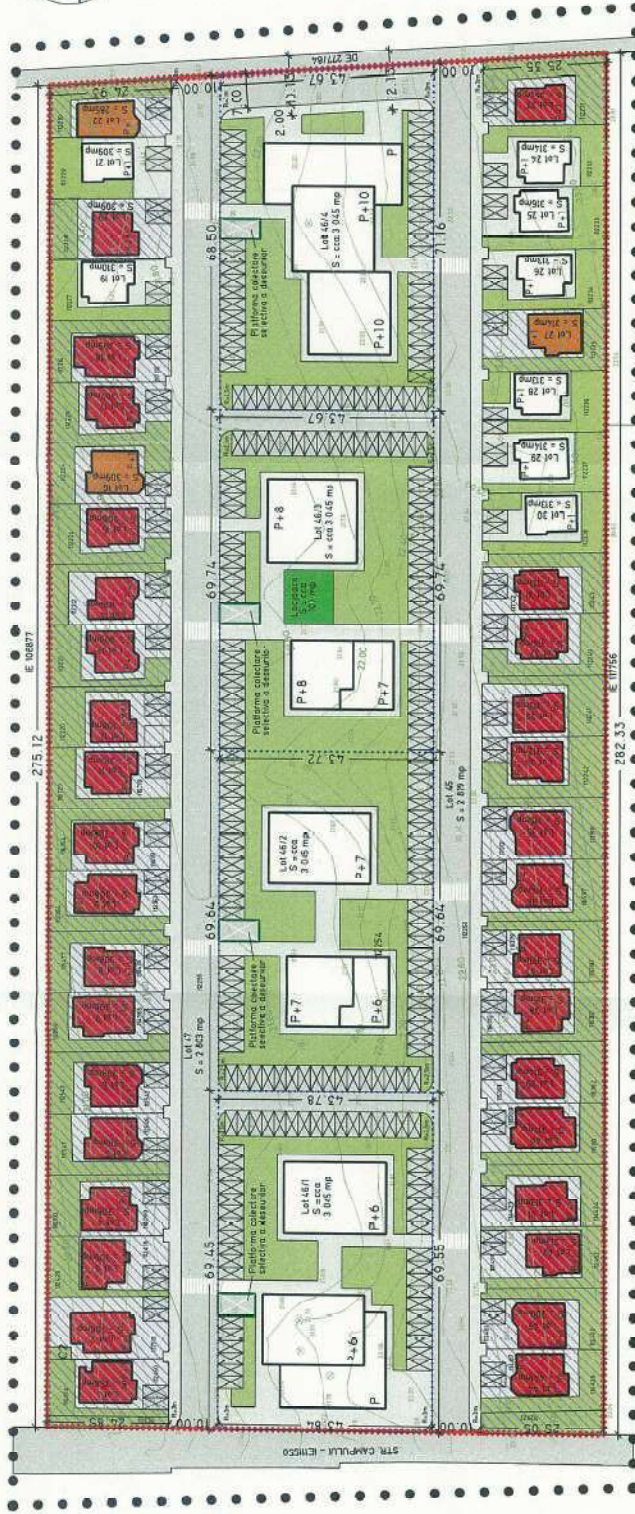
BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

PLAN MOBILARE

SCARA 1:1000

Nr. Pt.	Coordonate pt. de contur	E (m)	N (m)
1	286218.022	318575.028	318575.028
2	286218.012	318588.809	318575.028
3	286218.074	318507.070	318575.028
4	286218.086	318502.211	318575.028

Suprafata S = 31 700 mp



Suprafata totala care a apartinut
SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
conform documentatiei initiale deja aprobate.

LEGENDA

● TAREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA

● TAREN CARE A GENERAT PUZ-UL - TAREN

INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37

S = 31 700 MP

LIMITA LOTURI 46/1, 46/2, 46/3, 46/4

CONSTRUCTII EXISTENTE MENTINUTE - STARE BUNA, MATERIALE DURABILE

CONSTRUCTII IN CURS DE AUTORIZARE

SPATIU DE JOACA PENTRU COPII CCA 100 MP

SPATIU VERDE AMENAJAT CCA 4 054 MP (12,7%) ZONA ZA/1,

CCA 5 209 MP (16,43%) ZONA ZA/2 (PROCENTE RELATIVE LA INTREGA

SUPRAFATA CARE A APARTINUT SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

CAROSABIL

PIETONAL

PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR CU GARD VIU PROTECTIE

LCTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII

(NU MAI FAC PARTE DIN PROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de:
"ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand
in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile
ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din**
intravilanul orasului NAVODARI

Proiect Nr.	680	Data	02. 2022	Proiect
Denumire	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI			Sei Pri
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			Deget
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			PL
				Scara

Arhigraf

CONSTANTA, Bd. 1 Mai, N: 4

Tel.: 0722 742701/0722287699

Nr. J13/738/1996 CF 8156456/1996

Proiect /Data: / octombrie 2022
Denumire: Reactualizare PUZ – Ansamblu Locuinte Parcela
277/77 Extravilan Navodari
Beneficiar: Manhattan Development SRL
Adresa lucrării: Oraș Năvodari, Str. Campului, Nr. 35-37
Județul Constanța

STUDIU DE ÎNSORIRE

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

a) Piese scrise:

1. Borderou
2. Memoriu de însorire (planșele cu umbrele purtate sunt intercalate în text)
3. Umbrele purtate în plan în data de 22 decembrie orele 8:00- 9:00
4. Umbrele purtate în plan în data de 22 decembrie orele 10:00-11:00
5. Umbrele purtate în plan în data de 22 decembrie orele 12:00-13:00
6. Umbrele purtate în plan în data de 22 decembrie orele 14:00-15:00
7. Umbrele purtate în plan în data de 22 decembrie orele 16:00-17:00

Întocmit,
Arh. Alexa
Șef proiect
Arh. Diana

Bucuresti/ Constanța, octom



Arhigraf SRL

Arhigraf S.R.L. Constanța, Tel: 0722-287699, E-mail: dianaalicebucur@yahoo.com

Înregistrată la Registrul comerțului cu nr. J13/738/1996. Cod fiscal 8156456
Tel. 0722-287699, E-mail dianaalicebucur@yahoo.com

Proiect /Data: / octombrie 2022
Denumire: Reactualizare PUZ – Ansamblu Locuinte Parcela
277/77 Extravilan Navodari
Beneficiar: Manhattan Development SRL
Adresa lucrării:
Județul Constanța

STUDIU DE ÎNSORIRE

1. Date generice

Denumirea obiectivului: Studiu de însorire pentru ansamblu locuinte
Amplasament: Jud. Constanta. Oras Navodari,

Beneficiar: Manhattan Development SRL
Întocmitorul proiectului: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Constanța
Întocmitorul studiului de însorire: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Constanța

2. Situația terenului și a casei existente: Situl studiat este o lotizare regulată cu doua alei interioare ce strabat parcelarea de la nord la sud si o impart dupa cum urmeaza – la exteriorul aleilor se afla loturi aproximativ egale de forma dreptunghiulara pentru locuinte individuale iar intre cele doua alei se gasesc patru loturi mai mari pentru locuinte colective. Situl are urmatoarea localizare geografica - 44°18'28"N si 28°36'39"E si suprafata de 31.700mp, din care 2.502mp deja construiti (imobile individuale P+1), si o suprafata de aproximativ 5.482mp pe care vor fi construite locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+10. Nordul este orientat aproape perpendicular pe latura scurtă a terenului, iar accesul pe lot se face pe latura de nord din Str. Campului. Terenul are următoarele vecinătăți:

- Spre vest si est se afla terenuri libere.
- Spre nord se afla Str.Campului si dincolo de aceasta case individuale care nu fac obiectul acestui studiu asa ca au fost omise.
- Spre sud se afla DE 277/84 iar dincolo de acesta terenuri libere.

3. Tema studiului: Prin prezenta documentație se propune studierea impactului pe care îl vor avea construirea de locuinte colective inalte pe loturile centrale ale terenului studiat asupra însoririi proprii si a locuintelor individuale situate pe loturile adiacente de pe situl studiat.

4. Descrierea metodei de studiu folosite: Sunt utilizate posibilitățile oferite de programul de proiectare asistată pe computer Allplan 2020 produs de firma Nemetschek AG din München, Germania, imaginile rezultate fiind prelucrate in Photoshop CS3 produs de Adobe Inc. din San Jose, California, Statele Unite ale Americii.

5. Modalitatea de realizare a studiului: În prima etapă s-a modelat tridimensional situl, inclus imobilele deja existente si cele propuse. Pentru imobilele existente s-a respectat amprenta la sol si s-a creat un volum generic cu inaltimea de 8m, pentru ca forma exact a

acoperisurilor nu are relevanta pentru acest studiu, iar pentru locuintele colective propuse s-a considerat scenariul cel mai nefavorabil, mai precis patru turnuri de zece etaje situate la limita de nord a edificabilului fiecarui lot ce au fost reprezentate tot conventional prin volume cu amprenta la sol de 20x20m si inaltimea de 35m.

