

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI



PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – pentru stabilire reglementari urbanistice-hale industriale, spatii cazare personal si activitati conexe

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 394/17.05.2022, cu prelungire pana la data 17.05.2024 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr.89554/17.11.2022 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 documentatia Plan Urbanistic Zonal – pentru stabilire reglementari urbanistice-hale industriale, spatii cazare personal si activitati conexe,elaborat de SC CORY PROIECT VISION SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 80007	
IESIRE		
Ziua: 11	Luna: 07	Anul: 2013

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **Plan Urbanistic Zonal – pentru stabilire reglementari urbanistice-hale industriale, spatii cazare personal si activitati conexe.**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal- – pentru stabilire reglementari urbanistice-hale industriale, spatii cazare personal si activitati conexe.**

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

NR. 80005, 11.07.2023

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.

Terenurile care au generat PUZ se afla in intravilanul orasului Navodari, zona Rezervoare Apa, lot 1/2 și lot 1/3 , terenuri cu numere carte funciara 121530 și 121531, cu o suprafata totala de 6065 mp. Conform extrase de carte funciara cu drept de suprafacie catre SC LUMADE BUILDING SRL și [REDACTED], contracte de suprafacie nr.: 1343/31.08.2021 și 1344/31.08.2021.

Terenul este liber de constructii și conform PUG face parte din UTR B , fara reglementari.

Zona generatoare vizata este delimitate de :

- la nord: IE 107175, IE 117323
- la sud: teren liber de constructie
- la est: bdul Navodari, IE 114090
- la vest: alee acces

Zona studiata vizata in suprafata de 11920 mp este delimitate de:

- la nord: IE 117392, IE 114090, ALEE ACCES
- la sud: teren liber de constructie
- la est: bdul Navodari, IE 114090
- la vest: alee de acces

SITUATIA EXISTENTA:

Terenuri fara reglementari urbanistice

SITUATIA PROPUSA:

Zona destinate constructiilor cu functiune industrială, spatii cazare personal, cladiri de birouri si activitati conexe.

Regim de inaltime:P+1E

POT: 60%

CUT :3

Hmax=14 ml

La autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul de investitie propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va tine cont de prevederile din Avizul ISU nr.1527312/25.01.2023

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



**ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA**



Nr. 80011 din 11.07.2023

Raport,

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

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

În conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și 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.

Terenurile care au generat PUZ se afla în intravilanul orașului Navodari, zona Rezervoare Apa, lot 1/2 și lot 1/3, terenuri cu numere carte funciara 121530 și 121531, cu o suprafață totală de 6065 mp. Conform extrase de carte funciara cu drept de suprafață către SC LUMADE BUILDING SRL și [REDACTAT], contracte de suprafață nr.: 1343/31.08.2021 și 1344/31.08.2021.

Terenul este liber de construcții și conform PUG face parte din UTR B, fără reglementări.

Zona generatoare vizată este delimitată de :

- la nord: IE 107175, IE 117323
- la sud: teren liber de construcție
- la est: bdul Navodari, IE 114090
- la vest: alee acces

Zona studiată vizată în suprafață de 11920 mp este delimitată de:

- la nord: IE 117392, IE 114090, ALEE ACCES

- la sud:teren liber de constructie
- la est: bdul Navodari, IE 114090
- la vest: alee de acces

SITUATIA EXISTENTA:

Terenuri fara reglementari urbanistice

SITUATIA PROPUSA:

Zona destinate constructiilor cu functiune industrială, spatii cazare personal, cladiri de birouri si activitati conexe.

Regim de inaltime:P+1E

POT: 60%

CUT :3

Hmax=14 ml

La autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul de investitie propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va tine cont de prevederile din Avizul ISU nr.1527312/25.01.2023

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

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


**ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA**


**PRIMĂRIA
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. 89554 din 17.11.2022

APROBAT,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

Urmare cererii depuse de catre LUMADE BUILDING SRL si [REDACTED], [REDACTED] camera [REDACTED] inregistrata la noi sub nr. 89554 din 28.10.2022 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 89554 din 17.11.2022

Pentru intocmirea unei documentatii de urbanism pentru stabilire reglementari urbanistice hale industriale ,spatii cazare personal si activitati conexe conform documentatiei depuse si a Certificatului de urbanism nr.394/17.05.2022 cu respectarea urmatoarelor conditii:

1) Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ

Conform plansei de propuneri urbanistice intocmita de arhitect Crudu Gheorghe ce face parte din prezentul aviz ,teritoriul ce urmeaza sa fie actualizat urbanistic este teren situat in intravilanul orasului Navodari , str bdul Navodari,lot ½ si 1/3, nr carte funciara 121530 si 121531.
Zona studiata vizata in suprafata de 11920 mp este delimitata de:
-la nord:str. IE 117392, IE 114090, ALEE DE ACCES;

-POT maxim propus: 60%;

-CUT maxim propus: 3.00;

-Hmaxim 14 m

Terenurile se vor imprejmui cu gard din materiale opce H min =1.80 m.

Destinatii si functiuni permise:

-cladiri industriale: hale productie, depozitare etc;

-cladiri pentru cazare personal;

-cladiri de birouri;

-activitati conexe.

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

Se vor asigura platforme pentru deseuri, locuri de joaca si se vor amenaja cai de acces conform legislatiei in vigoare -teren privat.

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

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

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

4) Capacitati de transport admise

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr.394/17.05.2022

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

Avind in vedere HCL nr. 176 din 18.08.2014 prin care s-a aprobat Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau

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

- Serviciul Urbanism întocmește raportul informării și consultării publicului.

- Inițiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism Planul Urbanistic Zonal

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 394/17.05.2022.


ARHITECT SEF
COTIGI GIORGIANA


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

Inițiator: _____

Cu sediul/domiciliul în _____

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 și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulată: stabilire reglementari urbanistice hale industriale ,spatii cazare personal si activitati conexe conform documentatiei depuse si a Certificatului de urbanism nr.394/17.05.2022

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

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

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

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

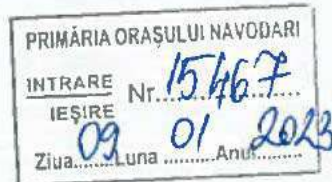
Administrația publica locala poate aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare a PUZ si obiectivele acestuia prin anunțuri pe pagina proprie de internet www.primaria-navodari.ro

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,



CĂTRE,

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism - **"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"** oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si 1/3- intravilan, jud. Constanta

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

LUMADE BUILDING SRL

tel: [REDACTED]

nume/prenume architect/proiectant – telefon

Maftai Cojocaru Cornelia tel: [REDACTED]

Data:

Nume/Prenume inițiator



Semnatura



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

Inițiator: **LUMADE BUILDING SRL**

Cu sediul în comuna Mihail Kogalniceanu, strada Daciei, nr.6A, judet Constanta

Proiectant: **CORY PROIECT VISION SRL**, arh.Crudu Gheorghe

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

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: **Maftעי Cojocaru Cornelia** tel: 0726177563

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulată: **"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"** oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si 1/3– intravilan, jud. Constanta.

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

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

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

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

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

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

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

Calendar consultare:

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

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

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

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)
		09.01.2023-13.01.2023
2.	Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente: 14.01.2023-08.02.2023
		Dezbateri publice în data de 09.02.2023 ora 13:00 (5 zile) comunicare rezultate : 10.02.2023-15.02.2023
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,



Nr. 43120/ 14.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 394 din 14.05.2022

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE

Urmare cererii adresate de LUMADE BUILDING SRL SI

cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna NAVODARI

satul _____ sectorul _____ cod poștal 905700

strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

telefon/fax _____ Înregistrata la numărul 43120 din 06.05.2022

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

str. B-DUL NAVODARI nr. FN bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

lot 1/2 SI 1/3 sau identificat prin număr cadastral/CF 121530 SI 121531 plan de situație/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.01.2019

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP B UTR _____

imobilul este în proprietatea LUMADE BUILDING SRL SI

dobândit prin CONTRACT DE SUPERFICIE 1344/31.08.2021

SI CONTRACT DE SUPERFICIE 1343/31.08.2021

servituti FARA SERVICIUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zone de protecție TERENUL FACE PARTE DIN ZONA IN CARE CONSTRUIREA

ESTE RESTRICTIIONATA DE OBRINEREA AVIZULUI C.N.A.C.N.S.A. CONFORM ORDONANTEI 79/24.08.2000

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: LIBER DE CONSTRUCTII

zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA D DE IMPOZITARE

destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate REZERVA DE AMPLASARE

DE NOI CAPACITATI DE PRODUCTIE. DEPOZITARE. PRESTARI SERVICIIL ORGANIZAREA SI AMENAJAREA

TERITORIULUI IN NOUL CONTEXT VOR FI REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTATII URBANISTICE

CE SE VOR INTOCMI AVIZA SI APROBA IN CONCORDANTA CU LEGEA 50/1991

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent NEREGLEMENTAT propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

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

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

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ: 6065 mp DIN CARE:

3251 mp – TEREN IN ADMINISTRARE LUMINADE BUILDING SRL

2814 mp - TEREN IN ADMINISTRARE PRIN BOASCA BOGDAN-GEORGE

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 și cu respectarea
 prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile față de străzile adiacente
 terenului vor fi de min 3 ml se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de
 autoturisme in localitățile urbane, marcate pe planul de situație in numar de minim 60% din totalul de unitati locative (conform HCL
 157/28.04.2017)



**PRIMAR,
CHELARU FLORIN**

**SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA**

**ARHI
COTIGI**

**EF,
IANA**

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE

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: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANȚA – COD POȘTAL NR. 900532-TEL. 0241/546696**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

Conform HCL 123/27.05.2021 fiecare investitor trebuie sa aiba in incinta proprietatii WC-uri ecologice si un container pentru depozitarea resturilor de materiale folosite in amenajarile interioare.

Conform HCL 123/27.05.2021 in perioada 15 iunie – 15 septembrie, pentru zona cuprinsa intre Bulevardul Mamaia Nord si Marea Neagra, sunt interzise lucrarile de constructii exterioare, fiind premise doar amenajarile interioare care nu aduc atingere activitatilor turistice si care respecta intervalele orare 8-12 si 15-19

ROMANIA
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

ARHITECT
COTIGI GEORGIA

CONFIDENTIAL!

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile

Legea 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

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz: D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- RAJA S.A.
- E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA
- ENGIE ROMANIA SA
- TERMICA DISTRIBUȚIE NĂVODARI SRL

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- apărare civilă
- sănătatea populației

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

AVIZ OCPL AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, STATUL MAJOR GENERAL MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI

d.4) Studii de specialitate **INTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI PUZ ESTE CONDITIONATA DE OBTINEREA ÎN PREALABIL**

A AVIZULUI DE ÎNȚIERE AL ARHITECTULUI ȘEF ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART. 32 ALIN.1 LIT.C DIN LEGEA 350/06.07.2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL, ACTUALIZATA.
STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINȚA AL STUDIU DE CIRCULAȚIE, STUDIU TOPOGRAFIC

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ARHITECT
COTIGI GEF, IANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: 68.65 lei, conform chitanței nr. 10011752 din 06.05.2022

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 17.05.2023 până la data de 16.05.2024

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT
COTIGI GIOR A

SECRETAR GENERAL,
~~TIRSOAGA VIORICA~~

BĂRĂȘCU MIHAELA-DUREZA

Data prelungirii valabilității: 19.04.2023

Achitat taxa de: 21 lei, conform chitanței nr. 65903009 din 03.05.2023

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR 1/2



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



• Tel.: +40-241.488.412; +40-241.488.414 • e-mail: consjud@cjc.ro; arhsef@cjc.ro •

Nr. 14657 / 02.05.2023

CĂTRE, PRIMĂRIA ORĂSULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de LUMADE BUILDING S.R.L. și
.....
cu domiciliul/sediul în județul Constanța municipiul/orașul/comuna Năvodari
localitatea sectorul cod poștal
strada nr. bl. -/ sc. et. ap. 104 / 63
telefon/fax e-mail coryproiectvision@yahoo.com
înregistrată la nr. 14657 din 21.04.2023
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. 21 AVIZ din 02.05.2023

pentru **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE”**

generat de imobilul – terenuri în suprafață de 6065 mp (imobile identificate cu numerele cadastrale 121530, 121531)

Amplasament: oraș Năvodari, bd. Năvodari, Zona Rezervoare Raja, Lot 1/2 și Lot 1/3, județul Constanța

Inițiator: LUMADE BUILDING S.R.L.,

Proiectant: CORY PROIECT VISION S.R.L. – arhitect PAVEL Dan - specialist cu drept de semnătură
RUR – D, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: oraș Năvodari, bd. Năvodari, Zona Rezervoare Raja, Lot 1/2, Lot 1/3, județul Constanța; Zona generatoare P.U.Z. este reprezentată de imobilele identificate cu nr. cad. 121530 și 121531, în suprafață totală de 6065 mp; Zona generatoare este delimitată astfel: - la nord: IE 107175, IE 117323, IE 121529; - la sud: teren liber de construcții; - la est: teren C.L. Năvodari, IE 114090, bd. Năvodari; - la Vest: Drum acces; Suprafață zonă studiată prin P.U.Z. = 11920 mp, delimitată astfel: - la nord: IE 117392, IE 114090, Alee de acces; - la sud: teren liber de construcție; - la est: teren C.L. Năvodari, IE 114090, bd. Năvodari; - la vest: Drum acces.

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

- **UTR:** Conform Certificatului de urbanism nr. 394 din 17.05.2022 emis de Primăria Orașului Năvodari: terenul este situat în intravilanul localității Năvodari, Trup B; destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: rezervă de amplasare de noi capacități de producție, depozitare, prestări servicii. Organizarea și amenajarea teritoriului în noul context vor fi reglementate prin documentații urbanistice ce se vor întocmi, aviza și

aproba în concordanță cu Legea nr. 50/1991; zone de protecție: terenul face parte din zona în care construirea este restricționată de obținerea avizului CNACN S.A. conform Ordonanței nr. 79/24.08.2000.

- Hmaxim, regim de înălțime: nereglementat;
- POT max = nereglementat;
- CUT max = nereglementat.
- retragerea minimă față de aliniament = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele laterale = nereglementat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nereglementat.

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

Documentația de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 6065 mp - zona generatoare.

- **UTR: Zona destinată construcțiilor cu funcțiune industrială, spații cazare personal și activități conexe**
Zona funcțională "Zona destinată construcțiilor cu funcțiune industrială, spații cazare personal și activități conexe" reprezintă practic întreaga suprafață generatoare PUZ și include atât suprafețele edificabile pentru imobilele cu funcțiunile aprobate prin PUZ, cât și zonele de circulații auto și pietonală, spațiile de parcare auto, spații verzi și plantate și zonele de împrejmuire.

- **destinațiile și funcțiunile permise pentru imobilele și suprafețele de teren din interiorul loturilor sunt:** - clădiri industriale: hale producție, depozitare, etc; - clădiri pentru cazare personal; - clădiri de birouri; - activități conexe;

- **reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public:** Ca regulă generală, loturile aflate în litigiu nu sunt edificabile până la soluționarea situației juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile și direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții: - acces carosabil la un drum public sau privat; - acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zonă și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică; - suprafața minimă a loturilor/parcelelor edificabile de 500,00 mp; - deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12,00 ml. Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impuși. Coeficienții urbanistici calculați în prezenta documentație PUZ sunt aplicabili fiecărui lot în parte din cadrul suprafeței generatoare. Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. În cazul prezentei documentații, atât zonele de circulație auto și pietonală, cât și spațiile de parcare auto și spațiile verzi rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, neexistând zone non aedificandi. În cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al orașului în baza reglementării aprobate, cât și în cazul cedării dreptului de utilizare, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/prorietatea inițială, ținându-se seama că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități.

- **reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:** În prezent, zona generatoare este formată din 2 loturi de forme neregulate, prin prezentul PUZ nefiind propuse operațiuni de reparcelare. În cazul în care în viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului RLU privind suprafețele minime edificabile și deschiderile minime ale parcelelor la străzile adiacente.

- **amplasarea față de aliniament:** Amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de minim 26,20 m față de drumul public adiacent pentru lotul cu nr. cad. 121530 și cu o distanță de minim 7,375 m față de drumul public adiacent pentru lotul cu nr. cad. 121531. Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras față de aliniament. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.

- **amplasarea față de limitele laterale:** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se realizează în regim retras, respectând prevederile Codului Civil față de marginile laterale și posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele funcționale, astfel: - Art. 612: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere

drepturilor proprietarului vecin, Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic; - Art. 614: Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor; - Art. 615: Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond, Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar, Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie; - Art. 616: Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limita de distanță, ferestre de lumină, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie.

- **regim maxim de înălțime: P+1E;** Înălțimea maximă a imobilelor proiectate (măsurată la coamă/cota superioară a aticului față de CTA medie a terenului): 14,00 m. La această înălțime maximă nu se consideră spațiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scării, casa liftului, camera tehnică). De asemenea, dacă din considerente tehnice justificate (adâncimea redusă a pânzei freatice, condiții geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare în demisol, etc.), demisolul/subsolul trebuie executat la o cotă de nivel mai înaltă/cu o înălțime de nivel mai mare, se admite depășirea H max a imobilelor proiectate cu maxim 2,00 m, fără majorarea numărului de niveluri aprobate.

- **POT maxim = 60,00%;**

- **CUT maxim = 3,00;**

- **reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:** Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă). Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului. Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți. Pentru că o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv: - Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în C.F.); - Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată, fie ea PUG sau PUZ. Legislația aplicabilă în domeniu include prevederea Codului Civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsită de acces la un drum public”, iar această sarcină/servitute este normal să se asigure din suprafața terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic conform prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridică prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate. Accesele individuale ale loturilor suprafeței generatoare trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență. Nu se permit operațiuni de dezmembrare ale loturilor în urma cărora să rezulte loturi de teren fără acces la o cale de circulație publică. Prin prezentul PUZ, nu se prevede crearea de căi de circulație suplimentare față de situația existentă.

- **reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice și private în interiorul zonelor funcționale:** Se prevăd următoarele reguli de asigurare a spațiilor de parcare necesare în interiorul loturilor, în funcție de încadrarea acestora în cadrul zonelor și subzonelor funcționale, astfel: - Zona intravilan: se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului/parcelei. Locurile de parcare vor fi dispuse în interiorul loturilor proprietate privată, atât suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cât și subteran în subsolurile/demisolurile imobilelor proiectate, având dimensiunile minime în plan conform normativelor în vigoare. Dacă subsolul/demisolul imobilului are funcțiune doar de garare a autovehiculelor și/sau spații tehnice, atunci suprafața acestuia nu se consideră în calculul suprafeței construite desfășurate. Numărul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel: - activități desfășurate pe o suprafață construită/desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad; - activități desfășurate pe o suprafață construită/desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad; - activități desfășurate pe o suprafață construită/desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

- **reguli cu privire la echiparea edilitară:** În toate zonele, clădirile și echipamentele specifice vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele edilitare proiectate în lungul căilor de comunicație rutieră sau în cadrul spațiilor verzi (dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică) și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate tipurile de rețele edilitare din suprafața generatoare vor fi executate îngropat, respectând prevederile specifice și distanțele minime de siguranță prevăzute pentru fiecare tip de rețea în parte. Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică, fiecare imobil va fi prevăzut cu punct de branșare la rețea și panou exterior care să asigure accesul liber la contoarele de energie consumată, conform cu prevederile specifice de branșare a construcțiilor. Pe acoperișul/terasa construcțiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantității de energie electrică preluată din rețea. Se vor respecta prevederile privind culoarele de protecție pentru liniile electrice aeriene existente a căror poziție se păstrează. Pentru evacuarea în siguranță a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un cămin vizitabil din beton/material plastic în care se va monta branșamentul la rețea și/sau fose/bazine vidanjabile periodice, respectiv fose etanșe pentru apele rezultate din procesele tehnologice. Pentru alimentarea cu apă potabilă, fiecare imobil va dispune de un cămin vizitabil din beton/material plastic în care se va monta branșamentul la rețea și se va monta apometrul pentru măsurarea consumului specific. Asigurarea alimentării cu apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor PUZ înainte de recepția și punerea în funcțiune a obiectivelor proiectate. Încălzirea spațiilor de cazare, spații depozitare, hale, se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din rețeaua publică de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrică. Pentru orice clădire trebuie să fie prevăzute amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere; aceste amenajări se vor executa pe platforme special amenajate în apropierea căilor de circulație rutieră. Rețelele edilitare de la care se vor branșa imobilele, vor fi executate în lungul căilor de circulație publică proiectate sau în interiorul spațiilor verzi și vor rămâne în proprietatea privată a proprietarilor loturilor.