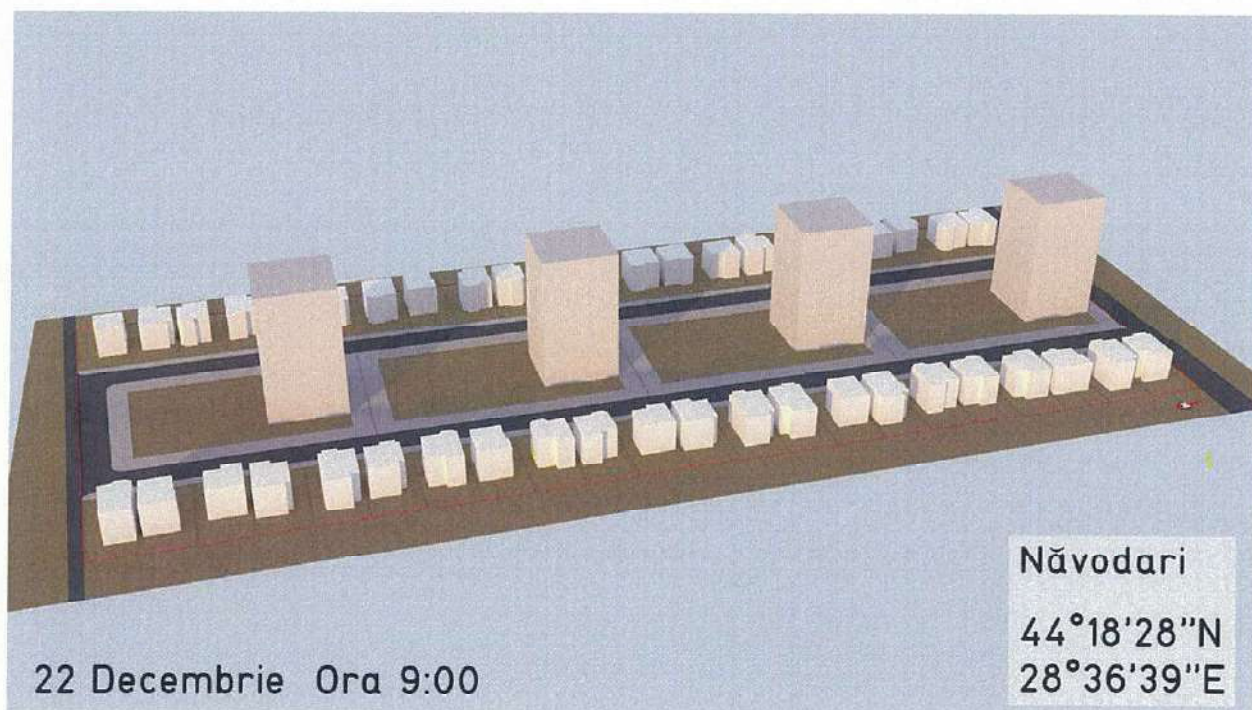
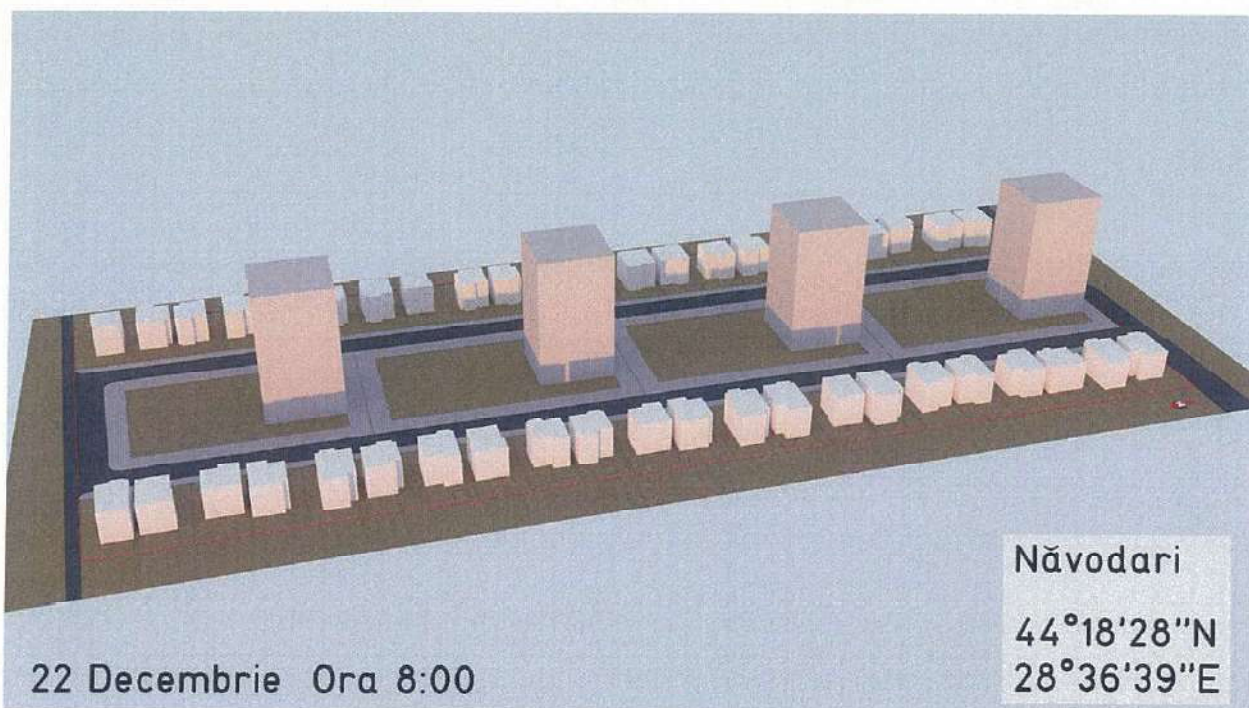
Pornind de la aceasta volumetrie s-au generat umbrele purtate atât de imobilele propuse cât si de locuintele individuale de pe loturile învecinate. Acestea vor fi studiate în momente semnificative anuale. Se consideră asemenea "momente semnificative" acele momente anuale când soarele este în poziții astronomice determinate precum solstițiile și echinocțiile. Solstițiul de vară este momentul din an ce oferă timpul maxim de însorire. Prin contrast, solstițiul de iarnă este punctul cel mai defavorabil, cu timpul minim de însorire zilnic și unghiul cel mai mic de ridicare a soarelui față de tangenta la teren în locul studiat. Față de aceste maxime, echinocțiile sunt poziții mediane care ne pot da o idee despre media anuală a variației luminozității și însoririi. Pentru realizarea studiului, s-a studiat variația umbrelor generate pe situl studiat la data cea mai defavorabilă, mai precis momentul solstițiului de iarnă. S-a realizat o analiza a umbrelor purtate la intervale regulate pentru a se putea evidenția dinamica acestora și faptul ca umbrele aruncate de imobilele propuse pe vecinatati nu împiedică însorirea acestora timp de minimum de 1½ ore zilnic.

- 6. Analiza sit-ului:** Situl studiat este in curs de dezvoltare, cu 12 dintre cele 44 de loturi pentru locuinte individuale inca neocupate, dar, pentru acest studiu am optat pentru a plasa pe acestea cladiri de aceeasi factura ca cele construite deja pentru a da o impresia asupra ansamblului la finalizare.

Se remarca:

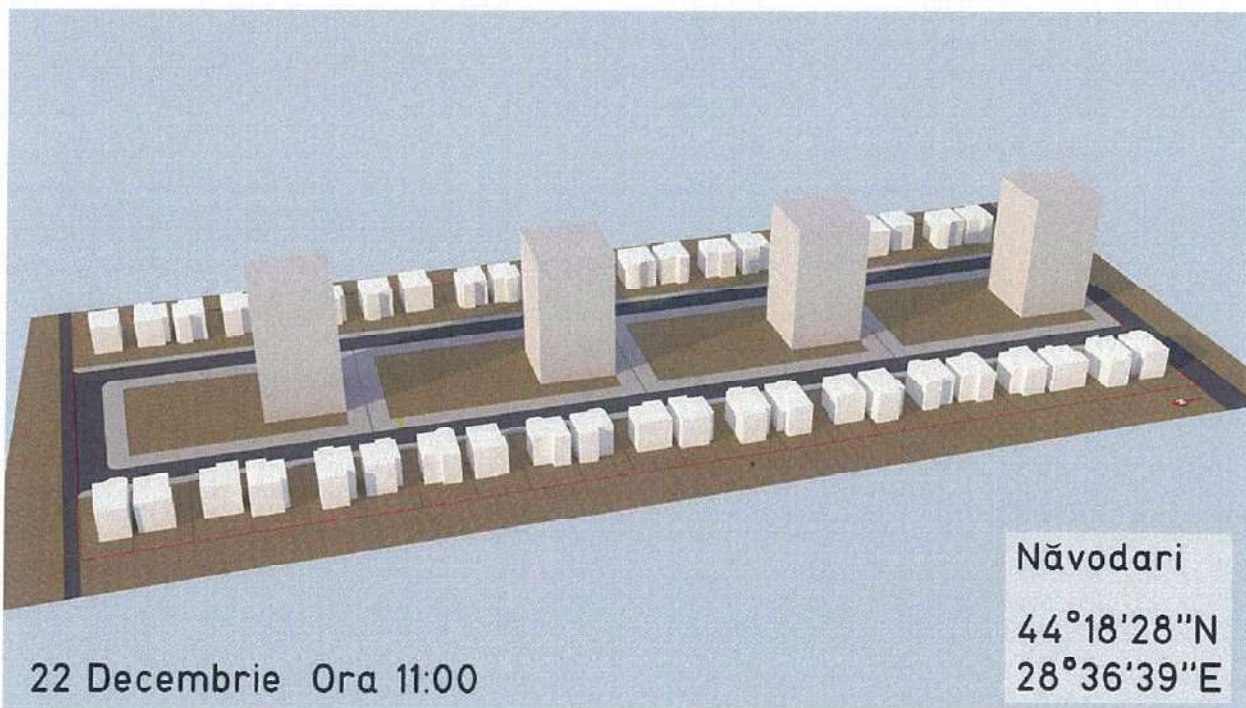
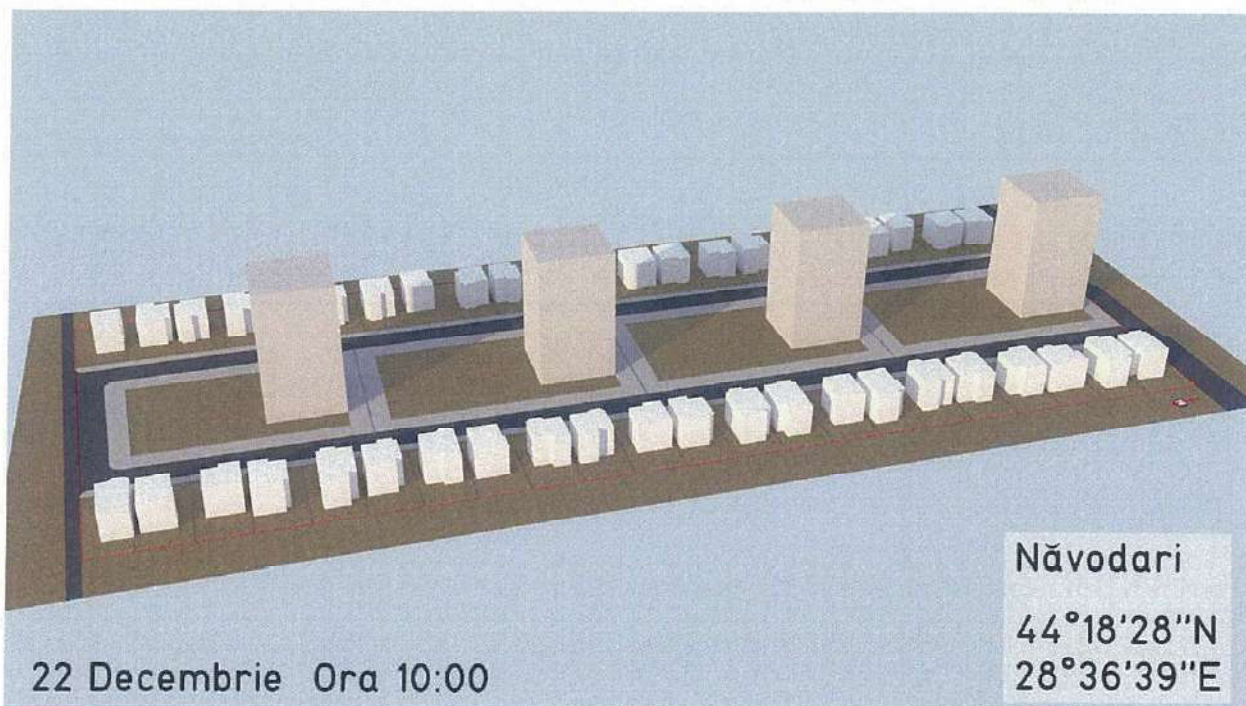
- a) Constructiile P+1 sunt despartite de loturile pentru locuinte colective de alei carosabile cu latimea de 10m.
- b) Locuintele individuale sunt retrase de la strada cu 3m iar edificabilul loturilor centrale este retras cu 5m fata de limitele loturilor pe toate partile, fapt reprezentat in modelul 3d prin schimbarea texturii (edificabilul este verde iar restul lotului gri)