- **reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:** Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea. Pe laturile cu acces la stradă este permisă realizarea atât de împrejurimi care să nu permită vederea (suprafețe opace, pline) sau împrejurimi cu elemente constructive care să permită vederea în interiorul parcelelor (porti și garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasă sudată etc). Împrejmuirile vor avea o înălțime minimă $H_{min} = 1,80$ m. Terenurile pot fi lăsate și neîmprejmuite, după caz. Spațiile verzi pot fi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente suprafeței generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. Se impune ca fiecare lot în parte să respecte prevederile H.C.J. Constanța nr. 152/02.05.2013 cu privire la suprafețele minime de spații verzi, respectiv: - suprafața minimă de 30% spațiu verde din suprafața de teren pentru zona destinată industriei și funcțiunilor conexe acestora, construcțiile având un regim de înălțime mic. În aria studiată se propun funcțiuni precum: clădiri industriale (hale producție și depozitare), spații cazare personal și activități conexe. Pentru majorarea spațiului verde disponibil se recomandă ca spațiile de parcare auto să fie realizate din pavele rutiere înierbate. Spațiile verzi proiectate pot fi dispuse și pe terasa imobilelor sau pe fațadele acestora sub formă de grădini verticale, suprafețele acestora fiind calculată în cadrul suprafeței totale de spațiu verde.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.04.2023, documentația de urbanism **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE”**, oraș Năvodari, bd. Năvodari, Zona Rezervoare Raja, Lot 1/2 și Lot 1/3, județul Constanța, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- se vor respecta și prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;
- la următoarele faze de proiectare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța;
- până la data supunerii spre aprobare în ședința de Consiliu Local, se vor aduce clarificări în cadrul R.L.U. privind accesul pentru pietoni, autovehicule, utilități și retragerile față de zona de siguranță aferentă canalului navigabil, conform precizărilor din Certificatul de urbanism nr. 394 din 17.05.2022, emis de Primăria Orașului Năvodari;
- se vor respecta condițiile din avizul nr. 10369265 din 24.05.2022, emis de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., referitoare la zonele de siguranță și de protecție ale rețelelor electrice existente;
- conform avizului nr. 22/13296 din 09.12.2022, emis de S.C. RAJA S.A. CONSTANȚA, pe amplasamentele care au generat P.U.Z.-ul există conducta magistrală de apă Dn.800mm OL și conducta de distribuție apă Dn.180mm PEHD; se vor respecta zonele de siguranță și de protecție ale conductelor existente, precum și condiționările din aviz;

- echiparea tehnico-edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile Secțiunii 3, Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condițiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei;
- în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.
- potrivit art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: Conform prevederilor art. 48¹ alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 394 din 17.05.2022, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Eduard FERENCZ**



Întocmit: inspector Andreea NICU

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 3220 / 2022

Către Valculescu Adrian, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI CONSTANTA cu nr. 107371 din data 20/07/2022, se emite avizul de începere a lucrării Aviz incepere lucrare

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: Aviz incepere lucrare - suport topografic al Plan Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementari urbanistice - hale industriale, spatii cazare personale si activitati conexe, pentru zona studiata delimitata la Nord de IE 117392, 107176, 114090, la Est de IE 114090 si teren C.L. Navodari, la Sud de IE 123234 si teren C.L. Navodari, la Vest de IE 101382-Canal, UAT Navodari, jud Constanta. Imobilele care genereaza PUZ sunt identificate cu IE 121530 si IE 121531, UAT Navodari, beneficiar: LUMADE BUILDING SRL si [REDACTED]

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 1,19 ha;
- termenul de execuție: 18.07.2023

2. Documentare: Recomandăm să fie utilizate și integrate următoarele lucrări realizate anterior în zonă: limitele imobilelor înscrise în cartea funciară în baza documentațiilor cadastrale și a planurilor parcelare întocmite conform legilor de restituire a proprietății, recepționate de OCPI Constanța, care se vor obține prin cererea de solicitare informații. Pentru încadrarea lucrării în sistemul național de referință veți folosi puncte din rețeaua națională, sistem de proiecție Stereografic 1970 și sistem de referință altimetric Marea Neagră 1975.

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Se vor respecta următoarele acte normative: - Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul directorului ANCPI nr. 700/2014 modificat si completat; -Norme tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 534/2001 al ministrului administrației publice.

4. Recepția lucrării: În conformitate cu legislația în vigoare.

S-a achitat la OCPI Constanța suma de 100 lei reprezentând tariful de avizare conform Ordinului nr. 16/2019 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, prin chitanța nr. CTC 2021013124/20.07.2022.

Documentația se va întocmi pe suport analogic și digital.

Inspector
FLORENTINA AURORA IVAN

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Navodari, B-dul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, Jud. Constanta

U.A.T. NAVODARI



Intocmit,
SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL
Seria Ro-B-J; Nr. 1659
Ing. VĂLCULESCU ADRIAN
Seria B; Nr. 4072
Data: 18.07.2022





MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanța
Tel. 0241 613 008 / Fax. 0341 405 742
e-mail: djconstanta@gmail.com, directiacultura.constanta@gmail.com

Nr. 438 / 29.03 2023



Către:

LUMADE BUILDING S.R.L. și

AVIZ
Nr. 261 / U / 29.03 .2023

Privind
OBIECTIVUL: PLAN URBANISTIC ZONAL - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
PENTRU HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL
SI ACTIVITATI CONEXE
ADRESA: BD. NAVODARI Lot 1/2 și 1/3, ZONA REZERVOARE RAJA,
ORAȘ NĂVODARI
FAZA P.U.Z.
NR. INREGISTRARE 438/7.02.2023
PROIECTANT: S.C. Cory Proiect Vision s.r.l., arh. Crudu Gheorghe – RUR
Beneficiar: LUMADE BUILDING S.R.L. și

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu general, Regulament Local de Urbanism; PIESE DESENATE: Plan de incadrare in teritoriu, Plan de situatie, Plan Reglementari urbanistice; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 394/17.05.2022, Aviz de oportunitate nr. 89554/17.11.2022, Acte proprietate, Planuri de amplasament și delimitare imobile.

Prin documentatia in faza PUZ se propun reglementari pentru construirea unor hale industriale, spatii de cazare personal și activități conexe pe suprafața studiată de 11920 m.p., în zona Rezervoare RAJA, între cele două ramuri ale Canalului, general de terenul cu suprafața de 6065 m.p. cu nr. cadastrale 121530, 121531. POT max. propus = 60%, CUT max. propus = 3,0. H max. = 14 m.

Documentatia a fost analizata la Directia Judeteană pentru Cultura Constanta și, în baza Art. 26, alin (1), pct. 10 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizata, se acorda:

AVIZ
cu următoarele condiții:

Se va solicita avizul Direcției Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatia in faza DTAC.

În cazul modificării documentatiei se va solicita un alt Aviz din partea Direcției Judetene pentru Cultura Constanta.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ și nu poate fi utilizat pentru emiterea Autorizației de Construire.

Consilier A.P.
Iolanda Ivanciu

Direcția Flux Gaz și Operațional
 Departament Mentenanță Specializată
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6
 Sect. 4, București
 Cod poștal: 040254
 Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
 Interlocutor: Robert Badea

LUMADE BUILDING SRL și

Str.
 Jud. Constanța, Oraș. Navodari,
 Cod postal.

Nr. 11937-317.690.218/30.06.2022

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată cu nr. 11937-317.690.218 din 28.06.2022, privind eliberarea avizului de principiu pentru elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) în vederea – stabilire reglementări urbanistice – hale industriale, spații cazare personal și activități conexe – Jud. Constanța, Oraș. Năvodari, zona Rezervoare RAJA, B-dul Năvodari, Nr. FN, NC 121530 și 121531, vă restituim planul sc. 1:1000, vizat de societatea noastră, proiect elaborat de CORY PROIECT VISION SRL, completate cu datele solicitate și va transmitem următoarele:

Pe planurile de situație, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre, cât și cele aflate în faza de proiectare/execuție.

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

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

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

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.

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

În urmă analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 “Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 “Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 394 din 17.05.2022, eliberat de **Primăria Orașului Năvodari.**

Lailla Ducouso El Hima

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Robert BADEA

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată

Asistent Șef Exploatare

(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan sc. 1:1000; plan GIS;
factura nr. ATP 1904940415;



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

Nr. IMA 166 / 13.02.2023

NOTIFICARE – ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

CĂTRE

SC LUMADE BUILDING SRL ȘI

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la D.S.P.J. Constanța cu nr.166 din data 06.02.2023, privind asistența de specialitate a obiectivului :

“ELABORARE PUZ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE” ,

cu sediul în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Rezervoare RAJA, B-dul Năvodari FN, lot ½ și 1/3, având ca activitate:

“ELABORARE PUZ PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE”.

Vă comunicăm că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările sanitare în vigoare în conformitate cu rezoluția Dr. Căruțeru Luiza..

CLAUZE:

- se vor asigura toate normele sanitare prevăzute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. MS 994/2018(însoțire spații cazare personal, parametrii locuirii ,utilități ,norme zgomot , dotări edilitare- parcări la minim 5m de ferestre, platformă deșeuri menajere etc), spațiu verde etc.

**DIRECTOR EXECUTIV,
EC. CRISTINA MIHAELA SCHIPOR**



Redactat V.E.

INTERNAL

e-distributie
Dobrogea

ZONA MT/JT CONSTANTA

STR.N.IORGA NR.89A
TEL.0241805702; FAX.0372675752

Locatie, ex: NAVODARI SC LUMADE BUILDING SRL SI [REDACTED]

Data:07.07.2022(Ex) Adresa ex: [REDACTED]

Loc.NAVODARI,jud.CONSTANTA

Nr. inreg. 10369265 / 24.06.2022

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)-
PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE-HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI
ACTIVITATI CONEXE,ORAS NAVODARI ,STR.B-DUL NAVODARI,NR.FN,ZONA REZERVOARE RAJA LOT1/2 SI
1/3,CF-121530 SI 121531.

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 10369265 /
24.06.2022. 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
define retele electrice de medie tensiune LEA 20 KV care supratraverseaza amplasamentul. 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 v-a realiza prin respectarea zonei de
protectie fata de instalatiile electrice existente,astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul
public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii.

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

Verificat,
Ing.Marjara ANGHEL
[REDACTED]

Aprobat,
Manager UT Constanta
Ing.Florin George PASTORCICI
[REDACTED]

Intocmit,
Teh.Emil MOSTEANU
[REDACTED]

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
*Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dobrogea"
al județului Constanța*



NESECRET
Nr. 1527312
din 25.01.2023
Exemplar nr. 1/2

Către,

SC LUMADE BUILDING SRL și

Oraș Năvodari, .

Constanța

Telefon : 0

E-mail: coryproiectvision@yahoo.com

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrate la secretariatul inspectoratului cu numărul 1527312 din data 09.01.2023, referitoare la emiterea unui punct de vedere tehnic de specialitate privind securitatea la incendiu (respectiv stabilirea necesității solicitării și obținerii avizului) pentru „ELABORARE P.U.Z PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE – oraș Năvodari, bd. Năvodari, FN, lot ½ și 1/3, nr. cad. 121530, 121531, jud. Constanța” – C.U. nr. 394 / 17.05.2022, din analiza conținutului acesteia și a documentelor anexate¹, în temeiul H.G.R. nr. 1492/2004, vă comunicăm faptul că lucrarea - elaborare PUZ - nu se încadrează în prevederile H.G. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Având în vedere mențiunile din piesele scrise ale documentației tehnice anexate prezentei solicitări (vezi funcțiuni propuse și regim înălțime), pentru valorificarea prezentului răspuns, autoritățile administrației publice locale (emitente ale certificatului de urbanism) vor ține cont și de procesul verbal al ședinței de lucru din data de 21.11.2022 pentru stabilirea compatibilităților teritoriale în varianta cu alternativă construită a situației existente (în contextul prevederilor OMAI 99/2017) și, după caz, vor adopta măsurile necesare.

Totodată, vă comunicăm că în vederea aplicării unitare a prevederilor legislației în vigoare privind analiza documentațiilor de urbanism, la întocmirea acestora, vă recomandăm să aveți în vedere următoarele aspecte (enumerarea nefiind limitativă) :

1. identificarea zonelor de risc natural delimitate și declarate astfel potrivit legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone. Totodată, se va ține seamă de identificarea corectă a zonei cu intensitate seismică (exprimată în grade MSK) și a faptului că localitatea se află în lista unităților administrativ – teritoriale afectate de alunecările de teren, potrivit prevederilor *Legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural*;
2. precizarea principalelor elemente rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale, în conformitate cu prevederile art. 13 sau art. 14 din Anexa 1 a H.G.R. Nr. 382 din 2

¹ prezentul punct de vedere este concluzia exclusivă a analizării documentelor prezentate și a celor declarate de dumneavoastră

aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale:

3. documentația va conține, după caz, Harta de risc natural la alunecări de teren și Harta de risc natural la inundații în condițiile art. 9 alin. (1) din Anexa 1 și ale art. 3 alin. (1) din Anexa 2 la H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații. Datele oferite în planurile de situație privind zonele cu alunecări de teren și inundații trebuie să corespundă cerințelor din definiția hărții de risc natural din Anexa la normele metodologice amintite;
4. în scopul respectării prevederilor art. 46 lit. f) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se va avea în vedere faptul că a fost publicată **Lista monumentelor istorice clasate în grupa A sau B, actualizată**, aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314 din 08 iulie 2004, în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 646 bis din 16 iulie 2004, modificat și completat de Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor Nr. 2182 din 1 iulie 2005 pentru aprobarea *Listei monumentelor istorice 2004 - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări și completări*, publicat în Monitorul Oficial nr. 996 din 10 noiembrie 2005. În acest sens, propunem identificarea și luarea în evidență a monumentelor istorice din teritoriul zonal analizat, asociate codului LMI 2004 precum și stabilirea zonelor de protecție a acestora;
5. identificarea și stabilirea regimului de protecție aferent obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale conform *Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale* publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003;
6. în perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul / autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile **art. 1, 4, Anexa 1, pct. IV, lit. c) și Anexa 2, pct. I, lit. c) din O.M.A.I. nr. 571 / 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
7. se va ține seama de prevederile H.G.R. nr. 642/2005 referitoare la „*Criteriile de clasificare ale unităților administrativ-teritoriale, instituțiilor publice și operatorilor economici din punct de vedere al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice*”, act normativ publicat în Monitorul Oficial partea I nr. 603/13.07.2005;
8. restricțiile în dezvoltarea teritorială vor avea în vedere amplasarea obiectivelor industriale, clasificate potrivit criteriilor stabilite în prevederile **Legii nr. 59 / 2016** privind *controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase*, existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).
9. identificarea zonelor asupra cărora trebuie impuse restricții de construire, în acest sens trebuie verificate zonele cu risc de inundații, alunecări de teren sau alte riscuri trebuie verificate zonele cu

risc de inundații, alunecări de teren sau alte riscuri care impun o asemenea măsură², distanțe de siguranță față de stații de distribuție carburanților la autovehicule³ și față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule⁴, distanțe de siguranță față de liniile electrice aeriene⁵.

10. existența căilor de intervenție în cazul unei situații de urgență, sens în care trebuie avute în vedere prevederile Anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996, Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate cu O.M.T. nr. 49/1998 și Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale aprobate cu O.M.T. nr. 50/1998.
11. accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut în reglementările tehnice de proiectare, conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99 (în acest sens, corelat cu funcțiunile propuse în memoriu, veți avea în vedere că regimul de înălțime propus este specific clădirilor înalte / foarte înalte potrivit reglementării menționate);
12. se vor avea în vedere inclusiv prevederile art. 2.2.2 și ale tabelului 2.2.2. din Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99 referitor la distanțele minime de siguranță între construcții.
13. aplicarea, după caz, a prevederilor Ordinului nr. 99 din 22.08.2017 (emitent: M.D.R.A.P.F.E. nr. 3710 / 2017, M.M. nr. 1212 / 2017, M.A.I. nr. 99 / 2017) – vezi, de exemplu fără a se limita la, art. 8 (2), 19, reprezintă o etapă preliminară obligatorie.

Astfel, vă așteptăm pentru ridicarea prezentului răspuns, în original, de la sediul II al inspectoratului județean, din mun. Constanța, b-dul. Tomis, nr. 51, etaj 3, încintă Primăria Municipiului Constanța, în fiecare zi lucrătoare în intervalul orar 08.00 – 16.00.

Fotodată, dacă în termen de 6 luni de la data emiterii documentului menționat nu vă prezentați pentru ridicarea acestuia, acesta va fi arhivat conform prevederilor legale.

7. INSPECTOR SEF
 Colonel
 dr. ing. Mihail **ARANDEI**



² Normele metodologice privind exigențele minime ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale aprobate cu H.G.R. nr.382/2003;

³ Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule, indicativ NP 004-03;

⁴ Normativ de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) pentru autovehicule, indicativ NP 037-1999 și NP037/1-1999;

⁵ Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, indicativ NTE 003/04/00;

Către

Domnul

AVIZ NR. DT/1207

La Certificatul de Urbanism nr. 394 din 17.05.2022;

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 6.065,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Rezervoare RAJA, b-dul Năvodari, loturile 1/2 și 1/3, nr. cad. 121530 și 121531, C.F. nr. 121530 și 121531, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Stabilire reglementări urbanistice – hale industriale, spații cazare personal și activități conexe**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: **S.C. LUMADE BUILDING S.R.L.** și

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
Str. Pelican, nr. 19 A, comuna Lumina, județul Constanța
Doamnei Cornelia Cojocaru Maftei

Nr. 15069/08.02.2023

Stimată doamnă,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 15069/06.02.2023, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementări urbanistice - hale industriale, spații cazare personal și activități conexe, pe amplasamentul situat în județul Constanța, oraș Năvodari, zona rezervoare RAJA, bulevardul Năvodari, nr. FN, lot 1/2 și 1/3, CF: 121530 și 121531", vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A. avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora”, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată de dumneavoastră "Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementări urbanistice - hale industriale, spații cazare personal și activități conexe, pe amplasamentul situat în județul Constanța, oraș Năvodari, zona rezervoare RAJA, bulevardul Năvodari, nr. FN, lot 1/2 și 1/3, CF: 121530 și 121531", 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 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;

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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



DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 18 din 20.02.2023

Titular : SC LUMADE BUILDING SRL și [REDACTED], cu sediul în
Judetul Constanta, Orasul Navodari, str. Pescarusului, nr. 85A.

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 13458 /14.12.2022, privind avizarea din punct de vedere al protectiei mediului pentru: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE-HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE”, amplasat in Judetul Constanta, Orasul Navodari, Zona Rezervoarele RAJA, Bdul Navodari, FN, Lot 1/2 si 1/3, (conform CU nr. 394/17.05.2022 emis de Primaria Orasului Navodari),

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M Constanta din data de 18.01.2023, va comunicam **decizia** A.P.M. Constanta :

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE-HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE”, amplasat in Judetul Constanta, Orasul Navodari, Zona Rezervoarele RAJA, Bdul Navodari, FN, Lot 1/2 si 1/3, (conform CU nr. 394/17.05.2022 emis de Primaria Orasului Navodari), **nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

- planul propus nu intră sub incidența art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.a (proiecte de dezvoltare a unitatilor/zonelor industriale);
- 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 in procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a Avizului de Mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au fost publicate în datele de 24.06.2022 și 27.06.2022 în ziarul "Cuget Liber".
- Decizia nr. 8/18.01.2023, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 18.01.2023, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

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

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

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





Agencia pentru Protecția Mediului Constanța

- o Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din secțiunea CAS din data de 07.02.2023 in ziarul „Cuget Liber”, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

Zona studiata are o suprafata de 11920 mp este delimitata de:

- la Nord: IE 117392, IE 114090, Alee acces
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari, IE 114090
- la Vest: Alee acces

Zona generatoare a amplasamentului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. 121530 si 121531, adresa oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1 /2 si lot 1/3, judetul Constanta, in suprafata totala de 6065 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 107175, IE 117323
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup B-intravilan.

Reglementari propuse pentru terenul intravilan din zona generatoare:

- regim maxim de inaltime P+1E;
- suprafata construibila maxima aferenta zonei generatoare = 3639mp;
- suprafata construibila desfasurata maxima aferenta zonei generatoare =18195mp;
- P.O.T. maxim propus = 60.00%;
- C.U.T. maxim propus = 3.00;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = 14.00m. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.

Destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:

- cladiri industrial: hale productie,depozitare etc;
- cladiri pentru cazare personal
- cladiri de birouri .
- activitati conexe





Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:TERENURI NEREGLEMENTATE SITUATIE PROPUSA:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studata PUZ	11920.00mp	---	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	6065.00mp	100.00%	100.00%
Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	Nereglementat	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	3639mp	Nereglementat	60.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	606.50mp	Nereglementat	10.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	1819.50mp	Nereglementat	30.00%
TOTAL:	6065mp	100.00%	100.00%

Modernizarea circulatiei

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta. Se vor asigura doar accesele auto si pietonale pe fiecare lot in parte.

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

Echipare edilitara

Zona generatoare are acces la toate retelele edilitare aferente B-dului Navodari/alee acces, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, racordarea fiecarui lot in parte urmand a se realiza pe cheltuiuala beneficiarului

Pe amplasamentele care au generat PUZ exista conducta magistrala de apa Dn 800 mm OL si conducta de distributie apa Dn 180 mm PEHD, conform HG 930/2005, cap.VII, art.30, alin. 'e', culoarul de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distributie apa, ce reperiinta zona de protectie sanitara cu regim sever, nu se va betona si nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. Avand in vedere regimul de functionare a conductei magistrale de apa Dn 800 mm OL se impune o zona de protectie ce cuprinde terenul din jurul acesteia de 5 m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei, necesara lucrarilor de interventie.