Imobilele, si cele existente si cele propuse sunt reprezentate prin volume simple, albe. Strazile sunt evidențiate cu gri deschis pentru trotuare si gri închis pentru carosabil. Nordul este orientat înspre partea din dreapta a imaginii, rotit cu 90 grade față de verticală și marcat printr-o săgeată. S-a preferat realizarea modelului tridimensional cu nordul îndreptat in aceasta directie pentru a da o imagine de ansamblu mai buna intregului sit. Studiul s-a făcut pe data de 22 decembrie, ziua cu iluminarea cea mai defavorabilă, cu începere de la ora 8:00 și până la orele 17:00. Nu se consideră necesară studierea umbrelor înainte de ora 8 dimineța și după orele 17:00 deoarece la data respectiva rasaritul are loc la ora 7:50 iar apusul la ora 16:45. În imaginile alăturate se pot observa o serie de vederi ale modelării 3D a întregului sit la orele specificate.



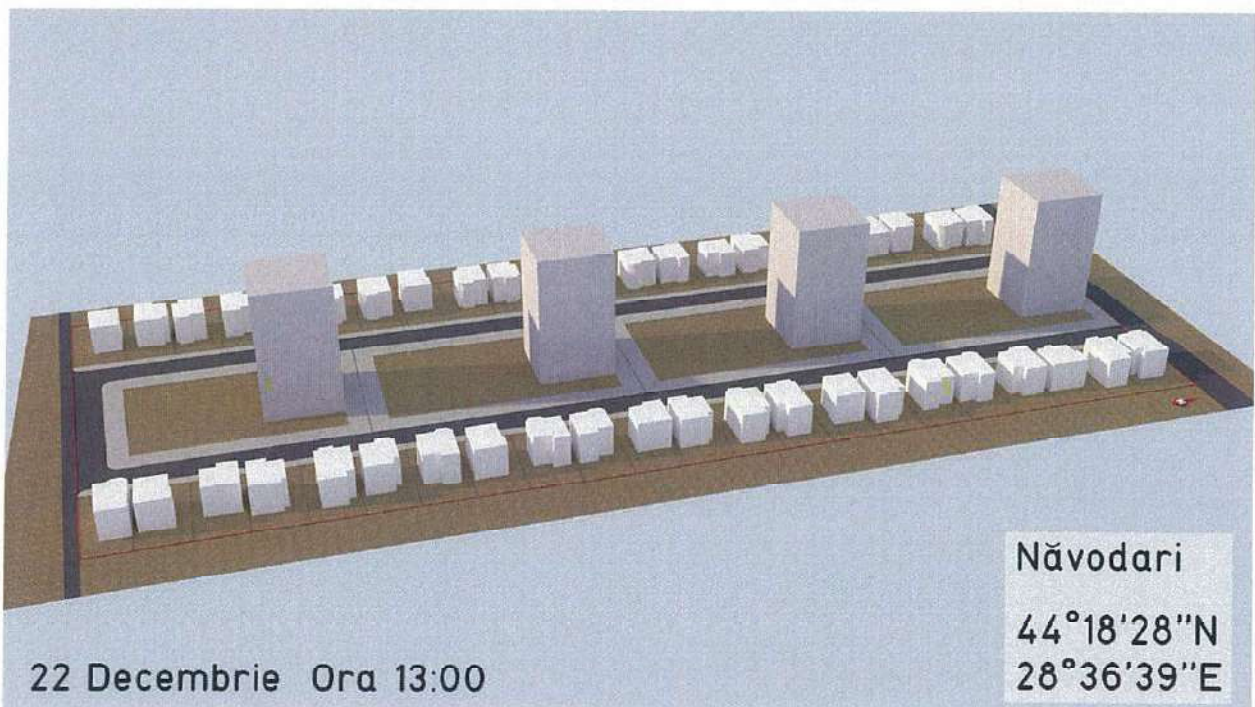
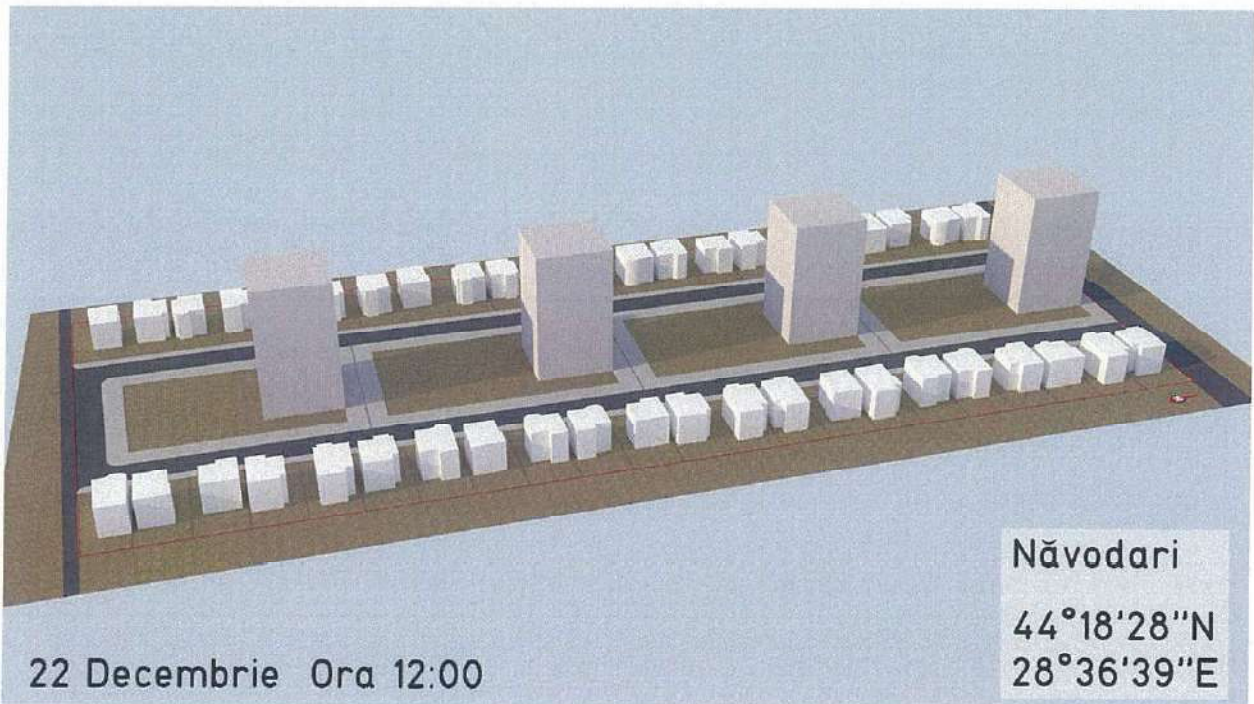
Se observă că la ora 8:00, la 10 minute după răsăritul soarelui, fațadele estice ale clădirilor sunt deja iluminate direct, iar cele patru turnuri umbresc total sau parțial casele de pe latura vestică a lotului, cu excepția celor cinci de la sud. Casele de la est umbresc parterul clădirilor înalte.