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

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

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

- se va respecta Avizul de amplasament (PUZ) nr. 22/13296/09.12.2022, eliberat de RAJA SA Constanța ;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

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

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

CONS
SPRE
SCHIMBARE

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Celzin LATIE



ȘEF SERVICIU A.A.A.,

Lavinia-Monica ZECA



NOTA: redactat in 3 (trei) exemplare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

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

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

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3380 / 2022

Întocmit astăzi, 10/08/2022, privind cererea 114286 din 02/08/2022
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** LUMADE BUILDING SRL
2. **Executant:** Valculescu Adrian
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație întocmit în scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal
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
3220	29.07.2022	act administrativ	BCPI CONSTANTA
394	17.05.2022	act administrativ	Primaria Navodari

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3380 au fost recepționate 1 propuneri:

- * având ca obiect recepție PLAN TOPOGRAFIC cotaț, întocmit pentru recepția suportului topografic pentru investiția "ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE", pentru zona studiată, în suprafața de 11920 mp, generată de:
 - imobil situat în Loc. Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, Lot 1/2, având suprafața măsurată de 3.251 mp, înscris în Cartea funciara cu IE 121530, UAT Navodari și
 - imobil situat în Loc. Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, Lot 1/3, având suprafața măsurată de 2.814 mp, înscris în Cartea funciara cu IE 121531, UAT Navodari.
 Conform Ordinului nr. 700/2014 modificat și completat, al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, geodeziei, topografiei, fotogrammetriei și cartografiei, art. 264.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
121531	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 121531 din stratul permanent!
121532	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 121532 din stratul permanent!
121530	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 121530 din stratul permanent!
121529	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 121529 din stratul permanent!
114090	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 114090 din stratul permanent!
107175	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 107175 din stratul permanent!
117323	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 117323 din stratul permanent!
107176	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 107176 din stratul permanent!
117392	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 117392 din stratul permanent!
101382	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 101382 din stratul permanent!
-	Avertizare	Recepția 1695394: Imobilul TR-1940-1 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	PLAȘA
Nume și Prenume: STOIA	LA
Funcția: CONSILIER IMOBILIAR	



Str. Călărăși nr. 22-24, cod 900590, Constanța, România, IBAN RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța

C.I.F. 1890420, C.U.I. Ro1890420, Tel. 0241.664.048, Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@raja.ac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică

Nr. 22 / 13296 din 09 / 12 / 2022

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.)

Către,

LUMADE BUILDING S.R.L.

NĂVODARI

Ca urmare a cererii înregistrată cu nr. 13296 din 24.11.2022 cu privire la obiectivul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE- HALE INDUSTRIALE, SPAȚII CAZARE PERSONAL ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE”, conform Certificatului de Urbanism nr.394 din 17.05.2022, imobile situate în Năvodari, zona Rezervoare RAJA, Bulevardul Năvodari, Lot 1/2 și 1/3, numere cadastrale 121531 și 121530, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiționări:

Pe amplasamentele care au generat PUZ-ul există conducta magistrală de apă Dn.800mm OL și conducta de distribuție apă Dn.180mm PEHD (conform planului de situație anexat).

Presiunea apei în zonă este 1 atm.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasamentul studiat și pentru evitarea unor situații neprevăzute, pentru a nu avaria conductele ce aparțin RAJA SA, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A-Centrul Zonal Nord. În cazul în care se vor descoperi și alte conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții Centrul Zonal Nord și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineat și “e”, culoarul de teren de 3m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă, ce reprezintă zona de protecție sanitară cu regim sever, nu se va betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În această zonă terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Având în vedere regimul de funcționare a conductei magistrale de apă Dn.800mm OL (diametru mare cu debit considerabil), impunem o zonă de protecție ce cuprinde terenul din jurul acesteia de 5m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei, necesară lucrărilor de intervenție. În această zonă terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Dreptul de servitute de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute de trecere asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

În caz de avarii pe conductele existente pe amplasament vom interveni de urgență cu utilajele RAJA S.A, fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale.

Totodată, în cazul apariției avariilor pe conductele menționate anterior, responsabilitatea asigurării măsurilor de protecție revine proiectantului, constructorului și beneficiarului.

Avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețeaua de apă și/sau de canalizare, provocată cu ocazia efectuării lucrărilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta persoana fizică/juridică vinovată să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă și/sau canalizare, precum și a cantităților de apă pierdute în urma producerii avariei. După terminarea lucrărilor de remediere, rețeaua afectată trebuie să corespundă condițiilor pentru care a fost proiectată.

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

Viitoarele obiective se vor putea amplasa respectând condițiile impuse mai sus sau numai după devierea în domeniul public a conductelor existente pe amplasament.

Înainte de aprobarea documentației tehnice finale în Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, veți depune documentația finală, care va cuprinde Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal din „Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborarea și actualizare a documentațiilor de urbanism” și etapele de dezvoltare, împreună cu modul de finanțare al investiției propuse. Totodată, capitolul „Echipare edilitară”, va cuprinde și breviarul de calcul pentru necesarul de debit apă/apă uzată corelat cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare. Documentația tehnică va fi avizată de RAJA S.A.

Vă restituim alăturat un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente pe amplasamentul studiat.

Avizul este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.

**PRESEDINTE COMISIA TEHNIC-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN**



**INGINER ȘEF
ING. OPREA ION**

**ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACSI ADRIANA**

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal

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

Aviz de amplasament (P.U.Z., P.U.G.), cod PO-IS-01-06, ed.II, rev.1

APRILIE 2023

**Regulament Local de Urbanism-R.L.U. - "INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI
ACTIVITATI CONEXE"**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afere

"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

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

BENEFICIAR: LUMADE BUILDING SRL SI

DATA INTOCMIRII: APRILIE 2023

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

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

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

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

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

- Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe

4.Capitolul 4: Unitati teritoriale de referinta

5. Capitolul 5: Concluzii si masuri in continuare

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

Denumirea lucrării: "INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

Amplasament: oras Navodari, B-dul Navodari,zona Rezervoare Raja,lot 1/2 si 1/3–intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L. , arh.Pavel Dan**

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

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

Beneficiar: **LUMADE BUILDING SRL SI**

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiată vizată în suprafața de **11920mp** este delimitată de:

- la Nord: IE 117392, IE 114090,ALEE ACCES
- la Sud: teren liber de construcție
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de loturile de teren încadrate în intravilanul orașului Navodari, cu nr. cad. **121530 si 121531**, adresa oraș Navodari, B-dul Navodari,zona Rezervoare Raja,lot 1 /2 si lot 1/3, jud. Constanta, în suprafața totală de 6065mp.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 107175, IE 117323
- la Sud: teren liber de construcție
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

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

Inventar de coordonate stereo al terenului propus pentru reglementare:

Inventar de coordonate			
1	788924.088	320355.243	1 789009.647 320324.364
2	788923.324	320338.264	2 788922.718 320324.824
3	788944.869	320338.264	3 788921.633 320301.054
4	788944.869	320336.264	4 788925.328 320301.054
5	788923.234	320336.264	5 788925.328 320300.054
6	788922.719	320324.824	6 788921.588 320300.054
7	789009.647	320324.3646	7 788921.091 320289.177
8	789039.84	320357.85	8 788969.41 320279.74
9	788994.52	320358.09	9 789009.647 320324.364
10	788924.088	320355.243	

S-a eliberat certificatul de urbanism nr.394/17.05.2022 emis de Primaria Orasului Navodari cu valabilitate 12 luni,cu prelungire pana la 17.05.2024.

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 6065mp-zona generatoare situata in intravilanul orasului Navodari.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari-trup B.

o **Solicitari ale temei-program:**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la cererea beneficiarului cu scopul de „**INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE**”.

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, B-dul Navodari,zona Rezervoare Raja,lot 1/ 2 si lot 1/3 – intravilan, jud. Constanta

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

✓ **Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe.**

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat .

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

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

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

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

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

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

1.3.Rolul R.L.U.:

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

a) Regimul functional al zonei:

➤ Functiuni admise;

- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

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

c) Organizarea circulatiilor publice:

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Baza legala a elaborarii:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 actualizata pe 17.02.2020– privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta;

1.5. Domeniul de aplicare:

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

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

➤ Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe.

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

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

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

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

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

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

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

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

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

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

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

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

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

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

Aer:

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

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

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

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

Gestiunea deșeurilor:

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

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

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

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

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

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

Populația și sănătatea umană:

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

Solul:

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

Apa:

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

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

Aerul:

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

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

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

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decât în magazii special destinate pentru recipientii adecvați. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.

- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.

- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.

- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție

- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.

- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu

- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.

- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spații verzi și plantate în toate suprafețele ne-betonate și în conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana și de suprafață:

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

Aerul:

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

Biodiversitatea:

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

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min.26.20m fata de drumul public adiacent pentru lotul cu nr.cad.121530 si cu o distanta de min. 7.375m fata de drumul public adiacent pentru lotul cu nr.cad.121531.

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

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

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

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

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

- *Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*
- *Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*
- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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

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

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

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor /

demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatii destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

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

➤ **Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe.**

- regim maxim de inaltime **P+1E**;
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 3639mp**;
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare =18195mp**;
- P.O.T. maxim propus = **60.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **3.00**;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **14.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatic, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

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

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

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

- cladiri industriale: hale productie,depozitare etc;
- cladiri pentru cazare personal
- cladiri de birouri .
- activitati conexe

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:TERENURI NEREGLEMENTATE

SITUATIE PROPUSA:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	11920.00mp	----	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	6065.00mp	100.00%	100.00%
Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	Nereglementat	100.00%

Suprafata edificabila / construibila maxima	3639mp	Nereglementat	60.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	606.50mp	Nereglementat	10.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	1819.50mp	Nereglementat	30.00%
TOTAL:	6065mp	100.00%	100.00%

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

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila). Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Zona intravilan : se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului / parcelei. Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.

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

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

a) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;

b) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;

c) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.
- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.
- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.
- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.
- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.
- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**
- Incalzirea spatiilor de cazare ,spatii depozitare,hale -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din retea publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.
- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.

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

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Aviz Raja nr.13296/09.12.2022** care mentioneaza:

Pe amplasamentele care au generat PUZ exista conducta magistrala de apa Dn.800mm OL si conducta de distributie apa Dn 180mm PEHD.Fata de conducta magistrala se impune o zona de protectie stanga-dreapta fata de conducta de 5m.

- **Aviz Enel nr. 10369265/24.05.2022** care mentioneaza:

In zona exista retea de medie tensiune LEA 20KV .

Amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile E - DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. Conform Legii Energiei 123/2012, SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar devierea instalatie, acesta se va executa in baza unui studiu de solutie la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

- **Aviz DistrigazSud Retele nr.11937-317.690.218/30.06.2022** care mentioneaza:

In zona exista conduca de gaze naturale OL 16" MP . Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.

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

In prezent, zona generatoare este formata din 2 loturi de forme neregulate, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

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

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

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

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

➤ **suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru zona destinata industriei si functiunilor conexe acestora**, constructiile avand un regim de inaltime mic. In

aria studiata se propun functiuni precum: cladiri industriale(hale productie si depozitare) ,spatii cazare personal si activitati conexe.

Pentru majorarea spatiului verde disponibil se recomanda ca spatiile de parcare auto sa fie realizate din pavele rutiere inierbate. Spatiile verzi proiectate pot fi dispuse si pe terasa imobilelor sau pe fatadele acestora sub forma de gradini verticale, suprafetele acestora fiind calculata in cadrul suprafetei totale de spatiu verde.

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

➤ **Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe**

Zona functionala "**Zona destinata constructiilor cu functiune industriala,spatii cazare personal si activitati conexe**" reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

CAPITOLUL 4. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup B .Functiunea dominanta a trupului B este teren intravilan-curti constructii.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. propun reglementari urbanistice pentru zona generatoare.

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 6065mp-zona generatoare.

CAPITOLUL 5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Obiectul prezentei documentatii il constituie dezvoltarea si reglementarea urbanistica a zonei generatoare .

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUZ de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Navodari;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUZ ori de cate ori prin demolarea a unui imobil existent, rezulta un teren liber de constructii care cade sub incidenta zonei vizate, respectiv a regulamentului PUZ.

Respectarea cu strictete a Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. este esentiala in vederea atingerii scopurilor urbanistice propuse in documentatie.

Intocmit
arh.Pavel Dan



PLAN DE ACTIUNE

"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

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

BENEFICIAR: **LUMADE BUILDING SRL SI**

DATA INTOCMIRII: **APRILIE 2023**

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

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

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

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

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

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

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

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

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

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

Intocmit
arh.Pavel Dan

APRILIE
2023

Memoriu general - "INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI
CONEXE"



MEMORIU GENERAL

"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**
BENEFICIAR: **LUMADE BUILDING SRL SI**

DATA INTOCMIRII: **APRILIE 2023**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL**, aferent "INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HAIE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

Amplasament: oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si 1/3 – intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**, arh. Pavel Dan

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

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

Beneficiar: **LUMADE BUILDING SRL SI** [REDACTAT]

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate Oras Navodari cu drept de suprafacie pentru LUMINADE BUILDING SRL SI BOASCA BOGDAN-GEORGE. Amplasamentul are o suprafata totala de 6065mp, avand categoria de folosinta "curti constructii".

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 6065mp-zona generatoare situata in intravilanul orasului Navodari.

o Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **11920mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 117392, IE 114090, ALEE ACCES
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. **121530 si 121531**, adresa oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1 /2 si lot 1/3, jud. Constanta, in suprafata totala de 6065mp.

Zona generatoare este alcatuita din cele 2 terenuri :

- Nr.cad.121530 ,zona Rezervoare Raja, lot 1 /2 cu suprafata de 3251mp avand proprietar pe Oras Navodari cu drept de suprafacie pentru LUMINADE BUILDING SRL;
- Nr.cad. 121531, zona Rezervoare Raja, lot 1/3 cu suprafata de 2814mp avand proprietar pe Oras Navodari cu drept de suprafacie pentru [REDACTAT]

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 107175, IE 117323
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

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

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

Inventar de coordonate			
1	788924.088	320355.243	1 789009.647 320324.364
2	788923.324	320338.264	2 788922.718 320324.824
3	788944.869	320338.264	3 788921.633 320301.054
4	788944.869	320336.264	4 788925.328 320301.054
5	788923.234	320336.264	5 788925.328 320300.054
6	788922.719	320324.824	6 788921.588 320300.054
7	789009.647	320324.3646	7 788921.091 320289.177
8	789039.84	320357.85	8 788969.41 320279.74
9	788994.52	320358.09	9 789009.647 320324.364
10	788924.088	320355.243	

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari-trup B.

o **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „ **INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE**”. Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1/ 2 si lot 1/3 – intravilan, jud. Constanta

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

✓ **Zona destinata constructiilor cu functiune industriala, spatii cazare personal si activitati conexe.**

o **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup B-intravilan.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare .

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea 137/95 actualizata pe 17.02.2020 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

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

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

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

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

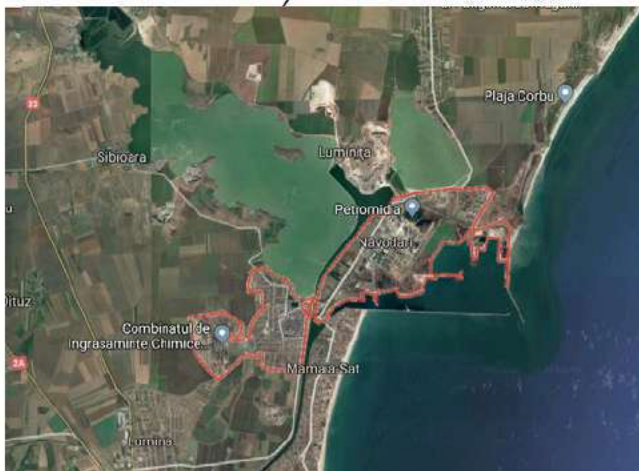
Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile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

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul

verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

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

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (*informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari*).



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata vizata in suprafata de **11920mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 117392, IE 114090, ALEE ACCES
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. **121530 si 121531**, adresa oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare Raja, lot 1 /2 si lot 1/3, jud. Constanta, in suprafata totala de 6065mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

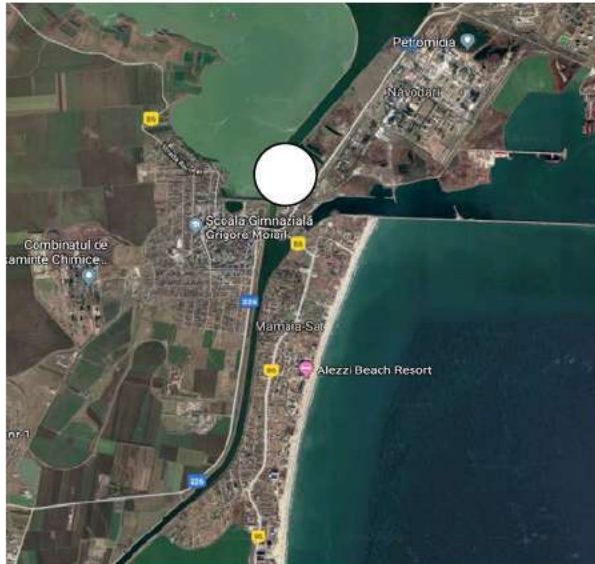
- la Nord: IE 107175, IE 117323
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces

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

Zona generatoare in suprafata de 6065mp .

Din punct de vedere al încadrării în orasul Navodari, zona generatoare este poziționată în nordul-estul localității, fiind amplasată la aprox. 1,30km fata de Marea Neagra.

Zona generatoare are acces la toate rețelele edilitare aferente B-dului Navodari/alee acces, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, racordarea fiecarui lot in parte urmand a se realiza pe cheltuiala beneficiarului.



2.3. Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

2.4. Circulația terenurilor:

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, din B-dul Navodari și din alei de acces.

Aleea de acces are o lățime de 10,00m.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare față de situația existentă. Se vor asigura doar accesele auto și pietonale pe fiecare lot în parte.

Locurile de parcare vor fi dispuse atât suprateran cât și în subteran, la demisolul imobilelor proiectate.

La eliberarea Certificatului de Urbanism se va specifica ca numărul maxim de unități locative permise a se realiza este condiționat de numărul maxim de locuri de parcare ce se pot realiza în amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, loturile in discutie sunt libere de constructii.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se doreste majorarea indicatorilor urbanistici .

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrari in curs de executie se vor putea emite, ulterior avizarii prezentului PUZ, eliberarea de certificate de urbanism care sa contina noile prevederi urbanistice si noul regim de inaltime.

Zona nu prezinta riscuri naturale sau disfunctionalitati. Prin proiectele de executie se vor prevedea masuri de realizare a unui sistem de infrastructura uniform pentru intreaga zona generatoare.

2.6. Echiparea edilitara:

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

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

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Probleme de mediu:

In zona analizata nu exista conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, in zona nu exista obiective generatoare de zone de protectie sanitara.

1. Aer

Desi, terenul analizat se gaseste in imediata vecinatate a Bulevardului Navodari, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicata.

2. Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

3. Sol

Solul neafectat de constructii si alei carosabile si pietonale din incinta este folosit in situatia existenta pentru vegetatie cu rol decorativ – gazon si flori. Nu exista factori poluatori semnificativ.

4. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se afla sub incidenta siturilor Natura 2000 ce se regasesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

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

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

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propune functiuni predominante de constructii industriale, cu regim de inaltime maxim P+1E, POT max =60% si CUT max =3.00.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face in functie de zona , fapt ce face zona propice pentru construirea de cladiri industriale .

3.3. Modernizarea circulatiei:

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

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

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

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

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

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

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

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 5.00m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Reglementari propuse pentru terenul intravilan din zona generatoare:**

- regim maxim de inaltime **P+1E**;
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 3639mp**;
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare =18195mp**;
- P.O.T. maxim propus = **60.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **3.00**;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **14.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**

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

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

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

- cladiri industrial: hale productie,depozitare etc;
- cladiri pentru cazare personal
- cladiri de birouri .
- activitati conexe

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:TERENURI NEREGLEMENTATE

SITUATIE PROPUASA:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	11920.00mp	----	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	6065.00mp	100.00%	100.00%
Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	Nereglementat	100.00%
Suprafata edificabila / construabila maxima	3639mp	Nereglementat	60.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraaterane	606.50mp	Nereglementat	10.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	1819.50mp	Nereglementat	30.00%
TOTAL:	6065mp	100.00%	100.00%

Intocmit
arh.Pavel Dan



**"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE HALE
INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI
ACTIVITATI CONEXE"**

BENEFECIAR: LUMADE BUILDING SRL SI



Dan

Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563;
e-mail: coryproiectvision@yahoo.com;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983



LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT : arh.Pavel Dan

PROIECTAT : arh.Pavel Dan

DESENAT : ing. Cojocaru Cornelia

S.C. Motortrade Class SRL
Constanta

STUDIU GEOTEHNIC

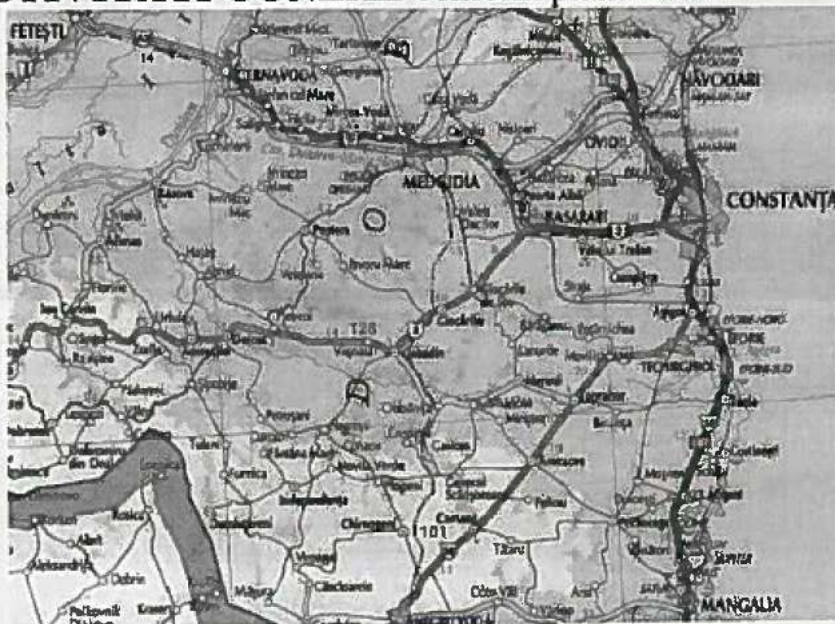
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE-HALE
INDUSTRIALE ,SPATII DE CAZARE PERSONAL SI
ACTIVITATI CONEXE
ZONA REZERVOARE RAJA B -DUL NAVODARI FN
LOT ½ SI 1/3
NAVODARI
Jud Constanta**

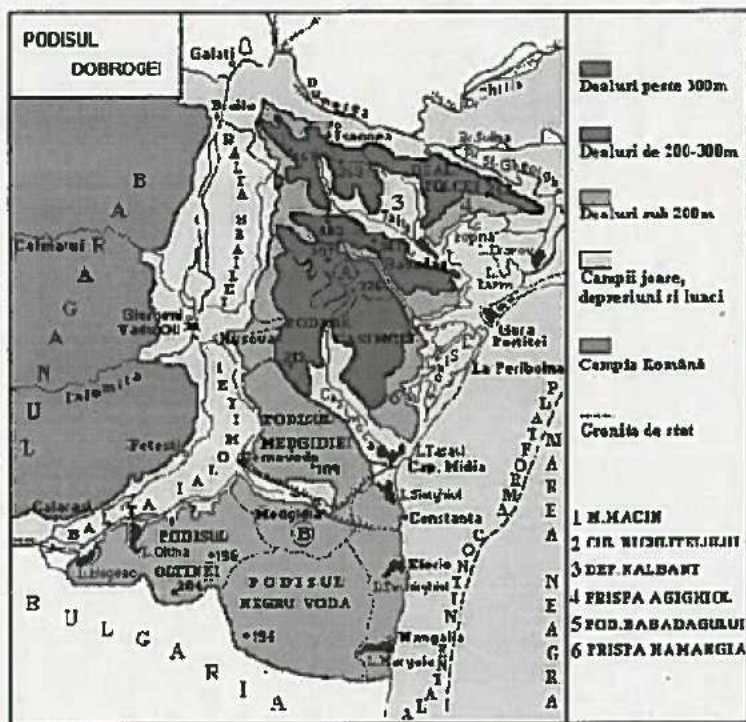


Beneficiar: Lumade Building SRL si [REDACTED]

GENERALITATI

Studiul geotehnic a fost elaborat pentru intocmirea documentatiei de proiectare pentru amplasarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE-HALE INDUSTRIALE ,SPATII DE CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE** conform plan anexat.



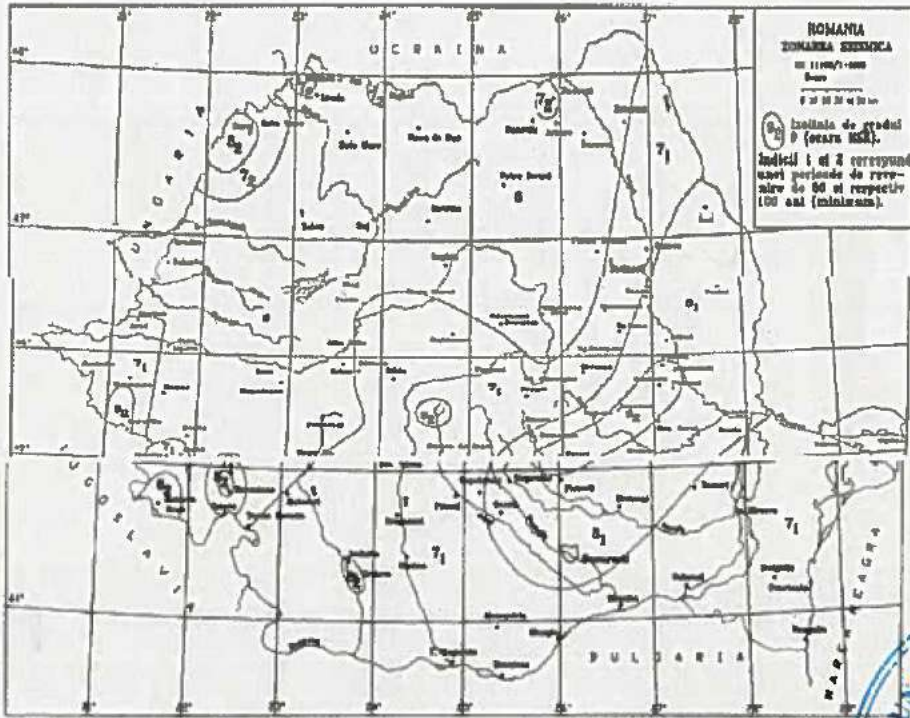


Fragment din Harta Geomorfoloica a Romaniei-Podisul Dobrogei

1.2. Incadrarea seismologica a amplasamentului:

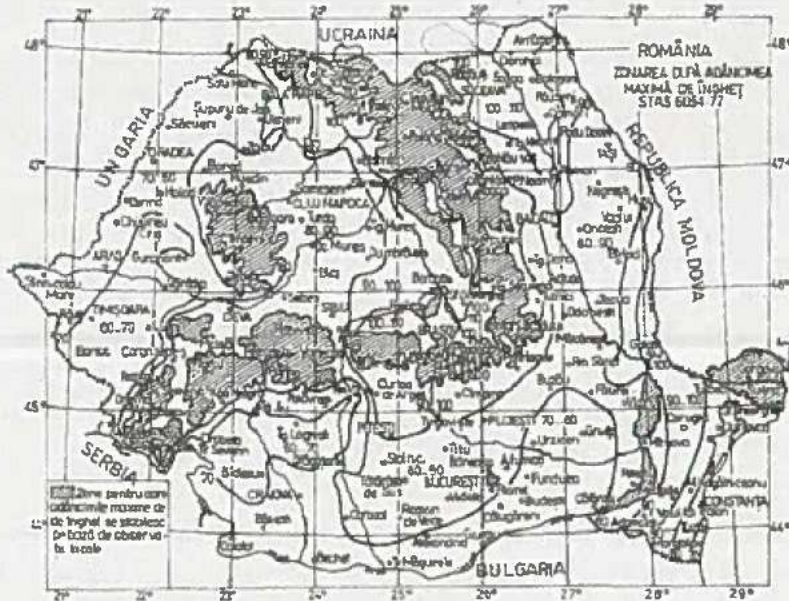
Conform P100-1/2013 se reda reprezentarea actiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic si valoarea perioadei de control. Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului 'ag' determinate pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzator starii limita ultime, ce are valoarea $ag=0,20g$ si valoarea perioadei de control (colt) $T_c=0,7sec$ a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului





1.3. Incadrare conform normative si standarde .Adancimea de inghet

Adancimea de inghet se situeaza la 80-90cm de la nivelul terenului. Normativului NP 112/2004 pentru proiectarea si executarea fundatiilor coroborate cu Stas 6054/77-Zonarea Teritoriului Romaniei dupa adancimea de inghet.



Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
Amplasamentul studiat este strabatut de geizoterma de 0°C

Zonarea teritoriului



la adancimea de 0,8-0,9m,conform STAS 6054/77.

1.4. Elaborarea studiului s-a facut in baza prevederilor

NP 074/2014,,Normativ privind principiile ,exigentele si metodele cercetarii geotehnice ale terenului de fundare si are ca scop prezentarea datelor expuse mai sus". si a urmatoarelor STASURI si NORMATIVE

SR EN ISO 14688-1 Cercetari si incercari geothnice;Identificarea si clasificarea pamanturilor Partea 1-identificare si descriere

Normativ 125-2010 Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire

1.5.Categoria geotehnica a amplasamentului:

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in NP 074/2014 terenul din amplasament intruneste urmatorul punctaj preliminar

- Conform anexei I.1,pct.A. 1.2.1Conditii de teren
Terenul face parte din categoria terenurilor de fundare dificile
.....6puncte
 - Conform anexei I.1,pct.A.1.2.2. Apa subterana –cu
epuismente2 punct
 - Conform anexei I.1,pct.A. 1.2.3. Clasificarea constructiilor dupa importanta;pot fi
incadrate in categoria de importanta
normala.....3 puncte
 - Conform anexei I.1,pct .A. 1.2.4. Vecinatatile;
fara riscuri 1 punct
 - Zona seismica $a_g=0,20g$ 1 punct
- Rezulta prin insumare pentru stabilirea categoriei geotehnice un
total de 13 puncte
Rezulta pentru amplasamentul studiat CATEGORIA GEOTEHNICA 2,
si din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT



2. CERCETARI GEOTEHNICE PRELIMINARE

2.1. Cercetarea terenului s-a facut prin intermediul a 2 foraje F5, F5bis .

Datele obtinute din foraje au fost coroborate cu cele extrase din literatura de specialitate pentru zona respectiva.

In detaliu, litologia este prezentata in fisele forajelor anexate.

2.2. Litologia din amplasament este sub forma urmatoarei succesiuni :

" a " - umplutura din diverse pamanturi argiloase: prafuri argiloase, argile prafoase, argile, ce are culoarea variabila de la cafeniu pana la rosiu, cu fragmente de piatra sparta ce se dezvoltă pana la adancimi de ~ 2,00m

b in continuare un orizont de nisip cafeniu intalnit pana la 6,30m

3. NIVELUL PANZEI FREATICE

Nivelul panzei freatice s-a intalnit la 1,80m cu fluctuatii

4. CONDITII DE FUNDARE estimative

Avand in vedere datele expuse mai sus, se recomanda fundarea prin intermediul unei perne de piatra care va fi dimensionata ulterior

Acest studiu este valabil doar pentru faza PUZ

Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor face lucrari de teren amanuntite.

Intocmit
Ing Moga Drag



FISA FORAJULUI F 5

Adancimea si grosimea stratelor		Coloana litologica	Denumirea pamantului din fiecare strat	Nivelul hidrostatic	Observatii
Ad. (m)	Gros. (m)			N.H. (m)	
2,00	2,00	≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡ ≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡ ≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡ ≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡ ≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡ ≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡	Umplutura neomogena		
6,30	4,30		Nisip cafeniu		

Intacmi
 Ing. M. [REDACTED]

FISA FORAJULUI F 5bis

Adancimea si grosimea stratelor		Coloana litologica	Denumirea pamantului din fiecare strat	Nivelul hidrostatic	Observatii
Ad. (m)	Gros. (m)				
1,80	1,80	≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡≡	Umplutura neomogena		
6,00	4,20		Nisip cafeniu		

Intocmit de
Ing. Moga Dragos


Numele și prenumele verificatorului atestat:

UNGUREANU DĂNUȚ

Adresa:

[REDACTED]

Telefon/fax:

[REDACTED]

Nr. 707SG22

Data: 13.09.2022

(conform registrului de
evidență)

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af [REDACTED]

a Proiectului:

Elaborare plan urbanistic zonal pentru stabilire reglementari urbanistice-hale industriale, spatii de cazare personal si activitati conexe, zona Rezervoare RAJA, Bdul. Navodari FN, lot 1/2 si 1/3, oras Navodari, Jud. Constanta.

Date de identificare:

1.faza de proiectare:Studiu geotehnic PUZ

2. proiectant general:

3.proiectant de specialitate: **Motortrade Class SRL** Municipiul Constanța, Aleea Stanjeneilor, Nr. 5, Camin Nefamilisti, NR.3 - Abator, Et. 3, Ap. 3E, Județ Constanța.

4. amplasament: amplasamentul studiat este situat **in zona Rezervoare RAJA, Bdul. Navodari FN, lot 1/2 si 1/3, oras Navodari, Jud. Constanta.**

5. data prezentării proiectului pentru verificare: 13.09.2022.

6.beneficiar:**Lumade Building Srl** si [REDACTED]

Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

Memoriul geotehnic se referă la condițiile geologice, hidrogeologice, și geotehnice, din amplasamentul menționat anterior.

Studiul geotehnic, evidențiază în mod specific, următoarele aspecte:

- semnalarea unora dintre condițiile speciale ale amplasamentului;
- recomandări privind condițiile de fundare;
- calculul terenului de fundare;
- stabilirea parametrilor de seismicitate și a parametrilor climatici ai zonelor studiate;
- determinarea nivelului apelor subterane freactice.
- încadrarea în categoria geotehnică

Sunt prezentate investigațiile de teren și de laborator, în urma cărora a fost făcută caracterizarea geotehnică a pământurilor.

Au fost realizate un număr de 2 foraje cu adâncimea:

F5-6.30m

F5bis-6.00m

A fost redată succesiunea litologică.

La data efectuării lucrărilor de teren, în foraje, s-a interceptat nivel hidrostatic la adâncimea de -1.80 m , cu fluctuații.

Documente ce se prezintă la verificare:

1. Piese scrise:

- Studiu geotehnic.
- Fișa forajului geotehnic F5
- Fișa forajului geotehnic F5bis

Concluzii asupra verificării:

Proiectul corespunde cerinței Af.

Am primit un număr de 3 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat un număr de 3 exemplare
Verificator tehnic atestat



DANUT UNGUREANU



S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L

B-dul Tomis Nr. 143A, et. 4, cam. 411, CONSTANTA - R. C. : J13/247/2005 ; CIF : RO 17170913
Tel/fax sediu : 0241555005 - Int. 240 ; Mobil : 0724.713.332 ; E-mail: gheorghemacri@yahoo.com

STUDIU DE CIRCULATIE

Denumire proiect : **„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE – HALE
INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI
CONEXE “ - ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANTA**

Amplasament : **Oras NAVODARI, B-dul Navodari,
zona Rezervoare R.A.J.A.,lot1/2 si1/3 -
- intravilan, jud. Constanta**

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

Beneficiar : **S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si**
[REDACTED]

Contine : **Piese scrise si desenate**

Proiectant studiu : **S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.**
Ing. Macri Gh..... [REDACTED]



Feb. 2023

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Telex sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/2 si 1/3 - Intravilan, jud. Constanta Volum : Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	---

BORDEROU

Piese scrise

- 1.- Foaie de prezentare
- 2.- Borderou piese scrise si desenate
- 3.- Certificat de urbanism nr. 394 / 17.05.2022 eliberat de catre Primaria orasului Navodari
- 4.- Anexa la Certificatul de urbanism - Plan de incadrare in zona sc.1:5000
- 5.- Anexa la Certificatul de urbanism - Plan de situatie zona generatoare sc.1:1000
- 6.- Memoriu tehnic - Studiu de circulatie

Piese desenate

- | | |
|--|-----|
| 1.- Plan de incadrare in zona ;sc.1:5000..... | D1 |
| 2.- Plan de situatie – Situatia existenta ;sc.1:1000..... | D2 |
| 3.- Plan de situatie – Situatia proiectata ;sc.1:1000..... | D3 |
| 4.- Plan de situatie zona generatoare ;sc.1:1000..... | U02 |
| 5.- Plan reglementari urbanistice ;sc.1:1000..... | U03 |

Intocmit,
 Ing. Macri Gh.



Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / inL240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 - intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
---	--

STUDIU DE CIRCULATIE

Cap. I – INTRODUCERE

1. Date de recunoastere

- 1.1. Denumirea proiectului : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE – HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” - Oras NAVODARI, jud. CONSTANTA
- 1.2. Amplasament: Oras Navodari, B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 - intravilan , jud. Constanta
- 1.3. Beneficiar : S.C. LUMADE BUIDING S.R.L. si [REDACTED]
- 1.4. Proiectant general : S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
- 1.5. Elaborator studiu : S. C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4 , cam. 411
CONSTANTA

2. Obiectul proiectului

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietatea orasului Navodari ,cu drept de superficie pentru S.C. LUMINADE BUILDING SRL si [REDACTED]. Amplasamentul are o suprafata totala de 6065mp, avand categoria de folosinta "curti constructii".

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 6065mp- zona generatoare, situata in intravilanul orasului Navodari.

o Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de 11920mp, este delimitata de:

- la Nord: IE 117392, IE 114090, alee acces
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: Alee acces.

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel mobil: 0724713332 Telfax sediu: 0241556005 / int.240	Denumire proiect : „ INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	--

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. 121530 si 121531, adresa oras Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA ,lot 1 /2 si lot 1/3, jud. Constanta, in suprafata totala de 6065mp.

Zona generatoare este alcatuita din cele 2 terenuri :

- nr.cad.121530 ,zona Rezervoare RAJA,lot 1 /2 cu suprafata de 3251mp avand proprietar pe orasul Navodari cu drept de suprafata pentru S.C. LUMINADE BUILDING SRL;
- nr.cad. 121531,zona Rezervoare RAJA, lot 1/3 cu suprafata de 2814mp avand proprietar pe orasul Navodari cu drept de suprafata pentru [REDACTED]

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 107175, IE 117323
- la Sud: teren liber de constructie
- la Est: B-dul Navodari ,IE 114090
- la Vest: alee acces ;

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

Inventarul de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

Inventar de coordonate					
1	788924.088	320355.243	1	789009.647	320324.364
2	788923.324	320338.264	2	788922.718	320324.824
3	788944.869	320338.264	3	788921.633	320301.054
4	788944.869	320336.264	4	788925.328	320301.054
5	788923.234	320336.264	5	788925.328	320300.054
6	788922.719	320324.824	6	788921.588	320300.054
7	789009.647	320324.3646	7	788921.091	320289.177
8	789039.84	320357.85	8	788969.41	320279.74
9	788994.52	320358.09	9	789009.647	320324.364
10	788924.088	320355.243			

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari-trup B.

o **Solicitari ale temel-program:**

La cererea beneficiarului , se doreste Intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „ INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE”. Simultan ,se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in orasul Navodari, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/ 2 si lot 1/3 – intravilan, jud. Constanta

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

- Zona destinata constructiilor cu functiune industriala, spatii cazare personal si activitati conexe.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „ INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – Intravilan , jud. Constanta Volum : Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]
---	--

3. Surse de documentare

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- STAS 10795/1-1995 Metode de investigare a circulatiei.
- STAS 2900-89 Latimea drumurilor.
- Ordinul nr. 45/1998 Norme tehnice privind proiectarea, constuirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/1998 Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea „Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale”.
- Ordinul nr. 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- SR7348/2001 Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie.
- STAS 10144/3 – 91 Elemente geometrice ale străzilor. Prescripții de proiectare.
- STAS 10144/2 – 91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.
- STAS 10144/1 – 90 Străzi. Profiluri transversale. Prescripții de proiectare.
- STAS 10144/4 – 95 Amenajarea intersecțiilor de strazi. Clasificare si prescripții de proiectare.
- STAS 10144/5 – 89 Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.
- STAS 10144/6 – 89 Calculul capacitatii de circulatie a intersecțiilor de strazi.
- PD162 -83 Normativ pentru proiectarea autostrazilor extraurbane.
- PD189-2000 Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie a drumurilor.
Alte standarde privind caile de comunicatii.
- A.N.D. 578/2002 Normativ pentru determinarea conditiilor de relief pentru proiectarea drumurilor si stabilirea capacitatii de circulatie a acestora
- Ord MTTC 1249/2004 Recensaamantul general de circulatie din anul 2005
- A.N.D. 584/2002 Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al acapitatii portante si al capacitatii de circulatie revizuit – redactare finala 2007
- A.N.D. 600/2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice
- N.P.116 / 2004 Normativ privind alcatuirea structurilor rutiere rigide si suple pentru strazi

Legislatia generala:

- Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea constructiilor.
- HGR nr.525/1996 de aprobarea a Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național. Secțiunea I. Rețele de Transport

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Telex fax sediu: 0241555005 / inL240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoara RAJA , lot 1/2 si 1/3 - Intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
---	--

Cap. II - GENERALITATI

1. Incadrarea orasului Navodari in limita teritoriului administrativ

Orasul Navodari este situat in zona centrala a judetului Constanta , pe malul de sud al lacului Tasaul si pe istmul dintre acesta si lacul Siutghiol . Se afla la distanta de 15 km de municipiul Constanta și beneficiază de o plajă întinsă și de un climat marin bogat in aerosoli .

Pozitia orasului (44°10' latitudine nordica si 28°38' longitudine estica) are urmatoarele vecinatati :

- la nord : lacul Tasaul și satul Sibioara ;
- la sud : lacul Siutghiol și stațiunea Mamaia ;
- la vest : comuna Lumina ;
- la est : Marea Neagră.

Localitatile cu care se invecineaza , sunt urmatoarele :

- comuna Corbu , pe latura de nord-est ;
- comuna Lumina , pe latura de sud-vest ;
- comuna M. Kogalniceanu , pe latura de nord-vest .

Are o suprafata totala de 7267,85 ha - din care 2838,38 ha in intravilan - si o populatie de cca.40370 de locuitori .