La ora 9:00 Fațadele estice și sudice ale tuturor clădirilor de la est, ale turnurilor și a majorității caselor de pe latura de vest sunt luminate complet. La această ora nouă case de pe latura de vest se află parțial sau total în umbra turnurilor.



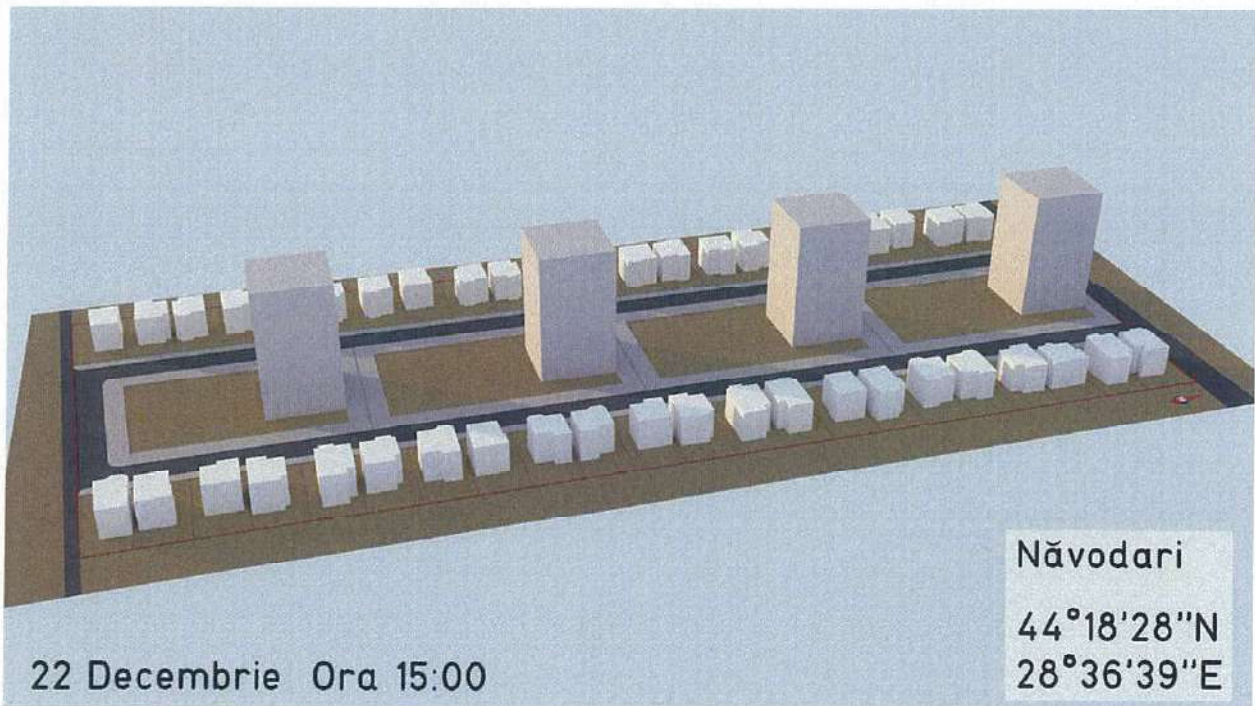
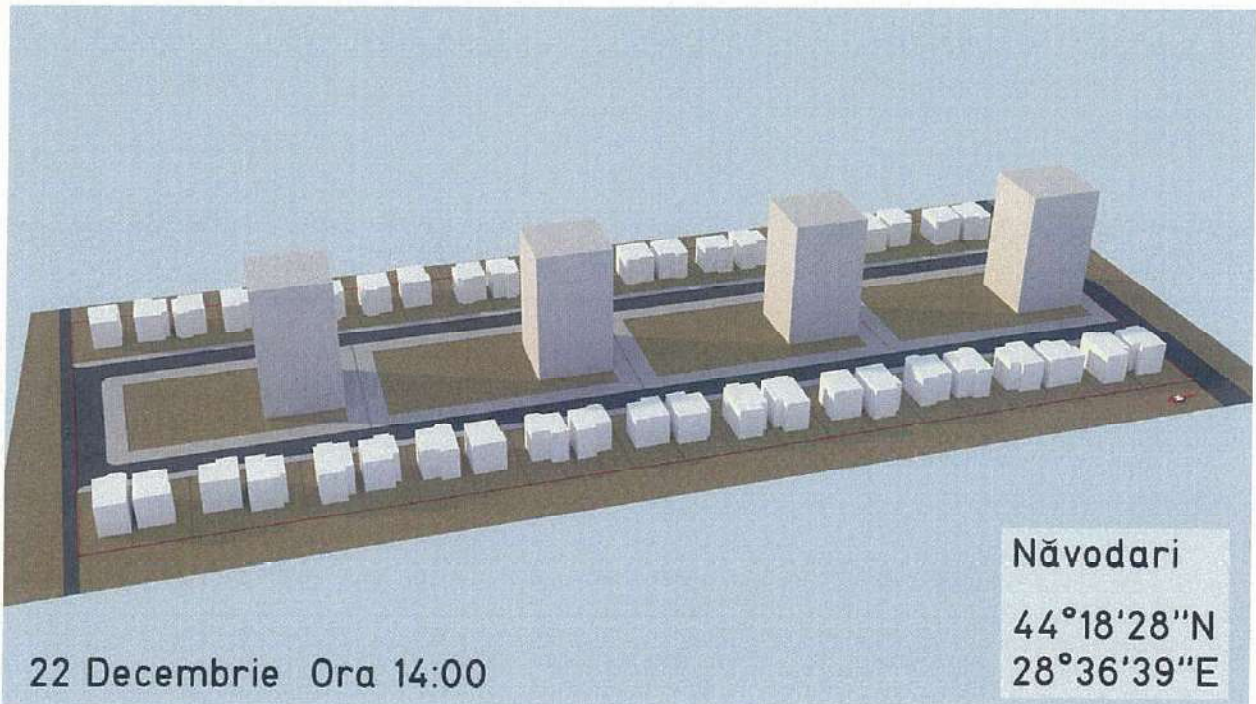
La ora 10 umbrele cladirilor inalte s-au mutat catre nord, ceea ce duce la iluminarea completa a primelor sase case de la sud pe latura de vest a terenului, dar totusi 11 case raman umbrite partial sau total. Fatadele de la sud si est a blocurilor si a majoritatii caselor de pe latura estica a terenului sunt in plin soare.

La ora 11, doar trei case de pe latura de vest mai sunt partial umbrite, iar toate fatadele est ale restului imobilelor sunt in plin soare, la fel si majoritatea fatadelor sudice.

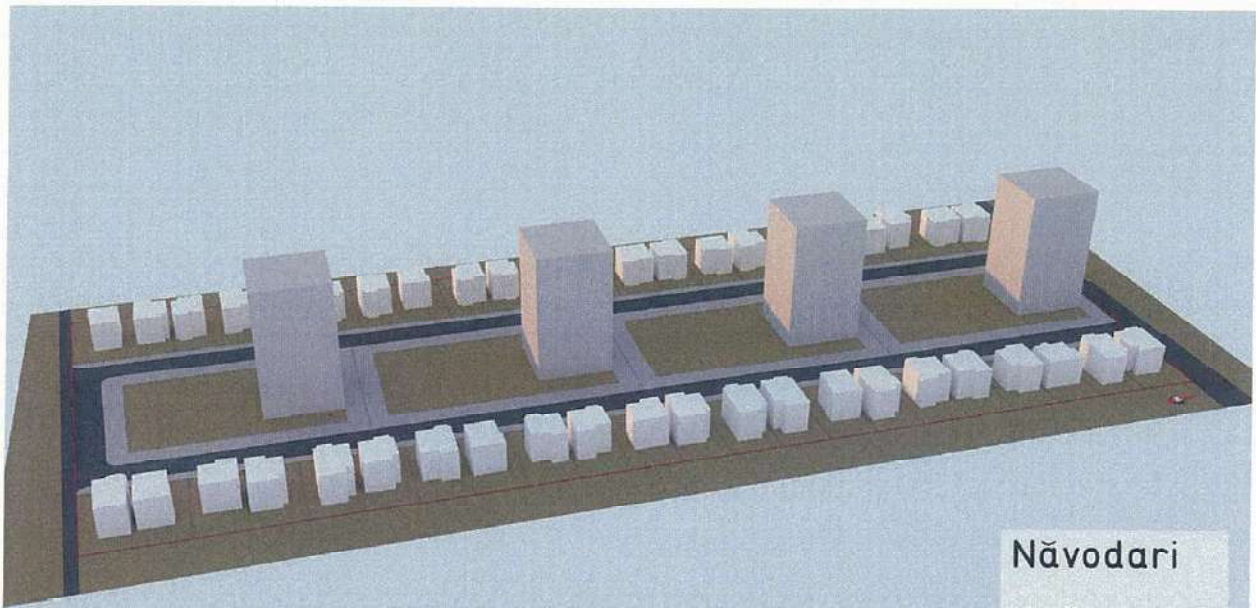


La ora 12:00 toate imobilele individuale se afla in plin soare, iar umbra purtata a turnurilor se suprapune partial peste etajele inferioare ale turnului situat imediat la nord.

La ora 13:00 situatia este similara, doar ca fatadele vestice ale cladirilor, situate pana acum in umbra incep sa fie luminate, iar cele estice sunt umbrite.



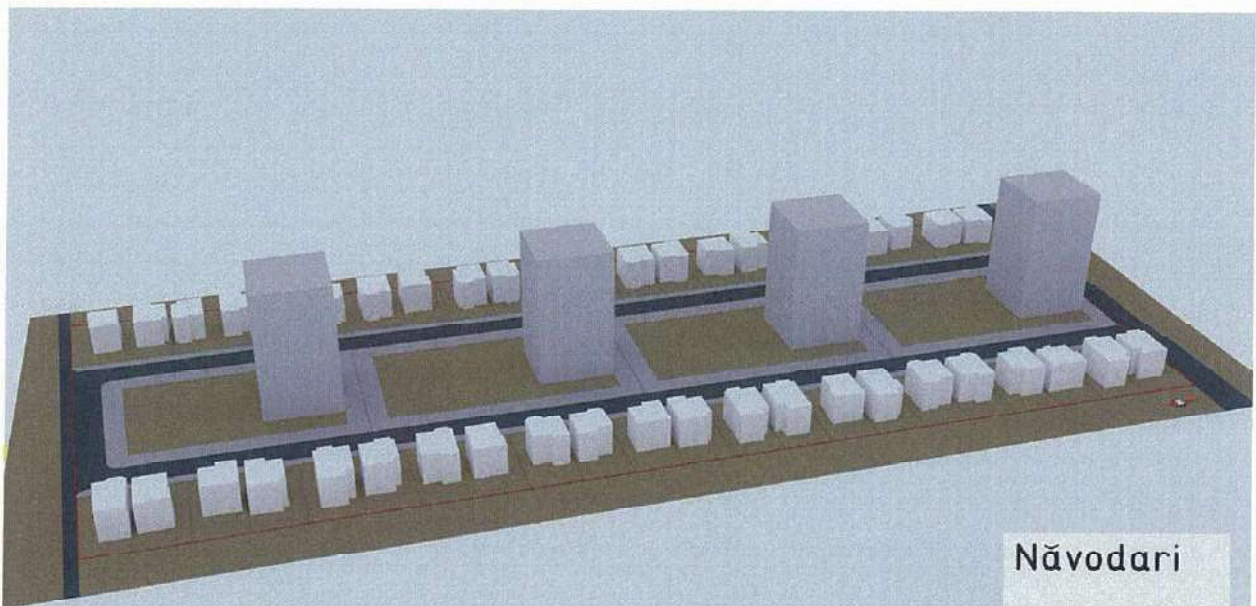
Intre orele 14 si 15 se repeta in oglinda scenariul de la 11 respectiv 10 – casele de pe latura de est incep sa fie umbrite partial si total de catre umbrele purtate ale turnurilor, iar casele de pe latura vestica sunt acum in plin soare.



22 Decembrie Ora 16:00

Năvodari

44°18'28"N
28°36'39"E



22 Decembrie Ora 17:00

Năvodari

44°18'28"N
28°36'39"E

La ora 16 doar fatadele vestice ale cladirilor de pe latura vestica si a turnurilor mai sunt luminate, iar cladirile de pe latura estica sunt deja in umbra.

La ora 17, soarele a apus deja, iar situl este complet in intuneric.

7. Legislația pe care se bazează studiul: Prezentul studiu se bazează pe legislația în domeniu aflată în vigoare actualmente în România, respectiv în mod specific următoarele legi și capitole ale acestora:

- Ordinul MLPAT nr. 222/N/ 27.09.2000 pentru aprobarea „Normativului cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995”, NC00199, Tabel 3, la cerința de calitate „D”, condiția tehnică de performanță D.4. „Însorirea” ce prevede criteriile de performanță: D.4.1. Durata de însorire; D.4.2. Unghiul de incidență în plan vertical; D.4.3. Unghiul de incidență în plan orizontal, detaliate în legislația actualizată (Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 și Ordinul M.S. nr.119/04.02.2014);
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/ 04.02.2014 (M.Of. nr.127/ 2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 3;
- Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4.(D) „Însorirea”.

Zilele de referință în care trebuiesc studiate umbrele sunt conform:

- Ordinul Nr.1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4.(D) „Însorirea”ce prevede ca zile de referință: 21 februarie și 21 octombrie.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației, CAP. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3, ce prevede ca zi de referință solstițiul de iarnă (21/22 decembrie).
- Alături de prezenta legislație, studiul se bazează de asemenea și pe o practică profesională în domeniul arhitecturii, legislația nefiind exhaustivă.

8. Concluzii: În urma analizei imaginilor care prezintă dinamica umbrelor purtate pe sit se pot trage următoarele concluzii despre subiectele anterior enumerate:

- a) Prezenta cladirilor inalte pe loturile centrale va afecta intrucatva insorirea imobilelor de locuit individuale pe parcursul zilei, dar va permite totusi iluminarea directa a acestora timp de cateva ore.
- b) Pe masura ce soarele isi schimba pozitia pe parcursul zilei, diferite constructii dinvecinatati sunt umbrite, deci nici un imobil de pe sit nu este permanent umbra – dimineata casele de pe latura de vest sunt cele mai afectate, iar dupa-amiaza cele de pe latura estica sunt cele umbrite.
- c) Distantele dintre turnuri si prezenta celor doua alei carosabile permite un interval de cel putin o ora in care nici una dintre casele individuale nu se afla in umbra direct a cladirilor inalte, iar acestea din urma sunt umbrite numai dimineata si seara si in miezul zilei la nivelul etajelor inferioare.

Se poate deci afirma cu certitudine că **imobilele existente cu regimul de înălțime P+1** cat si **cele propuse cu regimul de inaltime P+10** permit atât însorirea încăperilor de locuit proprii, cât și a celor învecinate timp de minimum 1½ ore la data solstițiului de iarnă, în conformitate cu **Ordinul Ministerului Sănătății numărul 536/1997** cumulat cu precizările conținute în eventualul Aviz al Direcției pentru Sănătate Publică a județului Constanța. Dacă însă spațiile respective din imobilele învecinate nu sunt conformate corect pentru însorire și acest lucru nu se realizează practic în totalitate, acest lucru nu se datorează amplasării imobilelor propuse.

Întocmit,

Șef proiect

Arh. Alex

Arh. Dian



STUDIU DE MOBILITATE URBANA
AFERENT PUZ - REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU
LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI >
INTRAVILAN NAVODARI
BENEFICIAR : SC MANHATTAN DEVELOPMENT
SRL reprezentata de

1.INTRODUCERE

1.1 Scopul si rolul documentatiei

Prezenta documentatie analizeaza situatia existenta si propunerile legate de desfasurarea circulatiilor -auto (transport de persoane individual , transport in comun , transport de marfa) inclusiv parcare , velo si pietonal

1.2 Incadrarea in prevederile documentelor de planificare spatiala

Prezenta documentatie este adiacenta lucrarii PUZ - REACTUALIZARE PUZ- <ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI > INTRAVILAN NAVODARI , STR. CAMPULUI NR 35-37 si detaliaza aceasta documentatie din punctul de vedere al mobilitatii urbane

1.3 Incadrarea in prevederile documentelor strategice sectoriale – prezentele prevederi se incadreaza in planurile de mobilitate urbana aferente PUG-ului localitatii Navodari , actualmente in faza de proiectare / avizare

1.4 Preluarea prevederilor privind dezvoltarea economica , sociala si de cadru natural din documentele de planificare a UAT-ului

Prezentul proiect ia in considerare urmatoarele aspecte ce rezulta din documentatia de PUZ careia ii este atasat :

-cresterea populatiei zonei studiate de la cca 150 de locuitori in prezent la cca 1100 locuitori ; analizand piramida varstelor in Romania se poate aproxima ca cca 10 % sunt copii sub varsta de 9 ani , cca 11 % sunt copii intre 9 si 19 ani , cca 57 % populatie activa si ca 22 % sunt pensionari

-in concluzie , prezenta documentatie de PUZ ia in calcul necesitatea amplasarii dotarilor aferente zonelor de locuit (la parterul locuintelor colective sau in constructii individuale).

Aceste dotari sunt de dorit a fi :

- cabinete medicale (medicina de familie preponderent) , farmacie
- comert alimentar (de cartier sau de tip supermarket)
- comert nealimentar
- cresa /gradinita
- alimentatie publica de genul café /cofetarie-brutarie-patiserie

-in consecinta , prezentul proiect completeaza reseaua stradala pentru a deservi functiunile accommodate (locuire si dotari anexe) si alocata un numar de locuri de parcare corespunzator acestora

2.ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1 Contextul socioeconomic cu identificarea densitatilor de populatie si a activitatilor economice

In momentul actual zona a fost partial dezvoltata in urma aprobarii documentatiei initiale de PUZ , pe teren aflandu-se cca 40 de locuinte individuale parter + 1 etaj (cu o populatie aferenta de cca 150 de locuitori si fara nici un fel de alta dotare aferenta unei zone de locuinte

2.2 Reteaua stradala

In momentul actual exista in zona studiata (care face obiectul documentatiei de PUZ) doua strazi (de 10,0 m latime masurat intre limita proprietatilor , 1,5 m trotuar + 7 m carosabil + 1,5 m trotuar) , paralele , care la nord au acces in strada Campului si la sud in De 277/84 (drum de pamant neamenajat)

2.3 Transport public

La intersectia strazii Campului cu bulevardul Navodari spre est , la cca 280 m (5 minute de mers pe jos) exista statiile de transport public , spre nord in directia centrului orasului Navodari (administrativ/commercial) si spre sud in directia orasului Ovidiu si municipiului Constanta

2.4 Transport de marfa

Transportul de marfa in situatia actuala in zona studiata este absolut ocazional si tine doar de perioada de santier generate de constructia imobilelor (locuinte parter + etaj)

2.5 Mijloace alternative de mobilitate (deplasari cu bicicleta , mersul pe jos si deplasarea persoanelor cu mobilitate redusa)

Avand in vedere traficul extrem de redus in zona (doar accesul la locuintele existente) deplasările cu bicicleta pe partea carosabila a drumului nu reprezinta nici un pericol

Avand in vedere latimea trotuarelor (1,5 m) traficul de pietoni (inclusiv cu carucioare pentru copii) si a persoanelor cu mobilitate redusa se poate desfasura in conditii optime si in siguranta .