Este unul dintre cele 11 orașe ale județului Constanța și al patrulea ca mărime după reședința de județ, din punct de vedere al numărului populației care reprezintă 4,28% din populația totală a județului și 6,41% din populația urbană a acestuia.

2. Principalele cai de comunicare si transport si legatura cu teritoriul

Teritoriul administrativ al orasului Navodari are o retea rutiera formata din strazi cu o lungime totala de 87 km, din care 44,413 km strazi asfaltate , 28,504 km strazi pietruite si 14,388 km drumuri de pamant .

Ca amplasament , este situat in partea centrala a judetului Constanta , cu legaturi rutiere spre alte localitati , prin urmatoarele artere :

- B-dul Mamaia-Nord (D.C.86),cu traseu din statiunea Mamaia – Navodari - Sibioara – D.N.22 – D.N.2A ;
- B-dul Navodari (D.J.226), cu traseu din D.N.22 – Lumina – Navodari - Capul Midia - Corbu – Sacele – Istria – Sinoe – Mihai Viteazu ;

Caile de comunicare care asigura legatura orasului Navodari cu teritoriul de influenta prin orientarea lor , coroborat cu obstacolele naturale , au determinat si modul de configurare a retelei de strazi de pe teritoriul orasului .

In acest sens , in oras s-au amenajat strazi , mai importante prin legaturile pe care le realizeaza, fiind urmatoarele :

- Str. Randunelelor , traverseaza orasul pe directia vest – est , racordandu-se la B-dul Navodari (D.J.226) ;
- Str. Constantei , traverseaza orasul pe directia SV – NE si se racordeaza tot la B-dul Navodari (D.J.226) ;
- Str. Nufurilor si Recoltei , asigura legatura orasului cu D.N.22 .

Configuratia retelei stradale de pe teritoriul orasului Navodari si ramificatiile in zona , ofera posibilitatea realizarii legaturilor , intre orice punct din oras cu centre de interes din teritoriul adiacent .

Arterele principale de circulatie spre oras , sunt B-dul Mamaia Nord (D.C.86) si B-dul Navodari (D.J.226).

Proiectant : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Razervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – Intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]
--	---

Cap.III - ANALIZA CRITICĂ A CIRCULAȚIEI EXISTENTE SI VIITOARE

1. Parametri socio-economici

a). Populația (sursa : Institutul National de Statistica)

Conform recensământului efectuat în anul 2022, populația orașului Navodari se ridică la cca.40370 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din anul 2002, când se înregistraseră 32.390 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (89,46%), cu o minoritate de ruși lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (88,1%), dar există și minorități de musulmani (1,62%) și romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională (*informații preluate de pe site-ul Primăriei Orașului Navodari*).

Având o populație de cca. 40370 de locuitori, orașul Navodari intră în categoria orașelor mijlocii .

b). Economia (sursa: Primăria orașului Navodari)

b1)Evoluția zonei:

Situat în apropierea Mării Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari și între lacurile Tasaul și Siutghiol, Navodari-ul a fost și este influențat în mare parte de mediul acvatic.

În 1927, în urma schimbării denumirilor de sate din Dobrogea veche, așezarea este denumită Navodari, datorită specificului local.

În 1930 își păstrează statutul administrativ de sat și aparține de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogălniceanu), jud. Constanta și se întindea pe o suprafață de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensământul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 români, 996 ruși (lipoveni n.n.) și 6 de alte naționalități. Înainte de recensământul efectuat în decembrie, în septembrie se trece pentru prima dată la denumirile celor 6 străzi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult până în anii '40 și anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanți, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscută comuna în 1932, localitatea cunoaște o evoluție rapidă mai ales începând cu anii '50 (după sistarea primelor încercări de realizare a "canalului" începute în 1949 și oprite în 1953) când începe să se profileze tot mai mult perspectiva sa industrială. Astfel, în 1954 și 1975 încep construcțiile a două mari obiective industriale care vor influența evoluția localității, sub toate aspectele . Este vorba despre Combinatul de Ingrășăminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfați și Acid Sulfuric, denumită apoi Fertilchim) și respectiv Combinatul Petrochimic Midia.

În 1957 se termină colectivizarea, în comuna funcționând G.A.C. (Gospodăria Agricolă Colectivă) "Senca Reazen" cu 177 familii , înregistrate în 1959. În iunie 1959, ca urmare a H.C.M. nr.713, este stabilită porțiunea ca plajă pentru comuna, iar în octombrie același an figura ca instituție "Tabăra de pionieri și școlari Navodari", denumită ulterior "Complexul de odihnă pentru copii".

Dacă în 1960 existau 3863 locuitori, în 1962 erau 4500, pentru că în 1966 să ajungă la 6400, la care se adaugă flotantii în număr de circa 1000, plus cei în jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situație documentară întocmită la 21 octombrie 1966, reiese că în tabăra de copii, în sezon de vară au venit peste 2000 de elevi.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sedlu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
---	--

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

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

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

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

In prezent, orasul Navodari cunoaste o dezvoltare accentuata atat din punct de vedere turistic, fiind pus in prim plan litoralul Marii Negre, care a cunoscut investitii importante din punct de vedere al constructiilor si dotarilor specifice atragerii de turisti atat din tara cat si din strainatate, cat si din punct de vedere al zonelor rezidentiale.

Economia lui se bazeaza in special pe activitati de prelucrare titei , fabricare masini – utilaje agricole si forestiere , constructii civile si comerciale , transport si prestari de servicii .

Ea s-a dezvoltat in mod special in jurul platformei industriale Petromidia, cea mai mare rafinaria din sud--estul Europei. Rafinaria si intreaga platforma industrială,sunt deservite de portul MidiaNavodari ,proiectat si construit pentru acest tip de activitate.

2. Clima si fenomenele naturale specifice zonei .

Climatologic , Dobrogea prezinta arealul din tara noastra cu clima cea mai arida – temperat continentală - principalii parametri cu influenta asupra constructiilor fiind urmatoarii :

- temperatura medie a anului : + 11,1°C ;
- temperatura medie a lunii ianuarie : - 22 °C ;
- temperatura medie a lunii iulie : + 23,2 °C ;
- temperatura maxima anuala a aerului : + 38,5 °C ;
- temperatura minima anuala a aerului : + 24 °C ;
- precipitatiile medii anuale : 440 mm / mp ;
- vanturi puternice dominante din directia N – NE ;
- iernile sunt friguroase , verile calduroase si secetoase ;
- precipitatiile sunt foarte variabile si in general sub forma de averse ; cea mai mare cantitate de precipitatii cade la sfarsitul primaverii si inceputul verii si in lunile iulie si august ;
- ceata este frecventa in special toamna

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu. 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – Intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]
---	---

Precipitatii atmosferice :

- cantitati medii anuale : 378,7 mm
- cantitati medii lunare cele mai mari : 43,5 mm
- cantitati medii lunare cele mai mici : 23,8 mm
- cantitatea maxima cazuta in 24 de ore : 130 mm

In anii secetosii , precipitatiile scad sub 200 mm.

3. Geologia si seismicitatea

a/ Caracteristici geofizice

Din punct de vedere geomorfologic , zona se afla situata in Podisul Dobrogei de Sud .

Podisul Dobrogei de Sud este situat in fata muntilor Carpati si reprezinta acumularea unei cuverturi sedimentare (in care predomina calcarele si gresiile sarmatice) si inaltarea lenta a acesteia , impreuna cu fundamental cristalin . Aceasta unitate de podis nu depaseste decat pe alocuri altitudinea de 200 m .

Relieful are un aspect usor ondulat , fiind interrupt de unele zone stancoase . Traseul Vaili Carasu , reprezinta zona affata la cea mai joasa altitudine , pe care a fost construit de altfel si canalul navigabil Dunare – Marea Neagra .

Din punct de vedere stratigrafic , zona studiata se afla in Platforma sud-dobrogeana . Aceasta este situata la est de Dunare si se intinde spre nord pana in apropierea localitatii Palazu Mare .

Platforma sud-dobrogeana , se prezinta ca o regiune pe care eroziunea a afectat-o puternic , imprimandu-i un relief foarte sters . In ansamblu , Dobrogea de sud apare ca un platou suspendat intre doua nivele de baza coborate , Dunarea si respectiv Marea Neagra .

b/ Seismicitatea

Conform Normativului P100-1/2006 „ Codul de proiectare seismica – Partea I-Prevederi de proiectare pentru cladiri ” , amplasamentul studiat , prezinta pentru o perioada de recurenta $IMR = 100$ ani, o valoare a acceleratiei de varf $a_g = 0,16$ g , iar din punct de vedere al perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec.

4. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Sunt propune functiuni predominante de constructii industriale, cu regim de inaltime maxim P+1E, POT max =60% si CUT max =3.00.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – Intravilan , Jud. Constanta Volum : STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	---

4.1. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

5. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic

5.1. Zonele generatoare de trafic din cadrul teritoriului administrativ al orasului Navodari sunt:

a/ - B-dul Mamaia Nord (D.C.86), cu traseu situat între Canalul Dunare - Marea Neagra si Marea Neagra, asigurand legatura rutiera pe zona de est , între (Constanta) Mamaia Sat si Navodari ;

b/ - B-dul Navodari (D.J.226), situat pe extremitatea estica a orasului , asigura legatura rutiera cu D.N.22 ;

6. Gradul de motorizare al localitatii

Gradul de motorizare reprezinta numarul de autovehicule (de toate categoriile) la 1000 locuitori. Folosind cifra pe tara din anul 2011, de 287 autovehicule/1000locuitori rezulta un numar maxim de $287 \times 40,37 \approx 11586$ autovehicule de toate categoriile in orasul Navodari .

Pentru anul 2022 , se apreciaza ca cifra acestora s-a dublat , ajungandu-se la un numar de cca. 25000 autovehicule de toate categoriile .

7. Compozitia traficului si potentialul de dezvoltare

In prezent, orasul Navodari cunoaste o dezvoltare accentuata atat din punct de vedere turistic, fiind pus in prim plan litoralul Marii Negre, care a cunoscut investitii importante din punct de vedere al constructiilor si dotarilor specifice atragerii de turisti, atat din tara cat si din strainatate, cat si din punct de vedere al zonelor rezidentiale.

Astfel, intreaga zona studiata se afla intr-un amplu proces de modernizare si dezvoltare, fiind in curs de executie mai multe ansambluri rezidentiale si hoteluri turistice, lucrari ce sunt impulsionate si de pozitionarea excelenta a terenului, ce prezinta acces direct la B-dul Mamaia Nord (D.C.86), artera rutiera cu patru benzi de circulatie (cate doua pe sens), plus benzi speciale pentru ciclisti si trotuare pentru pietoni - a carui modernizare s-a incheiat la finele anului 2016 - care asigura legatura dintre orasul Navodari si mun. Constanta, prin statiunea Mamaia. Pe traseul acestuia , circula toate tipurile de vehicule, respectiv :

1. biciclete si motociclete;
2. autoturisme
3. microbuze
4. autocamionete si autospeciale (cu sau fara remorci);
5. autocamioane si derivate cu 2 osii
6. autocamioane si derivate cu 3 sau 4 osii;
7. autovehicule articulate (tip TIR), vehicule cu peste 4 osii, remorchere cu trailer;

Proiectant : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241556005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/2 si 1/3 – Intravilan, jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]
--	--

- 8. autobuze;
- 9. tractoare cu/fara remorci si vehicule speciale;
- 10. autocamioane cu remorci (tren rutier);

Lucrarile de largire a b-dului Mamaia Nord (D.C.86) au avut ca obiectiv general urmatoarele principii:

- îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor și creșterea atractivității zonei ;
- asigurarea accesului tuturor locuitorilor la o infrastructură de calitate (utilități, drumuri, parcuri);
- construirea de locuințe în condiții de siguranță ;
- accesul la servicii de sănătate, educație la toate nivelurile și servicii sociale de calitate ;
- dezvoltarea infrastructurii de transport și creșterea gradului de accesibilitate atât în interiorul, cât și în exteriorul localităților.

Ca obiective specifice , se pot enumera :

- Îmbunătățirea gradului de atractivitate și accesibilitate a teritoriului județului Constanta și creșterea competitivității lui ca locații pentru afaceri;
- Dezvoltarea ofertei turistice în zona Navodari – Mamaia;
- Valorificarea potențialului turistic al zonei traversate de B-dul Mamaia Nord (D.C.86) și creșterea rolului turismului în dezvoltarea județului Constanta;
- Îmbunătățirea infrastructurii de bază a zonei, prin realizarea unui drum modern de acces între stațiunea Navodari și stațiunea Mamaia.

Realizarea largirii b-dului Mamaia Nord (D.C.86), Mamaia – Navodari contribuie la :

- fluidizarea traficului;
- reducerea timpului de călătorie între localități;
- eliminarea blocajelor rutiere și traversarea localităților în condiții de siguranță;
- creșterea gradului de siguranță a circulației între localități;
- implementarea unor măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător .

În continuare, se dorește dezvoltarea orașului Navodari prin majorarea indicatorilor urbanistici din zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, și stabilirea unui regim de înălțime mai mare pentru clădirile viitoare, mai ales în fașia situată de-a lungul B-dului Mamaia Nord (D.C.86).

8. Circulația

Autocrișarea executării construcțiilor, este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției.

Toate accesele pietonale sunt realizate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap , care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice, constau în permiterea accesului mijloacelor de intervenție , în situații de urgență.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/2 si 1/3 – Intravilan, jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	--

9. STUDIU DE CIRCULATIE

9.1. CALCUL CAPACITATI DE CIRCULATIE

9.1.2. Capacitatea de circulatie a intersectiei 1

❖ Timpul critic de acces aferent miscarii „i” este :

$$t_{ci} = t_{cm} + t_{chv} \times P_{HV} + t_{cg} \times G - t_{3LT} , \text{ in care :}$$

t_{cm} = timpul critic de acces de baza pentru miscarea „i”

t_{chv} = timpul critic de ajustare pentru vehicule grele = 1 sec (drum principal cu doua benzi de circulatie)

P_{HV} = proportia de vehicule grele de pe artera secundara = 5%

t_{cg} = timpul critic de ajustare pentru declivitate = 0.1 sec

G = declivitatea drumului = 2%

t_{3LT} = timpul critic de ajustare pentru geometrie

t_{ci} = timpul critic de urmare aferent miscarii „i”

❖ Capacitatea potentiala a fiecarei miscari este :

$$C_{pi} = V_{ci} \cdot (e^{-V_{ci} \cdot t_{ci}/3600} / 1 - e^{-V_{ci} \cdot t_{ci}/3600}) , \text{ in care ,}$$

V_{ci} = volumele de conflict aferent miscarii „i”

❖ Debitele de conflict

$$V_{c,4} = V_2 + V_3$$

$$V_{c,4} = 25 \text{ Vt/h} + 200 \text{ Vt/h} = 225 \text{ Vt/h}$$

$$V_{c,7} = V_2 + 0,5V_3 + 2V_4 + \frac{V_5}{N}$$

$$V_{c,7} = 25 \text{ Vt/h} + 0,5 \times 200 \text{ Vt/h} + 2 \times 175 \text{ Vt/h} + \frac{50 \text{ Vt/h}}{2} = 500 \text{ Vt/h}$$

$$V_{c,9} = \frac{V_2}{N} + 0,5V_3$$

$$V_{c,9} = \frac{25 \text{ Vt/h}}{2} + 0,5 \times 200 \text{ Vt/h} = 113 \text{ Vt/h}$$

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – intravilan , Jud. Constanta Volum : Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	---

Cod miscare	Miscarea vehiculului	Timpul critic de acces de baza t_c	Timpul de urmare de baza t_{baza} (sec)
4	Stanga din drum canal existent	4,1	2,245
7	Stanga din drumul spre B-dul Navodari	7,1	3,545
9	Dreapta din drumul spre B-dul Navodari	6,2	3,345

❖ Ajustare timp critic de acces de baza :

$$t_{c,4} = 4,1 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0 = 4,15 \text{ sec.}$$

$$t_{c,7} = 7,1 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0,2 \times 0,02 - 0,7 = 6,454 \text{ sec.}$$

$$t_{c,9} = 6,2 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0,1 \times 0,02 = 6,252 \text{ sec.}$$

❖ Ajustare timp de urmare de baza :

$$t_{t,4} = 2,2 + 0,9 \times 0,05 = 2,245 \text{ sec.}$$

$$t_{t,7} = 3,5 + 0,9 \times 0,05 = 3,545 \text{ sec.}$$

$$t_{t,9} = 3,3 + 0,9 \times 0,05 = 3,345 \text{ sec.}$$

❖ Capacitatea potentiala a fiecărei miscari :

$$C_{p,4} = 225 \times \frac{e^{\frac{-225 \times 4,15}{3600}}}{1 - e^{\frac{-225 \times 2,245}{3600}}} = 225 \times \frac{0,772}{1 - 0,869} = 1326 \text{ V/h}$$

$$C_{p,7} = 500 \times \frac{e^{\frac{-500 \times 6,454}{3600}}}{1 - e^{\frac{-500 \times 3,545}{3600}}} = 500 \times \frac{0,408}{1 - 0,611} = 524 \text{ V/h}$$

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 - Intravilan , jud. Constanta Volum : Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
--	--

$$C_{p,g} = 113 \times \frac{e^{\frac{-113 \times 6,252}{3600}}}{1 - e^{\frac{-113 \times 3,345}{3600}}} = 125 \times \frac{0,822}{1 - 0,900} = 929 \text{ Vt/h}$$

Cod miscare	Miscarea (I) a vehiculului	t_{cb} (s)	t_{ca} (s)	t_{alr} (s)	t_{ci} (s)	V_{ci} (Vt/h)	Capacitatea potentiala a flectarii miscarii C_{pi} (Vt/h)
		2 benzi artera principala					
4	Stanga din drum canal existent	4,1	2,245	0	4,15	175	1326
7	Stanga din drumul spre B-dul Navodari	7,1	3,545	0,7	6,454	75	524
9	Dreapta din drumul spre B-dul Navodari	6,2	3,345	0	6,252	150	929

Proiectant :
S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L
 B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411
 Constanta Tel. mobil: 0724713332
 Telex sediu: 0241555005 / int.240

Denumire proiect : „ **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE** ”
 Amplasament : **Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 - Intravilan , jud. Constanta**
 Volum : **STUDIU DE CIRCULATIE**
 Beneficiar : **S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]**

§ Determinarea intarzierilor de control :

$$d = \frac{3600}{C_{m,x}} + 900 \cdot T \left[\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{C_{m,x}}\right) \left(\frac{V_x}{C_{r,x}}\right)}{450 \cdot T}} \right] + 5 , \text{ unde}$$

- d = este valoarea intarzierilor de control (sec / veh)
- C_{m,x} = este capacitatea potentiala aferenta miscarii x (veh / ora)
- V_x = este volumul de conflict aferent miscarii x (veh / ora)
- T = este perioada de analiza (ore)

Valoarea de 5 sec / veh inclusa in ecuatie , tine cont de decelerarea vehiculelor de la viteza de circulatie , la viteza de asteptare in coada si de accelerarea de la linia de stop , la viteza de circulatie .

§ Agregarea intarzierilor pe fiecare brat al intersectiei :

$$d_4 = \frac{3600}{1326} + 225 \left[\frac{175}{1326} - 1 + \sqrt{\left(\frac{175}{1326} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1326}\right) \left(\frac{175}{1326}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 2,71 + 0,45 + 5 = 8,16 \text{ sec/veh}$$

$$d_7 = \frac{3600}{524} + 225 \left[\frac{75}{524} - 1 + \sqrt{\left(\frac{75}{524} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{524}\right) \left(\frac{75}{524}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 6,87 + 0,9 + 5 = 12,77 \text{ sec/veh}$$

$$d_9 = \frac{3600}{929} + 225 \left[\frac{150}{929} - 1 + \sqrt{\left(\frac{150}{929} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{929}\right) \left(\frac{150}{929}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 3,87 + 0,68 + 5 = 9,55 \text{ sec/veh}$$

§ Agregarea intarzierilor pe intersectie :

$$d = \frac{8,16 \times 175 + 12,77 \times 75 + 9,55 \times 150}{175 + 75 + 150} = 9,55 \text{ sec / veh}$$

d = 9,55 sec / veh => **§ Nivel de serviciu „ A ” caracterizat prin :**

- circulatie fluanta ;
- fara cozi de asteptare ;
- viteza libera de circulatie .