2.6 Managementul traficului (stationarea , siguranta in trafic , sisteme inteligente de transport, signalistica , structuri de management existente la nivelul autoritatii planificatoare)

Parcarea autovehiculelor rezidentilor se face in interiorul lotului propriu

Stationarea ocazionala (a vizitatorilor) se poate face pe carosabil , avand in vedere traficul extrem de redus pe cele doua strazi

2.7 Identificarea zonelor cu nivel ridicat de complexitate (zone centrale protejate , zone logistice , poli ocazionali de atractie /generatoare de trafic , zone intermodale -gari , aerogari , etc)

Nu e cazul / nu se aplica din cauza simplitatii zonei studiate

3 MODEL DE TRANSPORT (obligatoriu pentru localitatile de rang 0 si 1)

Avand in vedere ca localitate de rang 0 este capitala Romaniei (Municipiul Bucuresti) , iar localitati de rang 1 sunt municipii de importanta nationala , cu influenta potentiala la nivel European , acest capitol nu este aplicabil nici orasului Navodari in ansamblu si cu atat mai putin unei suprafete de 3,17 ha din acest oras

4.EVALUAREA IMPACTULUI ACTUAL AL MOBILITATII

4.1 Eficienta economica

Redusa , avand in vedere situatia in care cca 92 % din gospodarii au in posesie o masina personala (pe care o folosesc pentru transportul la / si de la locul de munca , cumparaturi , activitati recreative , etc)

Aceasta situatie nu este generata in general de lipsa alternativelor cat de stilul de viata in general in Romania

4.2 Impactul asupra mediului

Peste medie comparativ cu zone similare in vestul europeii , plecand de la cca 120 g/km emisii de carbon si o medie de cca 30 km zilnic / gospodarie

4.3 Accesibilitate

Buna , din toate punctele de vedere : acces pietonal in zona centrala si catre statiile de transport urban , acces persoane cu mobilitate redusa , acces auto

4.4 Siguranta

Buna , avand in vedere traficul relative redus in zona

4.5 Calitatea vietii

Buna

5 VIZIUNEA DE DEZVOLTARE A MOBILITATII URBANE

5.1 Viziunea prezentata pentru cele 3 nivele teritoriale

- la nivelul zonei studiate prin planul urbanistic zonal :

Avand in vedere propunerea de a marii numarul locuitorilor zonei la cca 1100 de persoane si introducerea de noi functiuni (dotari adiacente ale zonei de locuit) se preconizeaza

-cresterea numarului de autoturisme personale in zona care necesita locuri de parcare ; acestea urmeaza a fi calibrate la un loc de parcare / 200 mp de suprafata construit-desfasurata pentru functia de locuire si conform Anexei 5 dihn HGR 525 / 96 pentru celelalte functiuni

Pentru fluidizarea traficului o bretea stradala (carosabil + pietonal urmeaza sa lege la sud cele doua strazi existente

-scaderea necesitatii traficului auto prin introducerea dotarilor complementare

Aceste dotari sunt de dorit a fi :

- cabinete medicale (medicina de familie preponderent) , farmacie
- comert alimentar (de cartier sau de tip supermarket)
- comert nealimentar
- cresa /gradinita
- alimentatie publica de genul café /cofetarie-brutarie-patiserie

(un impact secundar al acestor functiuni complementare este aparitia traficului de marfa generat in special de comertul alimentar)

- impunerea unei viteze maxim 30 % , corelata cu treceri de pietoni (prevazute cu aplatizarea bordurii la nivelul carosabilului) va crea conditii sigure de trafic pentru biciclisti , pietoni (inclusiv cu carucioare de copii) , personae cu mobilitate redusa
 - o suprafata de spatii verzi de minim 25 % pentru zona Za2 si minim 20 % pentru zona Za1 va absorbi cea mai mare parte din cantitea de CO2 emisa si va imbunatatii calitatea vietii
- la nivel urban : imbunatatirea retelei de transport in comun urban
- la nivel periurban / metropolitan : imbunatatirea calitatii si frecventei transportului in comun spre Ovidiu / Constanta

5.2 Cadrul/metodologia de selectarea proiectelor

Avand in vedere amploarea extrem de redusa a zonei studiate , nu se aplica

6 DIRECTII DE ACTIUNE SI PROIECTE DE DEZVOLTARE A MOBILITATII URBANE

6.1 Directii de actiune si proiecte pentru infrastructura de transport

-realizarea bretelei care leaga cele doua strazi in zona de sud a terenului

-realizarea aceselor de acces auto & pietonal pentru constructiile propuse (spatii de locuit colective , dotari) si a parcarilor adiacente acestora

6.2 Directii de actiune si proiecte operationale

Nu este cazul , avand in vedere scara proiectului

6.3 Directii de actiune si proiecte organizationale

Realizarea semnalizarii rutiere corespunzatoare (semnalizarea vitezei maxime , realizarea si semnalizarea trecerilor de pietoni)

6.4 Directii de actiune si proiecte partajate pe nivele teritoriale

6.4.1. la scara periurbana /metropolitana

Imbunatatirea transportului in comun catre/dinspre localitatea resedinta de judet (municipiul Constanta) , inclusiv transportul elevilor

6.4.2. la scara localitatilor de referinta

Imbunatatirea transportului in comun la nivel orasenesc , de preferinta prin minibusuri electrice

Imbunatatirea infrastructurii necesara pentru circulatia pietonala si cu bicicleta , inclusiv pentru elevi

6.4.3. la nivelul cartierelor /zonelor cu nivel ridicat de complexitate

Conform detalierii la punctul 6.1

7 EVALUAREA IMPACTULUI MOBILITATII PENTRU CELE 3 NIVELURI TERITORIALE

7.1 Eficienta economica

Crescuta fata de situatia existenta , datorita aducerii dotarilor de folosinta zilnica la o distanta care sa nu necesite folosirea transportului auto si datorita cresterii frecventei folosirii transportului in comun pe distante medii

7.2 Impactul asupra mediului

- pe perioada de santier (a realizarii investitiilor) impactul traficului crescut de transport de marfa va fi contracarat cu urmatoarele masuri : nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mijloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala (si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje ; organizarea de santier va fi protejata cu panouri opace de 2,0 m inaltime
- pe perioada de folosire a investitiilor conform functiunii alocate impactul asupra mediului se micsoreaza prin reducerea folosirii autoturismelor personale pentru distante scurte si medii

7.3 Accesibilitate

Buna la toate nivelele : transport auto , velo , pietonal , persoane cu mobilitate redusa

7.4 Siguranta

Buna la toate nivelele : transport auto , velo , pietonal , persoane cu mobilitate redusa

7.5 Calitatea vietii

Buna -foarte buna



Arh. Diana I

Sibioara 6,2 km ↑

Corbu 8 km ↑

Petromidia 3,4 km



Constanta 16,7 km

Constanta 9,7 km

LEGENDA

-  TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL, PROP MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
-  TRASEU PIETONAL
-  TRASEU CAROSABIL
-  DRUM JUDETEAN
-  ZONA CENTRALA

REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN DEVELOPMENT SRL

STUDIU DE MOBILITATE URBANA - PLAN ANSAMBLU

SCARA 1:10000

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de: "ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din intravilanul orasului NAVODARI**

Arhigraf

CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr. 4
Tel. 0722 742701/0722287699
Nr. J13738/1996 CF 8156456/1996

Proiec. Nr.	680	Data	02. 2022	Proiect	ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI
Denumire	REACTUALIZARE PUZ-ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277/77 EXTRAVILAN NAVODARI				
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37				
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL				





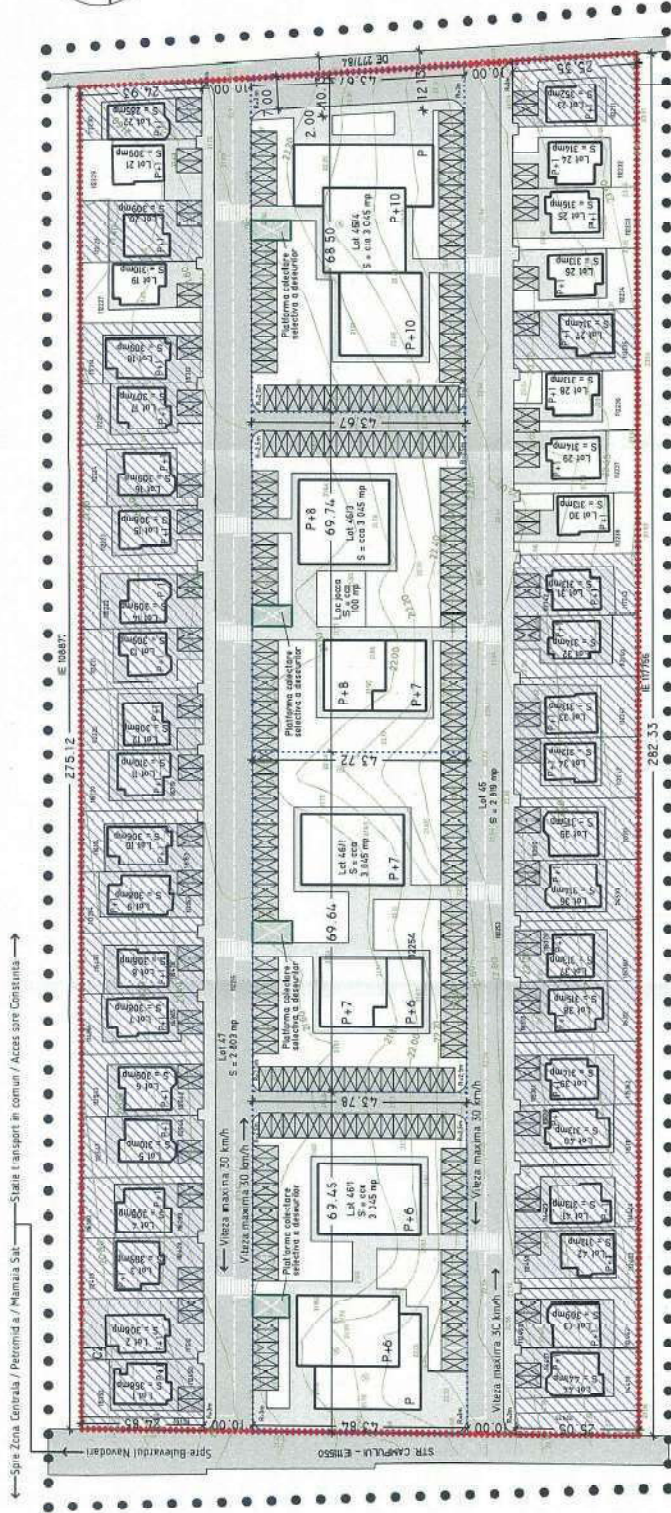
REACTUALIZARE PUZ-
ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA
277777 EXTRAVILAN NAVODARI