Proiectant :

S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L
B-dul Tomis nr 143 A, et. 4, cam. 411
Constanta Tel. mobil: 0724713332
Tel/Fax sediu 0241555005 / int.240

Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ”

Amplasament :

Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA ,
lot 1/2 si 1/3 - Intravilan , jud. Constanta

Volum :

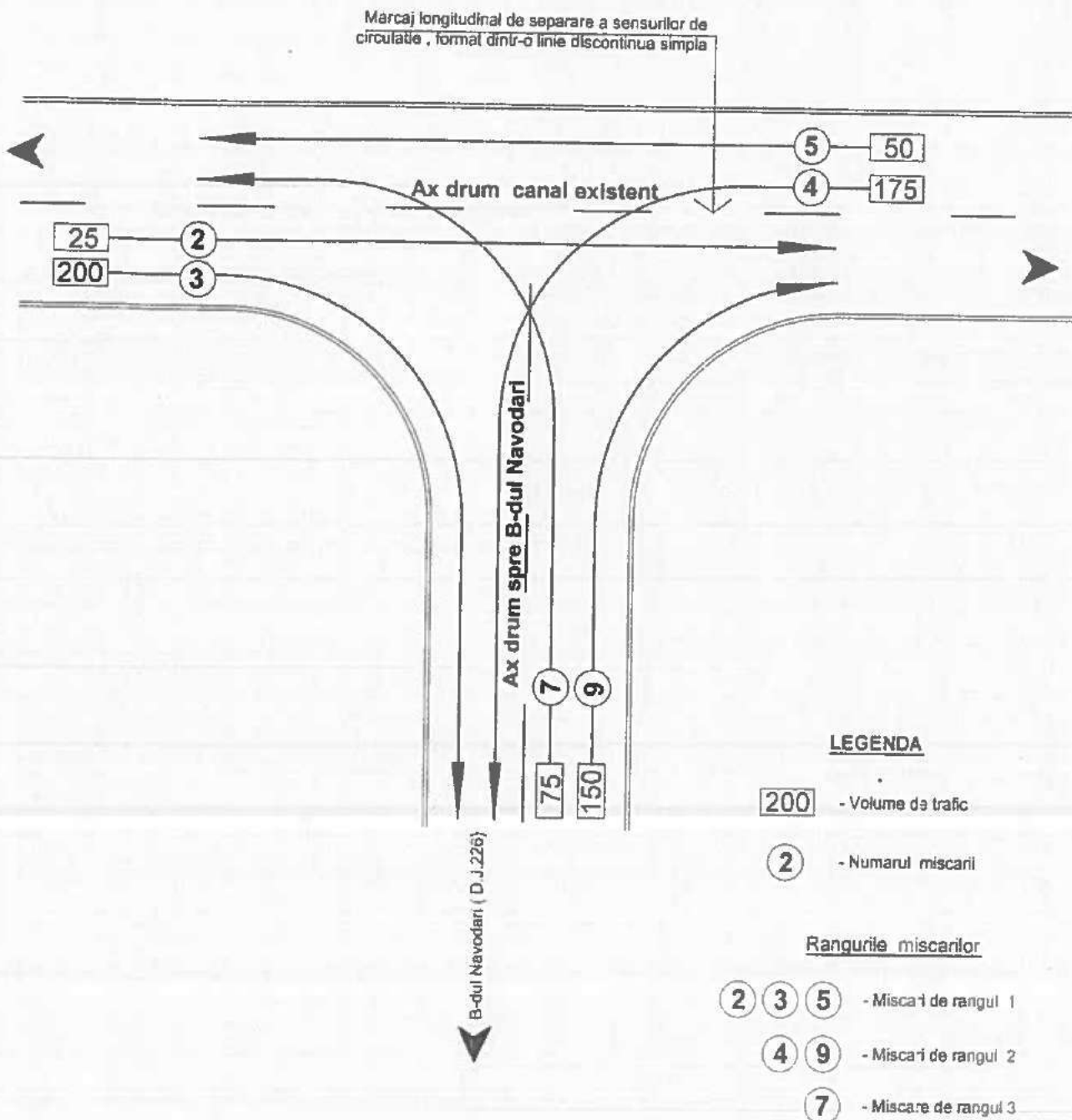
STUDIU DE CIRCULATIE

Beneficiar :

S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. s

INTERSECTIA 1

* VOLUMELE DE TRAFIC DE CALCUL SI NUMEROTAREA MISCARILOR



Proiectant: S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect: „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament: Oras NAVODARI, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/2 si 1/3 - intravilan, Jud. Constanta Volum: STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
---	---

9.1.3. Capacitatea de circulatie a intersectiei 2

❖ **Tempul critic de acces aferent miscarii „i” este:** $t_{ci} = t_{cbl} + t_{chv} \times P_{HV} + t_{cG} \times G - t_{3LT}$, in care:

t_{cbl} = timpul critic de acces de baza pentru miscarea „i”

t_{chv} = timpul critic de ajustare pentru vehiculele grele = 1 sec (drum principal cu doua benzi de circulatie)

P_{HV} = proportia de vehicule grele de pe artera secundara = 5%

t_{cG} = timpul critic de ajustare pentru declivitate = 0.1 sec

G = declivitatea drumului = 2%

t_{3LT} = timpul critic de ajustare pentru geometrie

t_{ci} = timpul critic de urmare aferent miscarii „i”

❖ **Capacitatea potentiala a fiecarei miscari este:**

$$C_{pi} = V_{ci} \cdot (e^{-V_{ci} \cdot t_{ci}/3600} / 1 - e^{-V_{ci} \cdot t_{ci}/3600})$$
, in care,

V_{ci} = volumele de conflict aferent miscarii „i”

❖ **Debitele de conflict**

$$V_{c,4} = V_2 + V_3$$

$$V_{c,4} = 350 \text{ Vt/h} + 25 \text{ Vt/h} = 375 \text{ Vt/h}$$

$$V_{c,7} = V_2 + 0,5V_3 + 2V_4 + \frac{V_5}{N}$$

$$V_{c,7} = 350 \text{ Vt/h} + 0,5 \times 25 \text{ Vt/h} + 2 \times 75 \text{ Vt/h} + \frac{225 \text{ Vt/h}}{2} = 625 \text{ Vt/h}$$

$$V_{c,9} = \frac{V_2}{N} + 0,5V_3$$

$$V_{c,9} = \frac{350 \text{ Vt/h}}{2} + 0,5 \times 25 \text{ Vt/h} = 188 \text{ Vt/h}$$

Cod miscare	Miscarea vehiculului	Timpul critic de acces de baza t_c	Timpul de urmare de baza $t_{i \text{ baza}}$ (sec)
4	Stanga din drumul spre D.J.226	4,1	2,245
7	Stanga din accesul carosabil al unitatii economice	7,1	3,545
9	Dreapta din accesul carosabil al unitatii economice	6,2	3,345

Proiectant: S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect: „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE” Amplasament: Oras NAVODARI, B-dul Navodari, zona Rezervoare RAJA, lot 1/2 si 1/3 - Intravilan, Jud. Constanta Volum: STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [redacted]
---	---

❖ Ajustare timp critic de acces de baza :

$$t_{c,4} = 4,1 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0 = 4,15 \text{ sec.}$$

$$t_{c,7} = 7,1 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0,2 \times 0,02 - 0,7 = 6,454 \text{ sec.}$$

$$t_{c,9} = 6,2 + 1 \text{ sec.} \times 0,05 + 0,1 \times 0,02 = 6,252 \text{ sec.}$$

❖ Ajustare timp de urmare de baza :

$$t_{u,4} = 2,2 + 0,9 \times 0,05 = 2,245 \text{ sec.}$$

$$t_{u,7} = 3,5 + 0,9 \times 0,05 = 3,545 \text{ sec.}$$

$$t_{u,9} = 3,3 + 0,9 \times 0,05 = 3,345 \text{ sec.}$$

❖ Capacitatea potentiala a fiecărei mișcări :

$$C_{p,4} = 375 \times \frac{e^{\frac{-375 \times 4,15}{3600}}}{1 - e^{\frac{-375 \times 2,245}{3600}}} = 375 \times \frac{0,649}{1 - 0,792} = 1170 \text{ Vt/h}$$

$$C_{p,7} = 625 \times \frac{e^{\frac{-625 \times 6,454}{3600}}}{1 - e^{\frac{-625 \times 3,545}{3600}}} = 625 \times \frac{0,326}{1 - 0,540} = 443 \text{ Vt/h}$$

$$C_{p,9} = 188 \times \frac{e^{\frac{-188 \times 6,252}{3600}}}{1 - e^{\frac{-188 \times 3,345}{3600}}} = 188 \times \frac{0,721}{1 - 0,840} = 847 \text{ Vt/h}$$

Cod mișcare	Mișcarea (i) a vehiculului	t_{ci} (s)	t_{ci} (s)	t_{cLT} (s)	t_{ci} (s)	V_{ci} (Vt/h)	Capacitatea potentiala a fiecărei mișcări C_{pi} (Vt/h)
		2 benzi artera principala					
4	Stanga din drumul spre D.J.226	4,1	2,245	0	4,15	75	1170
7	Stanga din accesul carosabil al unitatii economice	7,1	3,545	0,7	6,454	25	443
9	Dreapta din accesul carosabil al unitatii economice	6,2	3,345	0	6,252	75	847

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 - Intravilan , jud. Constanta Volum : Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]
---	--

§ Determinarea intarzierilor de control :

$$d = \frac{3600}{C_{m,x}} + 900 \cdot T \left[\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{C_{m,x}}\right) \left(\frac{V_x}{C_{ir,x}}\right)}{450 \cdot T}} \right] + 5 , \text{ unde}$$

d = este valoarea intarzierilor de control (sec / veh)

$C_{m,x}$ = este capacitatea potentiala aferenta miscarii x (veh / ora)

V_x = este volumul de conflict aferent miscarii x (veh / ora)

T = este perioada de analiza (ore)

Valoarea de 5 sec / veh inclusa in ecuatie , tine cont de decelerarea vehiculelor de la viteza de circulatie , la viteza de asteptare in coada si de accelerarea de la linia de stop , la viteza de circulatie .

§ Agregarea intarzierilor pe fiecare brat al intersectiei :

$$d_4 = \frac{3600}{1170} + 225 \left[\frac{75}{1170} - 1 + \sqrt{\left(\frac{75}{1170} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1170}\right) \left(\frac{75}{1170}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 3,07 + 0 + 5 = 8,07 \text{ sec/veh}$$

$$d_7 = \frac{3600}{443} + 225 \left[\frac{25}{443} - 1 + \sqrt{\left(\frac{25}{443} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{443}\right) \left(\frac{25}{443}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 8,12 + 0,45 + 5 = 13,57 \text{ sec/veh}$$

$$d_9 = \frac{3600}{847} + 225 \left[\frac{75}{847} - 1 + \sqrt{\left(\frac{75}{847} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{847}\right) \left(\frac{75}{847}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 4,25 + 0,23 + 5 = 9,48 \text{ sec/veh}$$

§ Agregarea intarzierilor pe intersectie :

$$d = \frac{8,07 \times 75 + 13,57 \times 25 + 9,48 \times 75}{75 + 25 + 75} = 9,46 \text{ sec / veh}$$

$d = 9,46 \text{ sec / veh} \Rightarrow$ **§ Nivel de serviciu „A” caracterizat prin :**

- circulatie fluenta ;
- fara cozi de asteptare ;
- viteza libera de circulatie .

Proiectant :

S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L
B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411
Constanta Tel. mobil: 0724713332
Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240

Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE”
Amplasament :

Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA ,
lot 1/2 si 1/3 – intravilan , jud. Constanta

Volum :

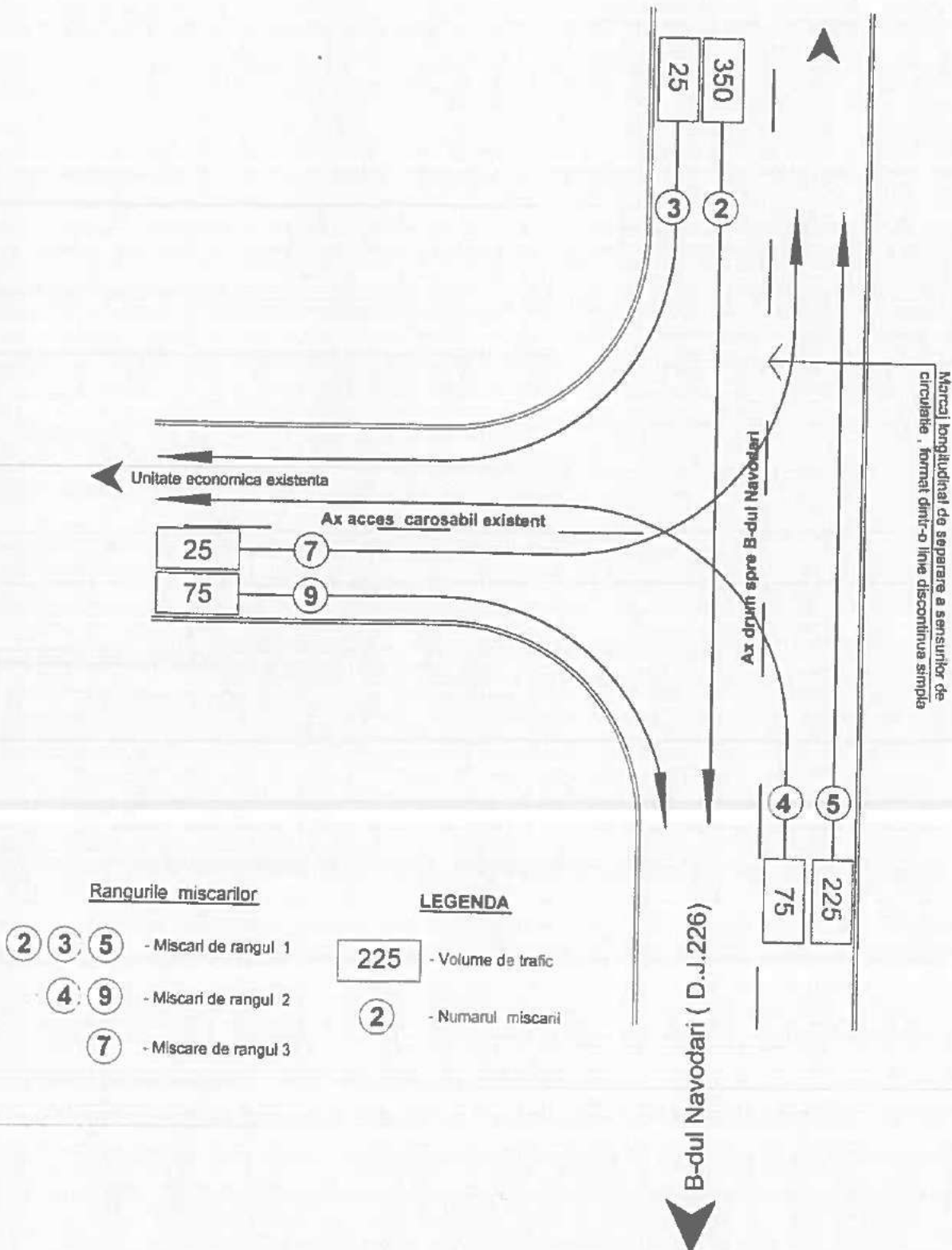
STUDIU DE CIRCULATIE

Beneficiar :

S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTED]

INTERSECTIA 2

* VOLUMELE DE TRAFIC DE CALCUL SI NUMEROTAREA MISCARILOR



Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE , SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – Intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si
---	---

Nivelul de serviciu al unei intersecții reprezintă o încadrare în clase de mărime (litere de la A la F) a condițiilor de circulație într-o intersecție. Pentru stabilirea nivelului de serviciu al intersecției, valorile întârzierilor de control obținute la nivelul intersecției, se vor compara cu cele din tabelul de mai jos :

Tabel nr. 1

Nivel de serviciu	Întârzieri de control (sec/veh)
A	< 10
B	10 ÷ 15
C	15 ÷ 25
D	25 ÷ 35
E	35 50
F	>50

Condițiile de circulație pentru fiecare nivel de serviciu sunt prezentate în tabelul de mai jos :

Tabel nr. 2

Nivel de serviciu	Descriere
A	Circulație fluentă , fără cozi de așteptare , viteză liberă de circulație
B	Circulație fluentă , fără cozi de așteptare , viteză mai redusă
C	Circulație acceptabilă , posibilități pentru formarea cozilor de așteptare , viteză mai redusă
D	Circulație acceptabilă , cozi de așteptare reduse , viteză redusă
E	Circulație dificilă , cozi de așteptare permanente , viteză redusă
F	Circulație foarte dificilă , cozi de așteptare permanente , viteză redusă , opriri multiple

CONCLUZII SI RECOMANDARI :

1/ În cele două intersecții „1” și „2” , a rezultat același nivel de serviciu „A” , caracterizat prin :

- circulație fluentă ;
- fără cozi de așteptare ;
- viteză liberă de circulație .

Deși au același nivel de serviciu „ A ” , întârzierile de control obținute la nivelul fiecărei intersecții , au valori , ce prezintă timpuri diferite , astfel :

- pentru intersecția „1” : 9,55 sec/veh ;
- pentru intersecția „2” : 9,46 sec/veh ;

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724713332 Tel/fax sediu: 0241555005 / int.240	Denumire proiect : „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE ” Amplasament : Oras NAVODARI , B-dul Navodari , zona Rezervoare RAJA , lot 1/2 si 1/3 – intravilan , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. LUMADE BUILDING S.R.L. si [REDACTAT]
--	---

2/ Nivelurile de serviciu ce au fost obtinute in actualul proiect , pot suferi reale modificari in timp , in functie de „ gradul de mobilare ” a terenurilor libere din zona ;

3/ Siguranta circulatiei rutiere in intersectii , va fi asigurata prin realizarea unei semnalizari orizontale si verticale ;

3.1. Semnalizarea orizontala se va realiza prin :

- executarea de marcaje longitudinale , simple , continue si cu intreruperi ;
- executarea de marcaje de traversare pentru pietoni ;
- executarea de marcaje prin sageti ;

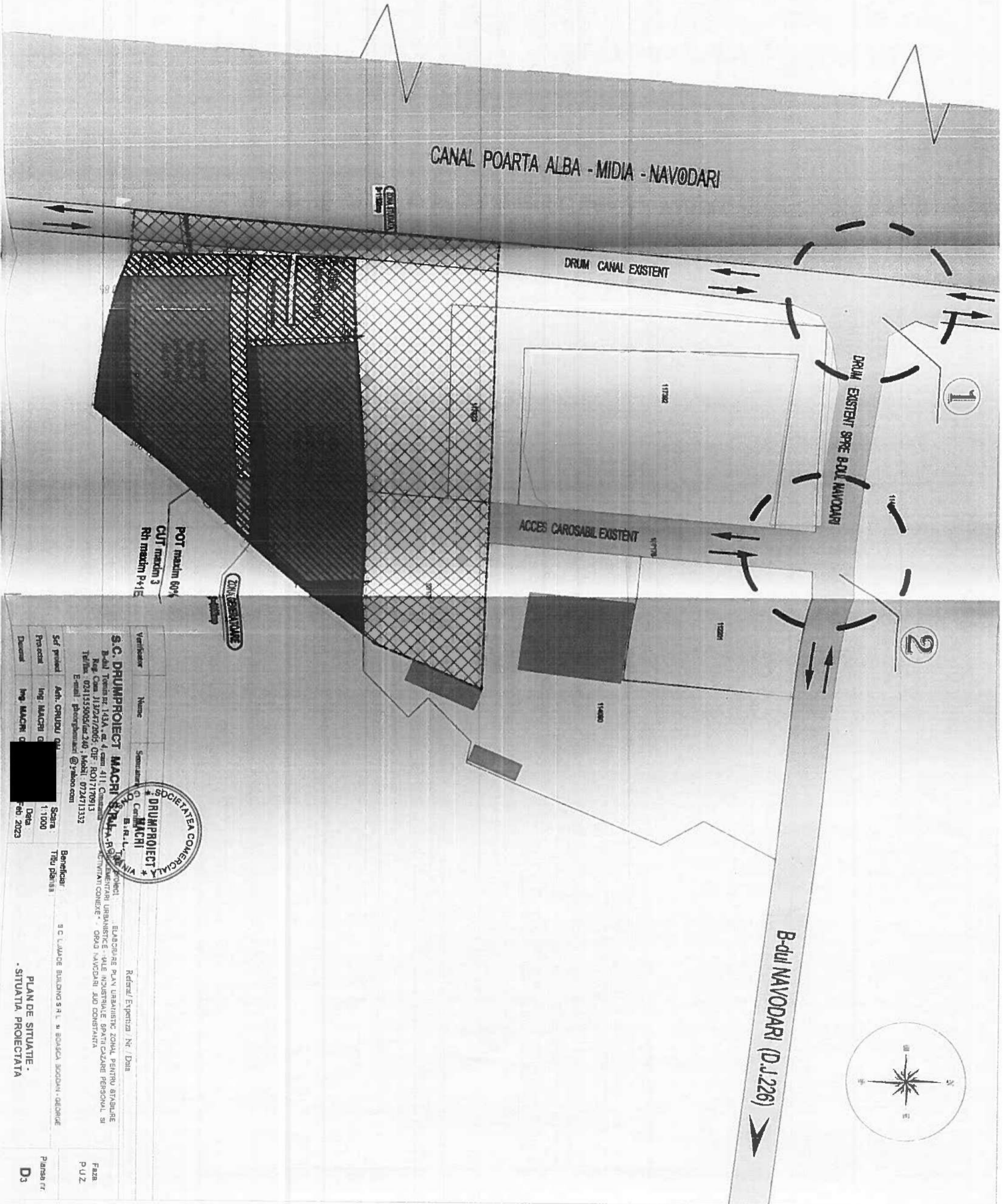
3.2. Semnalizarea verticala se va realiza prin :

- montarea de indicatoare rutiere .

Intocmit ,
Ing. Macri Gh.



CANAL POARTA ALBA - MIDIA - NAVODARI



Sd proiect	Ing. CRISTEU G. I.	Scara	1:1000
Proiectat	Ing. MACRI G.	Data	15 febr 2023
Desenat	Ing. MACRI G.		