INTRAVILAN ORAS NAVODARI
STR. CAMPULUI 35-37

BENEFICIAR: MANHATTAN
DEVELOPMENT SRL

STUDIU DE MOBILITATE
URBANA - DETALIU

SCARA 1:1000



PARCARI /GARAJE

- LOCUIRE : 1 loc / 200 mp suprafata construita

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (cresal/ gradinita , farmacie , comert alimentar /nealimentar) - conform HG 525/96 actualizata / anexa 5
Populatie cca 160 (zone de locuinte individuale) + cca 300 (zona de locuinte colective)

LEGENDA

- TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL -TEREN
- INTRAVILAN - STR. CAMPULUI NR. 35-37
- S = 31 700 MP

LIMITA LOTURI 4,5/1, 4,6/2, 4,6/3, 4,6/4

CIRCULATII AUTO

PARCARI

CIRCULATII PIETONALE

PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR CU GARD VIU PROTECTIE

LOTURI PENTRU CARE NU SE APLICA PREVEDERILE PREZENTEI DOCUMENTATII

(NU MAI FAC PARTE DINPROPRIETATEA SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL)

Parcela 277777
S = 31 700 mp

Suprafata totala care a apartinut
SC MANHATTAN DEVELOPMENT SRL
conform documentatiei initiale deja aprobate.

NOTA: Denumirea initiala a documentatiei ce urmeaza a fi actualizata este de:
"ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277777 EXTRAVILAN NAVODARI", dar, avand
in vedere ca aceasta documentatie a fost aprobata si o parte din prevederile
ei au fost materializate, **terenul in discutie face actualmente parte din
intravilanul orasului NAVODARI**

Nr.	Coordonate pt.de comtur	
	E (m)	N (m)
1	789248.62	518525.878
2	789335.025	518580.309
3	789304.974	518397.670
4	789218.096	518502.211

Suprafata S= 31 700 mp

Arhigraf

CONSTANTA, Bd. 1 Mai, Nr. 4
Tel. 0722 742701/0722287699
Nr. J13738/1996 CF 8156456/1996

Proiect Nr	680	Data	02. 2022	Proiectat
Denumire	REACTUALIZARE PUZ- ANSAMBLU LOCUINTE PARCELA 277777 EXTRAVILAN NAVODARI			Sef Proiect Desenat
Adresa	INTRAVILAN ORAS NAVODARI STR. CAMPULUI 35-37			STUDIU M URBANA
Beneficiar	MANHATTAN DEVELOPMENT SRL			Scala 1:101

BENEFICIAR:

SC MANHATTAN DEVELOPMANT SRL

PROIECTANT GENERAL

SC ARHIGRAF SRL

Arh. Diana Bucur

Proiect nr. 680 /2022

OBIECTUL:

**REACTUALIZARE PUZ – ANSAMBLU
LOCUINTE PARCELA 277/77
EXTRAVILAN NAVODARI**

Amplasament: Oras. Navodari; Jud. Constanta; Str.
Campului nr. 35-37

INSTALATII APA-CANAL

INSTALATII ELECTRICE

PROIECTUL NR:

754/2021

FAZA:

P.U.Z.

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE:**

FIRMĂ DE PROIECTARE ȘI EXECUȚIE

S.C TACHYON S.R.L GALAȚI



Tabel responsabilitati:

- Proiectant apa-canal ing. Durl
- Proiectant retele electrice ing.
- Desenat ing. Mindra Ciprian

Borderou de piese scrise și desenate

A. Piese scrise

1. Pagină de titlu
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu tehnic

B. Piese desenate

S1-PLAN DE SITUATIE

Întocmit,

ing. Durlai I.

ing. Negrus M.



MEMORIU TEHNIC

• ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de apă existentă în zona pentru aprovizionarea populației din această zonă.

Conductele de apă vor fi pozate sub aleea pietonală propusă, între limita de proprietate și trasa străzii, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poziționa subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

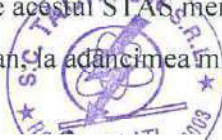
• CANALIZARE

Pentru zona studiată se va extinde rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populația prezentă în această zonă precum și pentru evacuarea apelor pluviale din această zonă.

Conductele de canalizare vor fi pozate sub aleea pietonală propusă, între limita de proprietate și trasa străzii, sau conform avizului de la regia locală, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poziționa subteran, la adâncimea minimă de îngheț;



- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apa.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.
 - Debitele deversate vor avea numai proveniența menajera.
 - Nu se admite depășirea limitelor prevăzute pentru indicatorii de calitate a apelor deversate în canalizarea orașului, conform NTPA – 002/2002 :

Nr. crt.	Indicator de calitate	U.M.	Valori maxime admise	Metoda de analiza
1	Temperatura	°C	40	
2	pH	u pH	6,6 - 8,5	SR 10523-97
3	Materii în suspensii	mg/dm ³	350	STAS 6953-81 STAS 6560-82
4	CBO ₅	mgO ₂ /dm ³	300	SR 5/815-98
5	Azot amoniacal	mg/dm ³	30	SRAS 8683-70
6	Substanțe extractibile cu solvenți organici	mg/dm ³	30	SR 7587-96
7	Detergenți sintetici biodregadabili	mg/dm ³	25	SR 7875/1,2-96
8	Clor rezidual	mg/dm ³	0,5	STAS 6364-78

I. Masuri de protecție a muncii

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor – Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr.163/2007;
- Legea 307/2006 protecției împotriva incendiilor;
- PE009/1993 - Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor pentru producerea, transportul și distribuția energiei electrice și termice;
- P118-2013 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- MLPAT C 300/1994 – Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora care stabilesc performanțele și nivelele de performanță admisibile privind siguranța la foc a construcțiilor și instalațiilor utilitare aferente acestora, fiind destinate activităților de proiectare, execuție, verificare, exploatare și mentenanță a acestora.



Pe durata lucrarilor de constructii, executantul se va ingriji de dotarea santierului cu mijloace necesare pentru stingerea incendiilor. De asemenea, inainte de intrarea in probe tehnologice, organele de exploatare vor lua masuri de instruire a personalului pentru revenirea si stingerea incendiilor.

Pe perioada executarii lucrarilor de montaj a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea executantului lucrarii, iar in timpul exploatarii si intretinerii instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea beneficiarului.

II. Masuri

La executia lucrarilor de instalatii, pentru prevenirea poluarii si implicit a impactului negativ asupra mediului, se impune respectarea prevederilor :

- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 A- 2003;
- Ord. Nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii
- Ord. Nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- O.U. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei;
- O.U. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 426 pentru aprobarea OU. nr. 78 privind regimul deseurilor;
- Hot. 856/2002 privind evidenta deseurilor;
- Legea nr. 159/1999 pentru completarea legii protectiei mediului; .
- O.U. nr. 91 /2002, Ordin 756 /1997, Ordin 536/1997, O.U. nr. 78 /2000 privind regimul deseurilor si asigurarea de catre constructor a aplicarii urmatoarelor masuri:

Deseurile feroase rezultate in urma dezafectarii instalatiilor vor fi predate la unitatile specializate, de recuperare.

Deseurile rezultate la prelucrarea capetelor tevilor din polipropilena vor fi selectate in vederea predarii la unitatile specializate de recuperare.

Se va asigura incadrarea utilajelor cu motoare termice si a mijloacelor de transport auto, folosite la executia lucrarilor in mnormele legale de poluare fonica si atmosferica, acesta conditie fiind criteriu de evaluare din punct de vedere al protectiei mediului.

Se va asigura constientizarea angajatilor asupra obligativitatii respectarii masurilor de protectie a mediului.



Respectarea legislatiei

Soluțiile adoptate vizează înscrierea în legislația în vigoare. S-a căutat cu precădere ca soluțiile să corespundă celor șase exigențe de performanță esențiale, așa cum sunt definite de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

Lucrările descrise în memoriu urmăresc în principal :

- Asigurarea în permanență a apei reci și calde sanitare la parametrii de temperatură și igienă impuse de Normativul I9 /2013 și STAS 1478 /'90 și în același timp respectarea cerintelor de calitate obligatorii, Legea 10/1995 (exigențele A, B, D, E, F);
- Asigurarea în permanență a evacuării apelor uzate menajere și pluviale la parametri ceruți de NTPA 002/02, pentru respectarea normelor de igienă și protecția mediului (exigențele B, D, F);
- Asigurarea în permanență a posibilității de a interveni în caz de incendiu cu mijloace fixe de stingere cu apă, în conformitate cu reglementările în vigoare pentru respectarea normelor PSI (exigența C)

Intocmit,

Ing. Durlai Iulian



• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata sub aleea pietonala propusa, intre limita de proprietate si trama stradala, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Pe aleile pietonale se vor instala stalpi de 8m/h pentru iluminatul public cu sursa LED 30w

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuintele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Alimentarea cu energie electrica se propune a fi rezolvata prin instalarea unui post de transformare in anvelopa de beton, cu delimitare din LEA 20kV existenta in zona. Propunerea va fi avizata de S.C. ENEL Distributie S.A.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

distanța față de:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontată 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |



- pe verticală 0,25 m
 - pe orizontală 0,60 m.
- fundații de clădiri

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate

STANDARDE ȘI NORMATIVE DE REFERINȚĂ

Se menționează mai jos standardele și normativele specifice care obligatoriu trebuie respectate la execuție, verificare, punere în funcțiune și exploatare a instalațiilor electrice.

2.1. Standarde:

- | | |
|-----------------|---|
| STAS 553/2 | - Aparate de comutație până la 1000 V curent alternativ (1500 V c.c.) și până la 4000 A |
| SR CEI 60038+A1 | - Tensiuni standardizate de CEI |
| STAS 2612 | - Protecția împotriva electrocutărilor. Limite Admise |
| STAS 2849/ 1÷7 | - Iluminat tehnologic |
| SR EN 60947-4-1 | - Contactoare și ruptoare de joasă tensiune. Condiții tehnice speciale de calitate |
| SR EN 60529 | - Grade nominale de protecție asigurate prin carcase. Clasificare și metode de verificare |
| SR 6646/1 | - Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții civile |
| SR 6646/2 | - Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții industriale |
| STAS 12604 | - Protecția împotriva electrocutării. Prescripții generale |
| STAS 12604/4 | - Protecția împotriva electrocutării prin atingere indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții generale |
| STAS 12604/5 | - Protecția împotriva electrocutării prin atingere |



indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții de proiectare și de execuție

STAS 234/86

- Branșamente electrice. Prescripții generale de proiectare și de execuție.

2.2. Normative, Prescripții, Instrucțiuni

17/11

- Normativ privind proiectarea și execuția instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000 V c.a. și 1500 V c.c.

PE 116/94

- Normativ de încercări și măsurători la echipamentele și instalațiile electrice

C56/2002

- Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente

PE.003/79

- Nomenclatorul de verificări, încercări și probe, privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a instalațiilor energetice

PE 118/16

- Regulament general de manevrare în instalațiile electrice (completat cu instrucțiunile IP – 24 A, B, C)

NSPM 111/2001

- Norme specifice de securitatea muncii la utilizarea energiei electrice în medii normale.

IP 20

- Instrucțiuni de verificări, încercări și probe privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a stațiilor și tablourilor de 1Kv

P 118/3/16

- Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor

IP 21A

- Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor de măsură, comandă, control, semnalizare, protecție și automatizare

STAS 3184/1

- Prize, fișe și cuple pt. instalații electrice până la 380V c.a. și 250V c.c. și până la 25A. Condiții tehnice generale de calitate

STAS 3285

- Întrerupătoare pentru instalații electrice casnice și similare. Condiții tehnice generale de calitate.

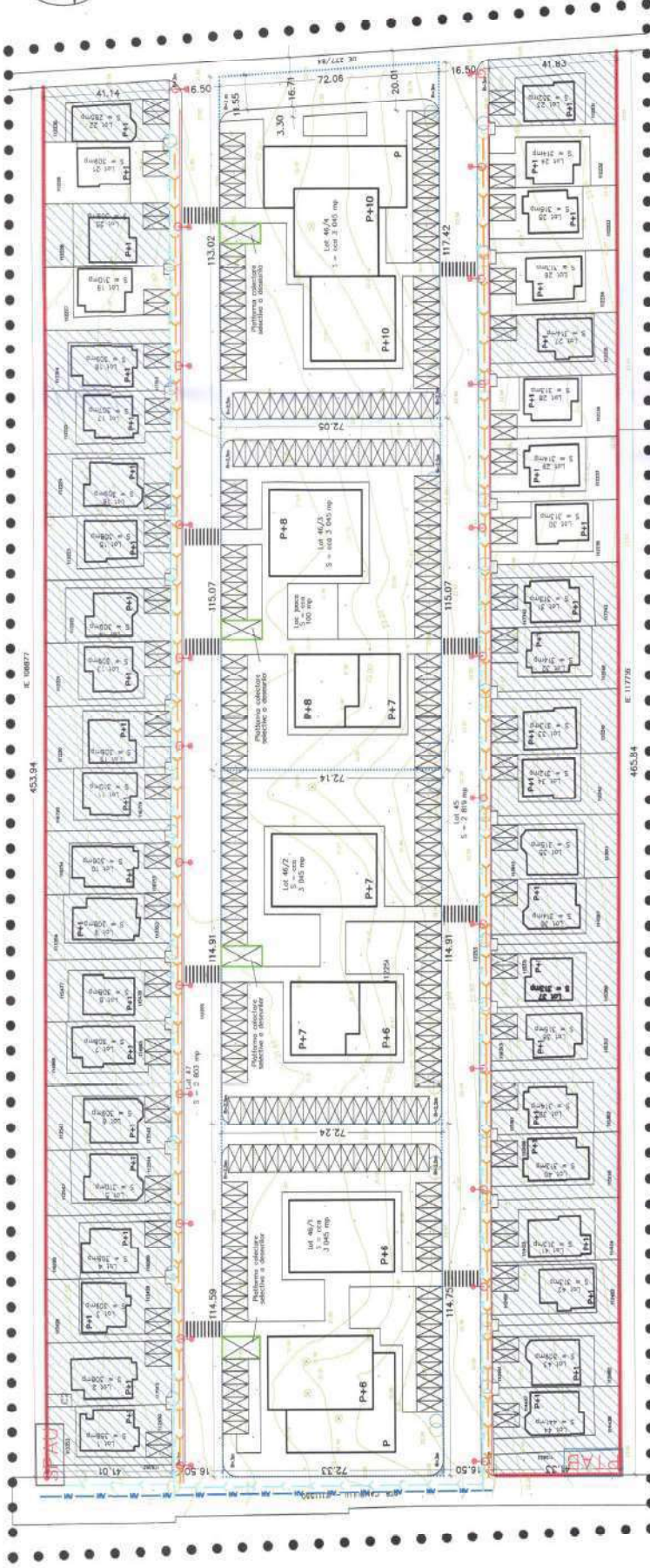


STAS 4173/1	- Siguranțe fuzibile de joasă tensiune. Condiții tehnice generale.
STAS 5414	- Întrerupătoare și comutatoare rotative până la 100 A și 660 V c.a. Condiții tehnice speciale
STAS 6865	- Conducte cu izolație de PVC pt. Instalații electrice fixe.
STAS 6990	- Tuburi pt instalații electrice din policlorură de vinil neplastificat
STAS 8114/2-1	- Corpuri de iluminat. Corpuri de iluminat fixe de uz general. Condiții tehnice speciale
SREN 60898+A1	- Întrerupătoare automate pt. protecția la supracurenți pt instalațiile casnice și similare
STAS R 9321	- Prefabricate electrice de joasă tensiune

Intocmit,

Ing. Negrus Mirela /





LEGENDA

- TEREN STUDIAT + ZONA IMEDIAT LIMITROFA
- teren care a generat PUZ-ul — teren intravilan — str. campului nr. 35—37
- S = 31 700 mp
- Limita loturi 46/1, 46/2, 46/3, 46/4
- construcții existente menținute — siare buna, materiale durabile
- construcții în curs de autorizare
- spațiu de joacă pentru copii cca 100 mp
- spațiu verde amenajat cca 4 054 mp (12,7%) zona ZA/1,
- cca 5 209 mp (16,43%) zona ZA/2 (procente relative la întreaga suprafața care a apartinut SC Manhattan Development SRL)
- carosabil
- pietonal
- platforma coactare selectivă a deseurilor cu gard viu protecție loturi pentru care nu se aplică prevederile prezentei documentații (nu mai fac parte din proprietatea SC Manhattan Development srl)

LEGENDA INSTALATII

- CĂMIN STRADUAL CANALIZARE MENAJERA, PROIECTAT
- CĂMIN ÎNCĂZCĂ APA, PROIECTAT
- CONDUCTIVĂ DISTRIBUȚIE APA
- CONDUCTIVĂ DE REȚEALE PEHD
- REȚEA CANALIZARE MENAJERA
- REȚEA APA POTABILĂ
- PLATBANDA ÎMPĂMÂNTARE ILUMINAT OL2N40X4
- CABLU ENERGIE ELECTRICĂ
- CORP DE ILUMINAT STRADUAL, 30W, LED, IP65 STAMP 8M
- STAȚIE FOMPAJ APĂ ÎZVĂTE
- POST DE TRANSFORMARE ÎN AMPELOVA DE BETON

Pr. Nr. 680 /2022	Sef proiect: Arh. Diana Bucur	Proiectant general: S.C. ARHTIGRAF SRL
Pr. Nr. 735 /2022	Beneficiar: Manhattan development str. Str. Campului nr. 35-37, Jud. Constanta	Proiectant de
FAZA PUZ	ALIZARE PUZ-ANSAMBLU NIE PARCELA 277/77 RAVILIAN NAVODARI	
L. 01	DE SITUAȚIE REȚELE	
Ieșit este proprietatea roducerea, refolesirea sau proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.		