S.C. DRUMPROIECT MACRI
 B-dul Tomis nr. 143A, et. 4, cam. 411, Constanta
 Reg. Com. J13/247/2005, CIF: RO12170913
 Tel/fax: 0241359005/140.240, Mobil: 0724713332
 E-mail: gheorghe.macri@drumproiect.ro



SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI
 B.R.L. - RO
 S.C. DRUMPROIECT MACRI
 S.C. DRUMPROIECT MACRI
 S.C. DRUMPROIECT MACRI

Referat/Expertiza / Nr. / Data
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIRE
 CATEGORIILOR URBAANISTICE - VALE INDUSTRIALE SPATIULUI CAZARE PERSONAL SI
 ACTIVITATI COMERCIALE - ORAD NAVODARI JUD CONSTANTA

Beneficiar
 Titlu planis
 S.C. LUMARE BUILDING S.R.L. si BOASCA SODOMI - GEORGE

Faza
 P.U.Z.

Planşa nr
 D3

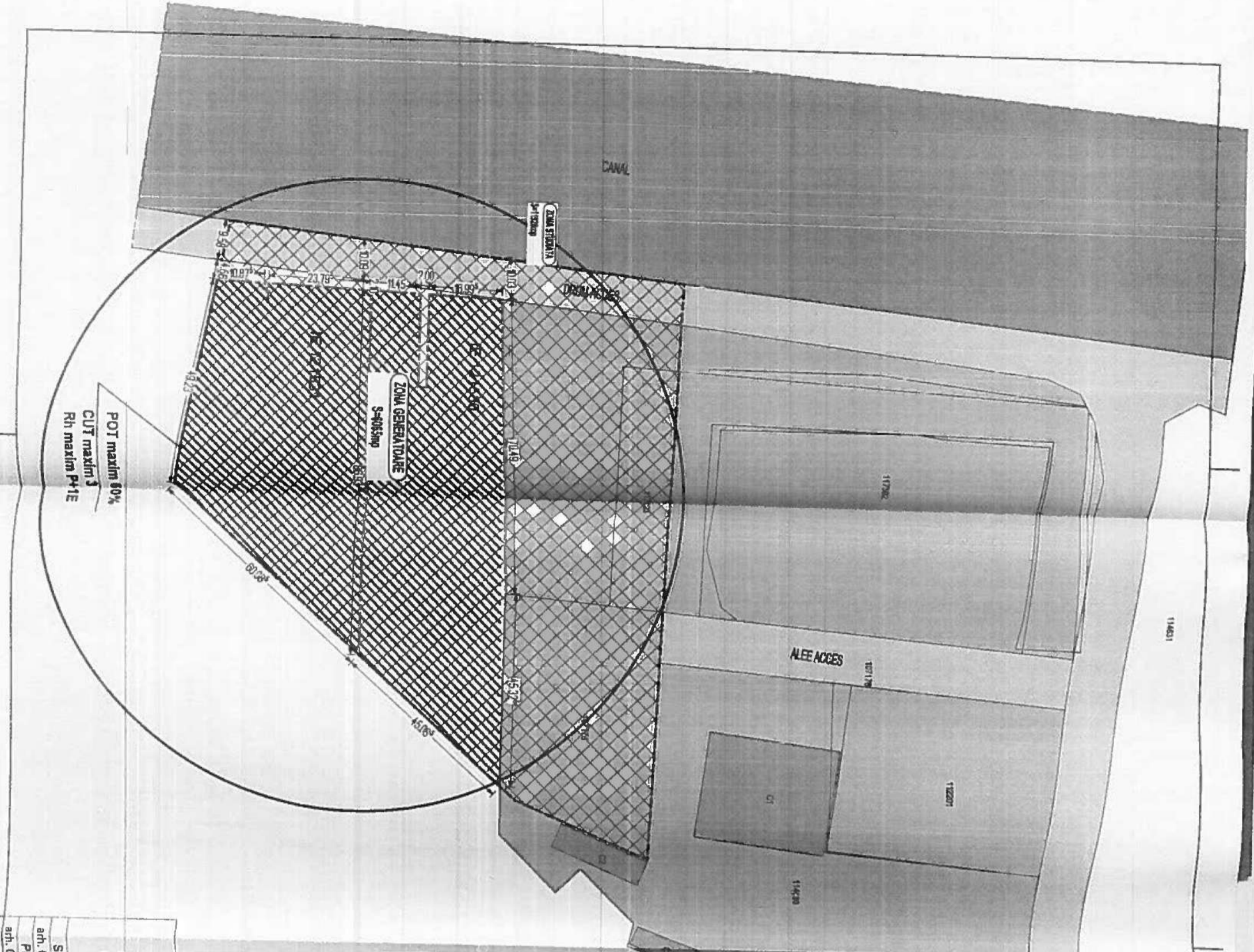
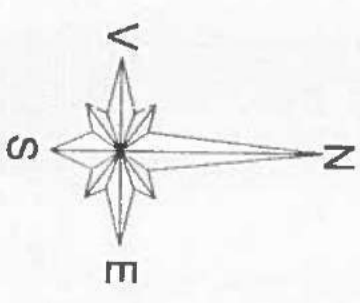
PLAN DE SITUATIE
 SITUATIA PROIECTATA

PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU STABILIRE INDICATORI URBANISTICE
 HAIE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE
 ORASUL NAVODARI, B-DUL NAVODARI, ZONA REZERVOARE RAJA, LOT 1/2 SI LOT 1/3

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

Legendă:

- linia suprafața studiată P.U.Z.
- linia suprafața generatoare și reglementată P.U.Z.
- zona propusă pentru reglementare NU.
- zona studiată.
- suprafața ruberă existentă
- terenuri vecine



BILANT TERITORIAL:
 SITUATIE EXISTENTA: TEREN NEREGLEMENTAT
 SITUATIE PROPUISA:

Suprafata studiata P.U.Z	SUPRAFATA	PROCENT
11920mp		-
Suprafata generatoare P.U.Z, din care:		
ZI - Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	100%
Suprafata edificabila / constructibila maxima	3639mp	60%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcarilor auto supralaterale	606.50mp	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%,...50.00% din suprafata generatoare)	1819.50mp	30%
TOTAL	6065mp	100%

Inventar de coordonate

1 789274.089 320355.243	1 789209.547 320324.334
2 789273.234 320354.154	2 789272.718 320324.824
3 789274.089 320356.154	3 789271.633 320301.054
4 789274.089 320356.154	4 789275.328 320301.054
5 789273.234 320356.154	5 789275.328 320300.054
6 789272.718 320324.824	6 789271.588 320300.054
7 789209.547 320324.364	7 789271.091 320299.177
8 789209.54 320357.35	8 789269.42 320279.714
9 789274.52 320358.09	9 789269.547 320324.344
10 789274.089 320355.243	

S-C. CADRY PROJECT
 J13/1884/2009, R023

SEF PROIECT
 arh. Crutiu Gheorghe
 PROIECTAT

arh. Crutiu Gheorghe

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARII URBANISTICE
 HAIE INDUSTRIALE, SPATII CALARE PERSONALE SI ACTIVITATI CONEXE
 LUMADE BUILDING SRL

ADRESA
 OBIECTIV
 NR. PROIECT

data: Navodari, B-dul Navodari, Zona Rezervorare Raza nr. 1/2 si nr. 1/3, jud. Constanta

FAZA
 P.U.Z.

SCARA
 1:1000

DATA
 2022

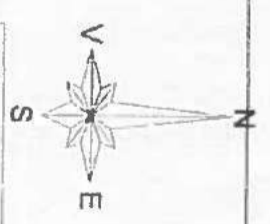
PLANSĂ

no. 2022

U02

P.U.Z. - PLAN REGULAMENTAR URBANISTIC

scara 1: 1000



Legende

	linia spațiului studiat P.U.Z.		clădiri propuse de zona generatoare
	linia spațiului generatoare și reglementat P.U.Z.		clădiri existente vechi
	zona propusă pentru rezervații P.U.Z.		spații verzi în zona studiată
	zona studiată		terozoni laterali de dimensiuni propuse
	suprafețe noi în studiu		terozoni noi

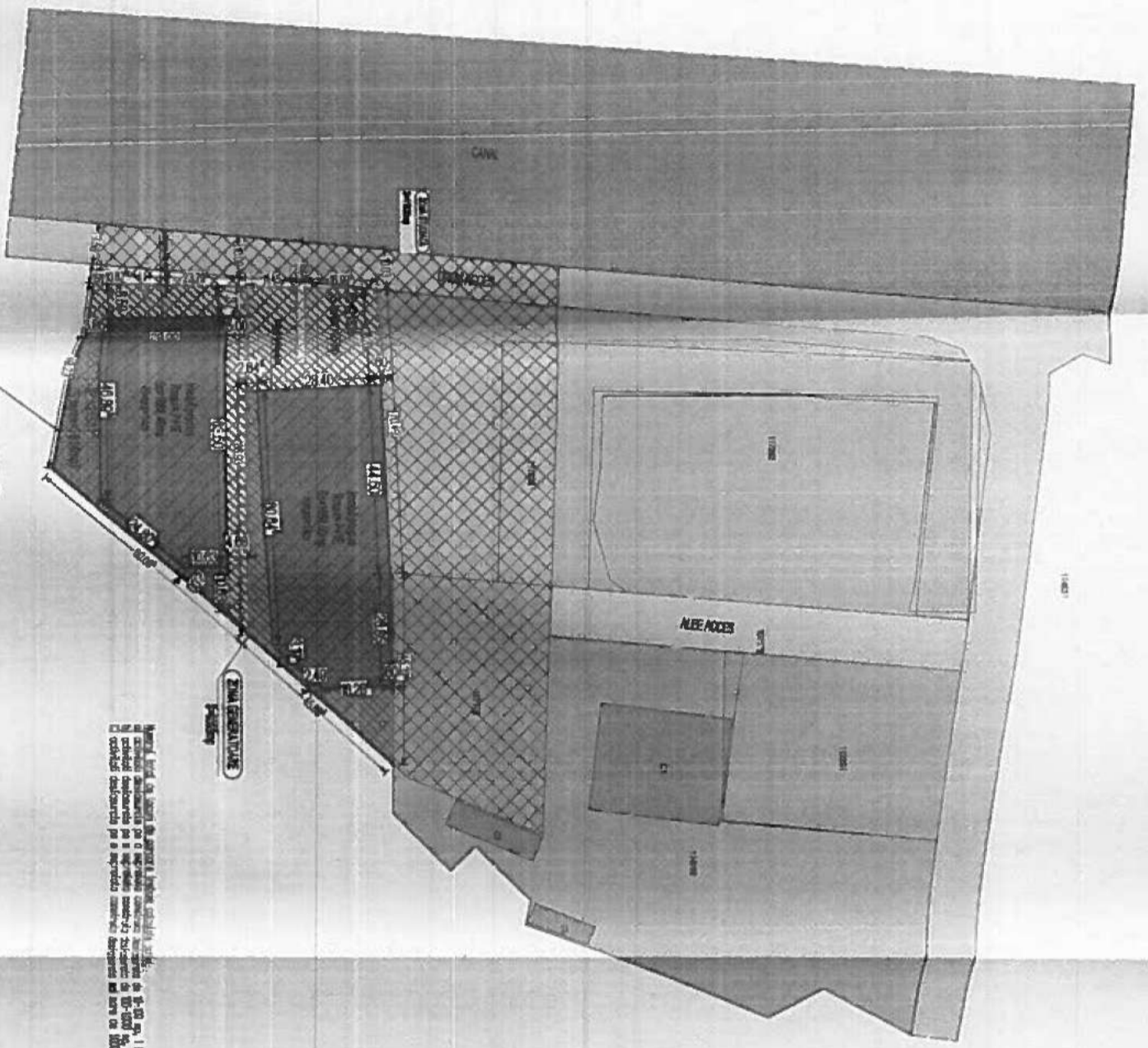
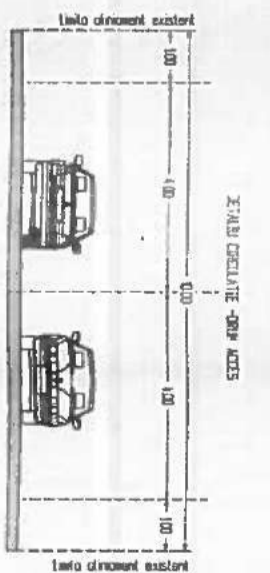
BILANT TERITORIAL:
 SITUAȚIE EXISTENTĂ: TEREN NEREGLEMENTAT
 SITUAȚIE PROPUȘA:

SUPRAFAȚA	PROCENT
Suprafața studiată P.U.Z.	11920mp
Suprafața generatoare P.U.Z., din care:	6065mp
Z - Zona destinată construcțiilor cu funcțiune industrială	6065mp
Suprafața edificabilă / constructibilă maximă	3638mp
Suprafața destinată circulației pietonale, acceselor și parcarilor auto supraetajate	6065mp
Suprafața destinată spațiilor verzi și plantate (min. 30,00%, 50,00% din suprafața generatoare)	181950mp
TOTAL	6065mp
	100%

INVENTAR DE CONSTRUCȚII

1. 78061447 23051341	1. 7806147 2307134
2. 7806148 2306134	2. 7806173 2308134
3. 7806152 2307134	3. 7806183 2309134
4. 7806156 2308134	4. 7806193 2310134
5. 7806160 2309134	5. 7806203 2311134
6. 7806164 2310134	6. 7806213 2312134
7. 7806168 2311134	7. 7806223 2313134
8. 7806172 2312134	8. 7806233 2314134
9. 7806176 2313134	9. 7806243 2315134
10. 7806180 2314134	10. 7806253 2316134

Documentația de urbanism prezintă stadiul prevăzut tehnice pentru lucrările de amenajare a spațiilor generatoare studiu în terenul studiat. Scopul prezentei documentații este să prezinte soluțiile tehnice și spațiile generatoare P.U.Z. - 6065mp recomandată (P.U.Z. 2531). Suprafața generatoare P.U.Z. - 6065mp recomandată (P.U.Z. 2531). Suprafața propusă pentru reglementare - 6065mp recomandată (P.U.Z. 2531).



Spațiile verzi se propun de minim 30% din suprafața zonei generatoare.
 Pentru terenurile din zona generatoare spațiile verzi vor fi prevăzute astfel:
 - Zona de construcții 123531, suprafața 324 (incluzând înălțimea clădirii) cu zona personală și activități comunitare;
 - Suprafața = 8752mp (reprezentând 30% din suprafața terenului);
 - Zona de construcții 123531, suprafața 2814mp (incluzând înălțimea clădirii) cu zona personală și activități comunitare;
 - Zona de construcții 123531, suprafața 2814mp (incluzând înălțimea clădirii) cu zona personală și activități comunitare;
 - Suprafața = 844,25mp (reprezentând 30% din suprafața terenului).

POTENTIALUL EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Acustic:
 Impactul cel mai puternic se va resăsi în perioada de construcție datorită prezentei unora și cu produse a proceselor tehnologice specifice. Una fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar. Fiecare va să fie un impact semnificativ, ritmul și speciile prezente pe terenul afectat nu au să fie de speciile protejate.
 Faza nu va să fie un impact semnificativ, ritmul și speciile prezente pe terenul afectat nu au să fie de speciile protejate.
 Populația și sănătatea umană:
 Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului.
Soluții:
 Impactul asupra sănătății se va acționa în perioada de implementare a planului prin lucrările de asigurare a drumurilor, parcarilor și lucrărilor. Una fiind durata relativ scurtă a acestor activități, impactul va fi temporar. Vor să fie prevăzute în spațiile verzi, în rezervațiile și în spațiile verzi. Se va să fie prevăzute în spațiile verzi, în rezervațiile și în spațiile verzi.
Aer:
 Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va să fie un impact. Distanța față de sursele de emisii este relativ mare, iar eventualele poluanți generați vor să fie captivi de condițiile de climat și de terenul zonei generatoare, iar după o pre-epurare preliminară vor să fie direcționați către comunitate.
 Acțiunile prevăzute de pe platformele betonaș vor să fie realizate prin separarea de grosii rezidui de la restul lor care conține.
 Căldura produsă va să fie direcționați doar în perioada de implementare prin particulele de praf care să fie în aer în timpul lucrărilor, însă condițiile timpurii și sezonierele de procesare vor să fie prevăzute în limitele admisibile.
 Înălțimea terenului nărilor este estimată să va să fie asemănătoare în raport cu cea existentă în cazul nărilor, iar terenul se va să fie direcționați doar pe ca să nu se afecteze.
 Toate activitățile tehnologice vor să fie prevăzute cu filtre specifice pentru captarea nărilor și pentru prevenirea acestor nărilor în mediul ambiant.

S.C. CORP PROIECT VISION S.R.L.
 J12/1884/2009/RU25783943/148/14

SEF PROIECT:

ING. Cătălina Gheorghe

PROIECTANT:

ING. Ștefan Gheorghe

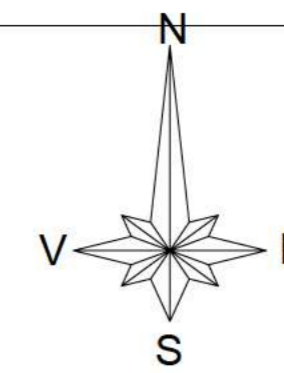
DESIGNAT:

ING. Cătălina Gheorghe

PLAN REGULAMENTAR URBANISTIC

DATA: 2022

PLAȘA: 101



Zona generatoare si reglementata prin PUZ nr. cadastrale:121530 si 121531

Legenda:	
	-limita suprafata generatoare PUZ;
	-limita suprafata studiata PUZ;
	-ZONA GENERATOARE

RETELE EDILITARE PROPUSE:

- Conducta RP, PE , Dn=63mm
- Conducta distributie apa Dn 180 PEHD
- Conducta refutare ape uzate Dn 250 PEHD

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

□ Aviz Raja nr.13296/09.12.2022 care mentioneaza:

Pe amplasamentele care au generat PUZ exista conducta magistrala de apa Dn.800mm OL si conducta de distributie apa Dn 180mm PEHD.

Fata de conducta magistrala se impune o zona de protectie stanga-dreapta fata de conducta de 5m.

□ Aviz Enel nr. 10369265/24.05.2022 care mentioneaza:

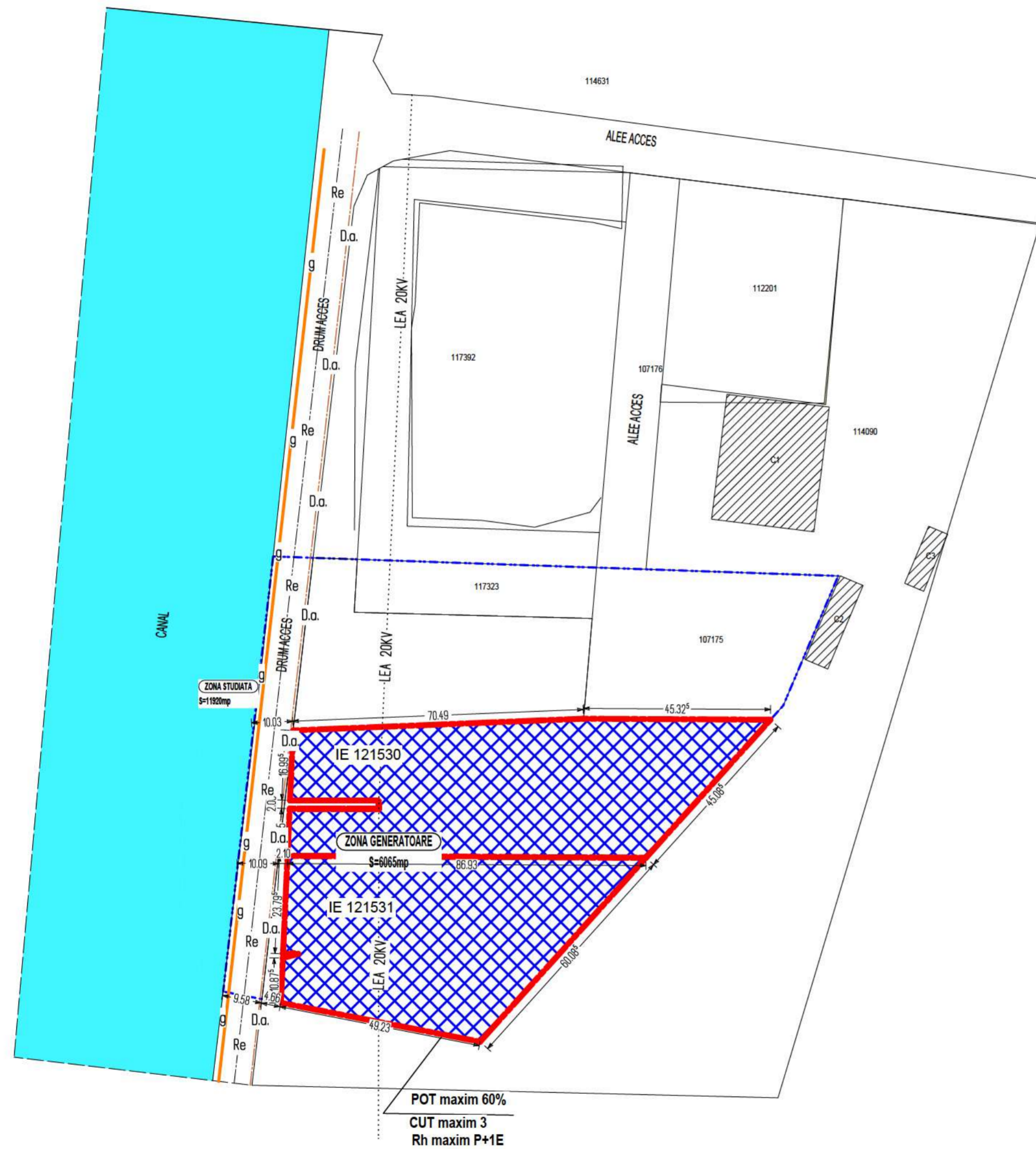
In zona exista retea de medie tensiune LEA 20KV .

Amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile E - DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. Conform Legii Energiei 123/2012, SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA

beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar devierea instalatie, acesta se va executa in baza unui studiu de solutie la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

□ Aviz DistrigazSud Retele nr.11937-317.690.218/30.06.2022 care mentioneaza:

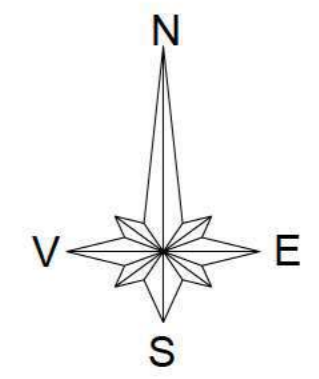
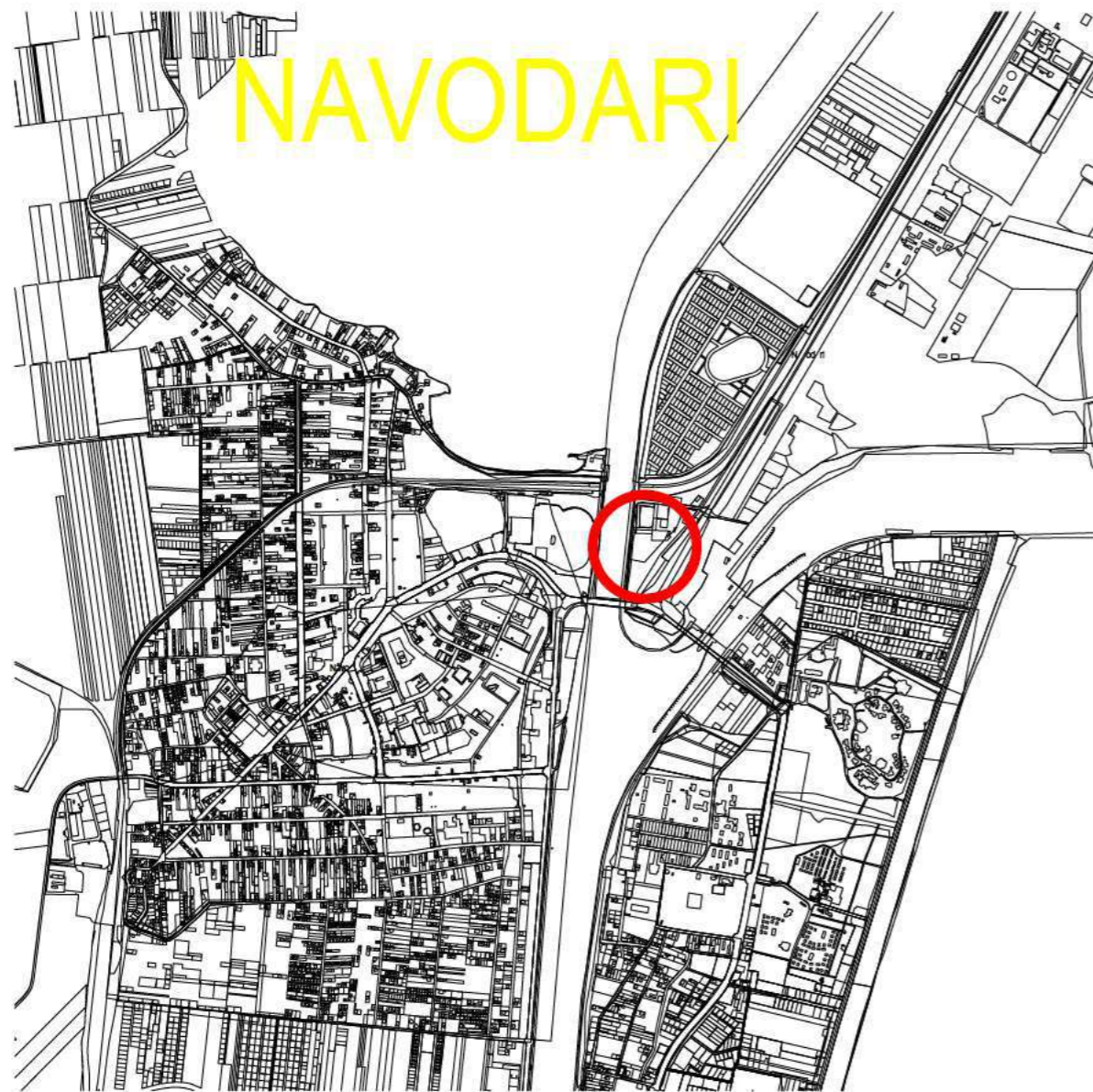
In zona exista conduca de gaze naturale OL 16" MP . Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.



S.C. CORY PROTECT VISION S.R.L. J13/1664/2009, RO25788983, LUMINA		"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE,SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"			
BENEFICIAR		LUMADE BUILDING SRL			
ADRESA		oras Navodari, Bdul Navodari,Zona Rezervoare Raja,lot 1/2 si lot 1/3, jud. Constanta			
OBIECTIV		P.U.Z.			
NR. PROIECT		FAZA		SCARA	
45/2023		P.U.Z.		1:1000	
SEF PROIECT		DESENAT		PLAN ECHIPARE	
arh. Pavel Dan		Ing.Cojocaru C.		TEHNICO-EDILITARA	
PROIECTAT		DATA		aprilie 2023	
arh. Pavel Dan				U05	

PLAN URBANISTIC ZONAL -PENTRU STABILIRE INDICATORI URBANISTICE
 HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE
 ORASUL NAVODARI,B-DUL NAVODARI,ZONA REZERVOARE RAJA,LOT 1/2 SI LOT 1/3

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
 scara 1: 5000

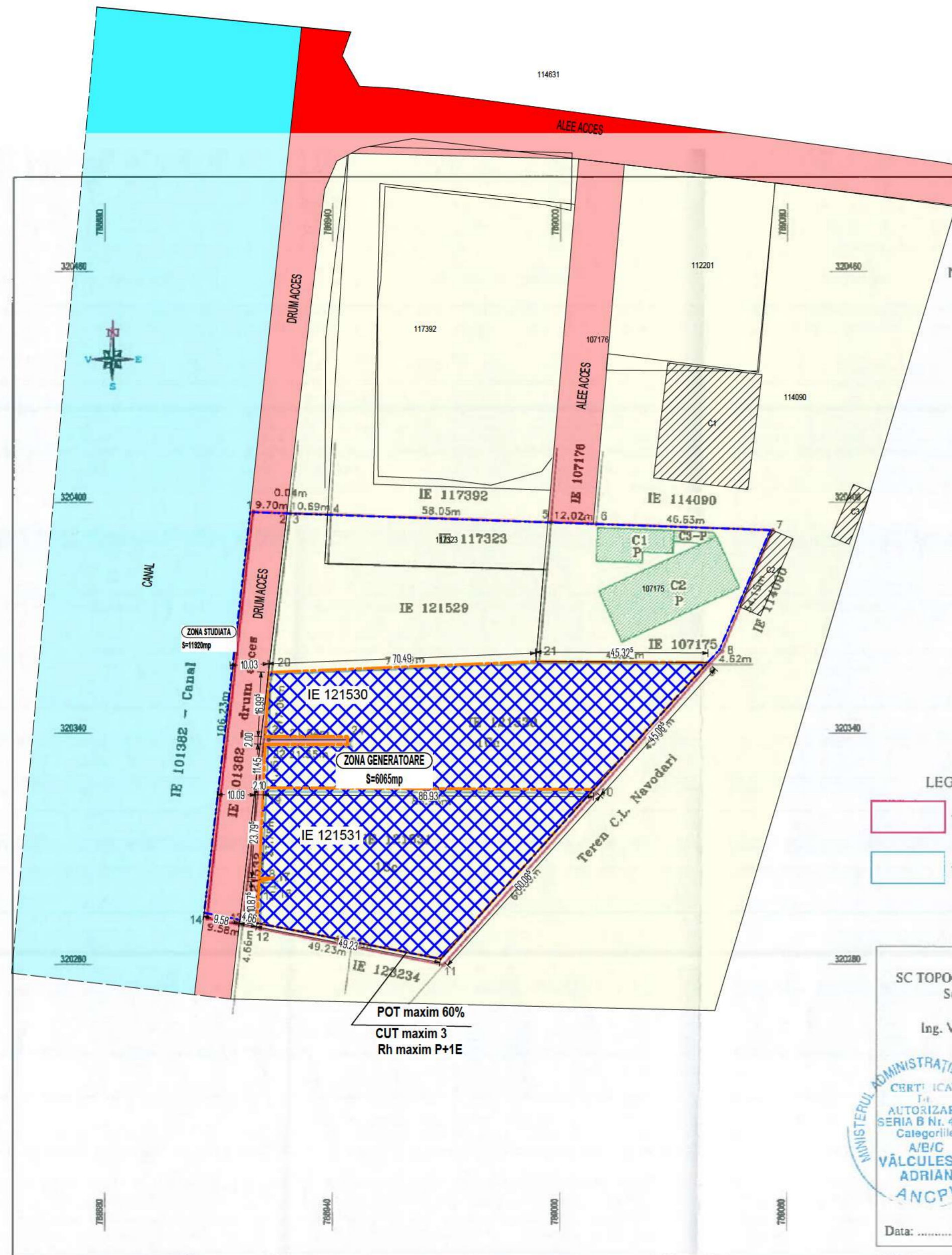
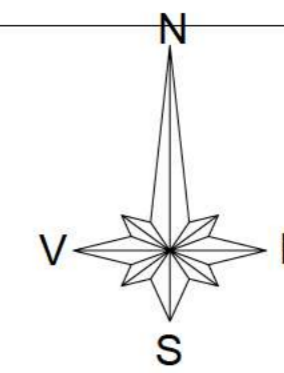


Zona generatoare si reglementata prin PUZ nr. cadastrale:121530 si 121531

Inventar de coordonate			
1	788924.088	320355.243	1 789009.647 320324.364
2	788923.324	320338.264	2 788922.718 320324.824
3	788944.869	320338.264	3 788921.633 320301.054
4	788944.869	320336.264	4 788925.328 320301.054
5	788923.234	320336.264	5 788925.328 320300.054
6	788922.719	320324.824	6 788921.588 320300.054
7	789009.647	320324.3646	7 788921.091 320289.177
8	789039.84	320357.85	8 788969.41 320279.74
9	788994.52	320358.09	9 789009.647 320324.364
10	788924.088	320355.243	

S. C. CORY PROIECT VISION S. R. L. J13/1664/2009; RO25788983, LUMINA		"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"		
		BENEFICIAR	LUMADE BUILDING SRL	
ADRESA		oras Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, jud. Constanta		
OBIECTIV				
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA	
45/2023	P.U.Z.	1:5000		
SEF PROIECT	DESENAT	PLAN INCADRARE IN ZONA		
arh. Pavel Dan	Ing. Cojocaru C.			
PROIECTAT				
arh. Pavel Dan		DATA	U01	
		aprilie 2023		

H/W = 297 / 420 (0.12m²)



PLAN DE SITUATIE
intocmit in vederea elaborarii Planului Urbanistic Zonal
Scara 1:1000

Navodari, B-dul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, Jud. Constanta
U.A.T. NAVODARI
Imobile care au generat PUZ: IE 121530, IE 121531
Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975

Zona generatoare si reglementata prin PUZ nr. cadastrale:121530 si 121531

Legenda:

- limita suprafata generatoare PUZ;
- limita suprafata studiata PUZ;
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ORASULUI NAVODARI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAD PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA -ZONA GENERATOARE

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i, i+1)
2-3	0.037
12-15	10.888
15-16	3.740
16-17	1.000
17-18	3.694
23-24	2.000

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	320397.446	788919.216	9.703
2	320397.111	788928.913	0.037
3	320397.110	788928.950	10.693
4	320395.742	788939.627	58.045
5	320394.743	788927.648	12.019
6	320394.330	789009.660	46.633
7	320392.720	789056.269	34.151
8	320361.277	789042.927	4.619
9	320357.850	789039.840	45.037
10	320324.365	789009.647	60.037
11	320279.740	788969.410	49.231
12	320289.177	788921.052	4.660
13	320290.070	788916.518	9.578
14	320291.906	788907.118	106.231

S=11920m.p.

LEGENDA:

- Zonas studiata PUZ
- Imobile care au generat PUZ-ul

Intocmit,
SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL
Seria Ro-B-J; Nr. 1659

Ing. VALCULESCU ADRIAN
Seria B; Nr. 4072



Data:

Receptional,

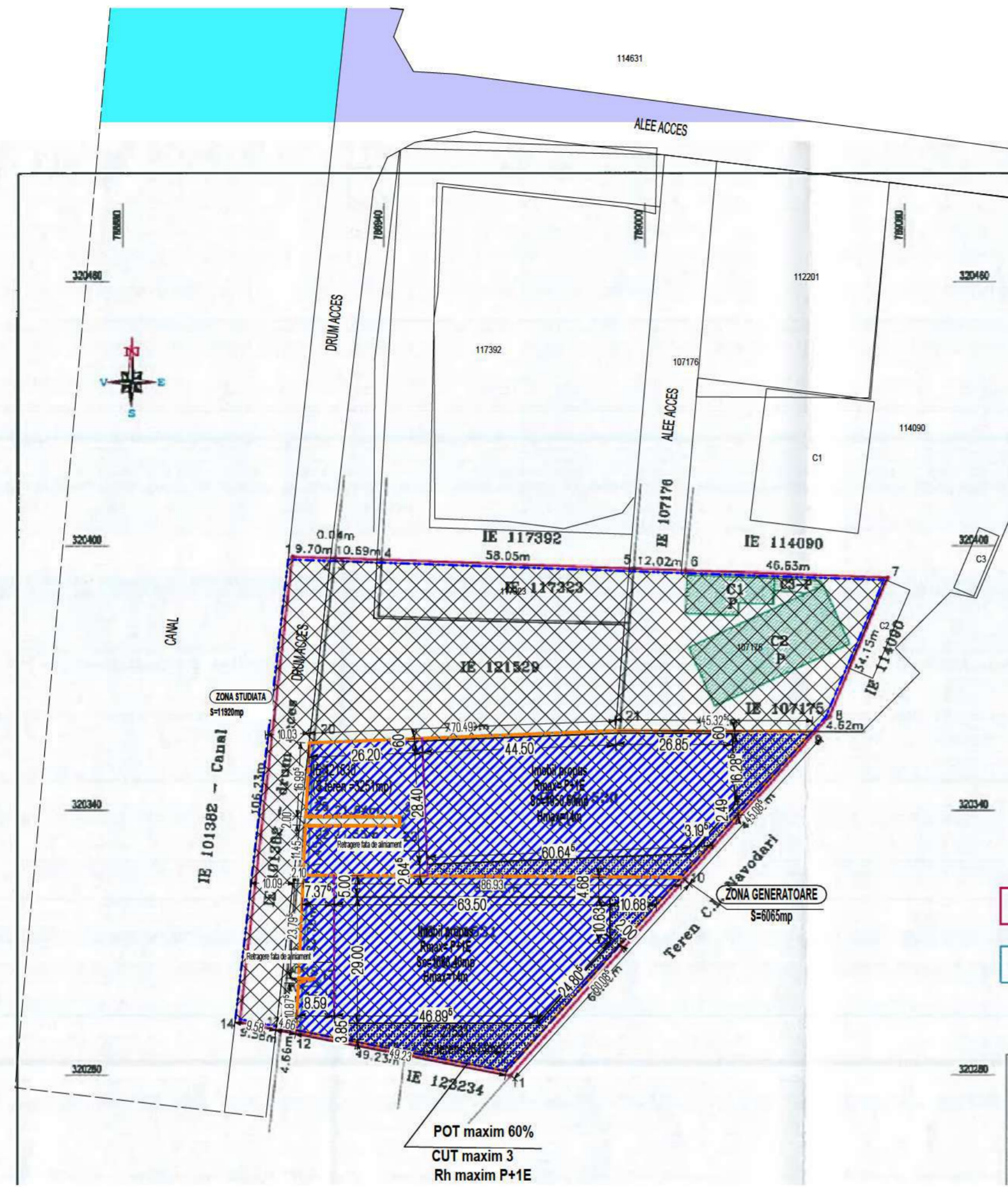
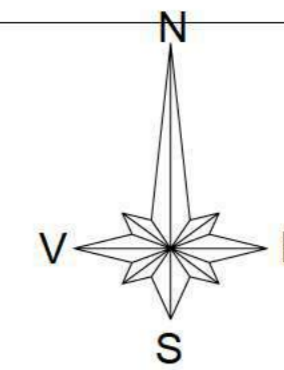
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document recepțional este

S. C. CORY PROTECT VISION S. R. L.
J13/1664/2009; RO25788983, LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

BENEFICIAR	LUMADE BUILDING SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
45/2023	P.U.Z.	1:1000	
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	DESENAT Ing. Cojocaru C.	DATA aprilie 2023	U04
PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR			



Legenda:

- limita suprafata studiata PUZ;
- limita suprafata generatoare si reglementata PUZ;
- zona propusa pentru reglementare PUZ;
- zona studiata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine
- cladiri propuse din zona generatoare
- cladiri edificate vecine
- spatii verde in zona studiata
- retrageri fata de aliniament propuse

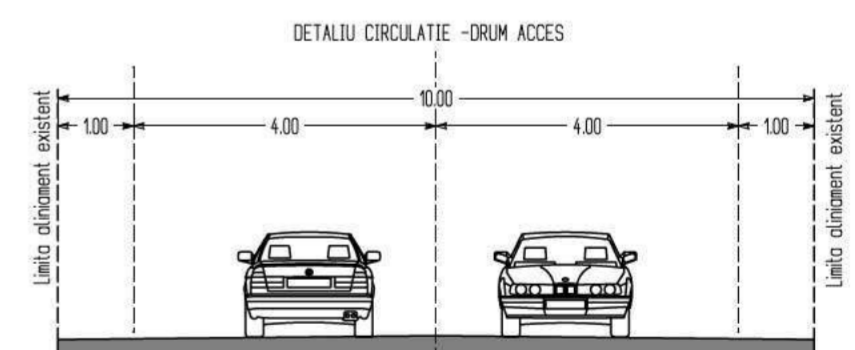
BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA: TEREN NEREGLEMENTAT
SITUATIE PROPUA:

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	11920mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care:	6065mp	100%
ZI - Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	3639mp	60%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterrane	606.50mp	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	1819.50mp	30%
TOTAL	6065mp	100%

Inventar de coordonate

1 788924.088 320355.243	1 789009.647 320324.364
2 788923.324 320338.264	2 788922.718 320324.824
3 788944.869 320338.264	3 788921.633 320301.054
4 788944.869 320338.264	4 788925.328 320301.054
5 788923.234 320336.264	5 788925.328 320300.054
6 788922.719 320324.824	6 788921.588 320300.054
7 789009.647 320324.364	7 788921.091 320289.177
8 789039.84 320357.85	8 788969.41 320279.74
9 788994.52 320358.09	9 789009.647 320324.364
10 788924.088 320355.243	

Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 6065mp-zona generatoare situata in intravilanul orasului Navodari. Suprafata studiata PUZ : 11920mp. Suprafata generatoare PUZ : 6065mp nr.cadastral 121530,121531. Suprafata propusa pentru reglementare : 6065mp nr.cadastral 121530,121531



Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:
a) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
b) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
c) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

Intocmit,
SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL
Seria Ro-B-J; Nr. 1659

Ing. **VĂLCULESCU ADRIAN**
Seria B; Nr. 4072

Receptional,
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document receptional este

Stampa: MINISTERUL ADMINISTRĂȚIEI ȘI INTERIORULUI, CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr. 4072, Categorie A/E/C, VĂLCULESCU ADRIAN, ANCP.

Stampa: MINISTERUL ADMINISTRĂȚIEI ȘI INTERIORULUI, CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J, Clasa III, S.C. TOPOGRAFICA CADASTRU SRL, ANCP.

Data:

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
J13/1664/2009; RO25788983, LUMINA

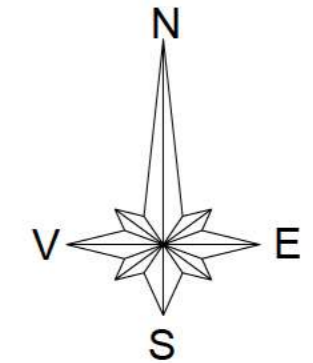
"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

BENEFICIAR		LUMADE BUILDING SRL SI	
ADRESA		oras Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, jud. Constanta	
OBIECTIV	FAZA	SCARA	PLANSA
NR. PROIECT	45/2023	P.U.Z.	
SEF PROIECT		DESENAT	
		Ing. Cojocaru C.	
PROIECTAT		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
		DATA	
		aprilie 2023	
			U03

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

Legenda:

- limita suprafata studiata PUZ;
- limita suprafata generatoare si reglementata PUZ;
- zona propusa pentru reglementare PUZ;
- zona studiata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine



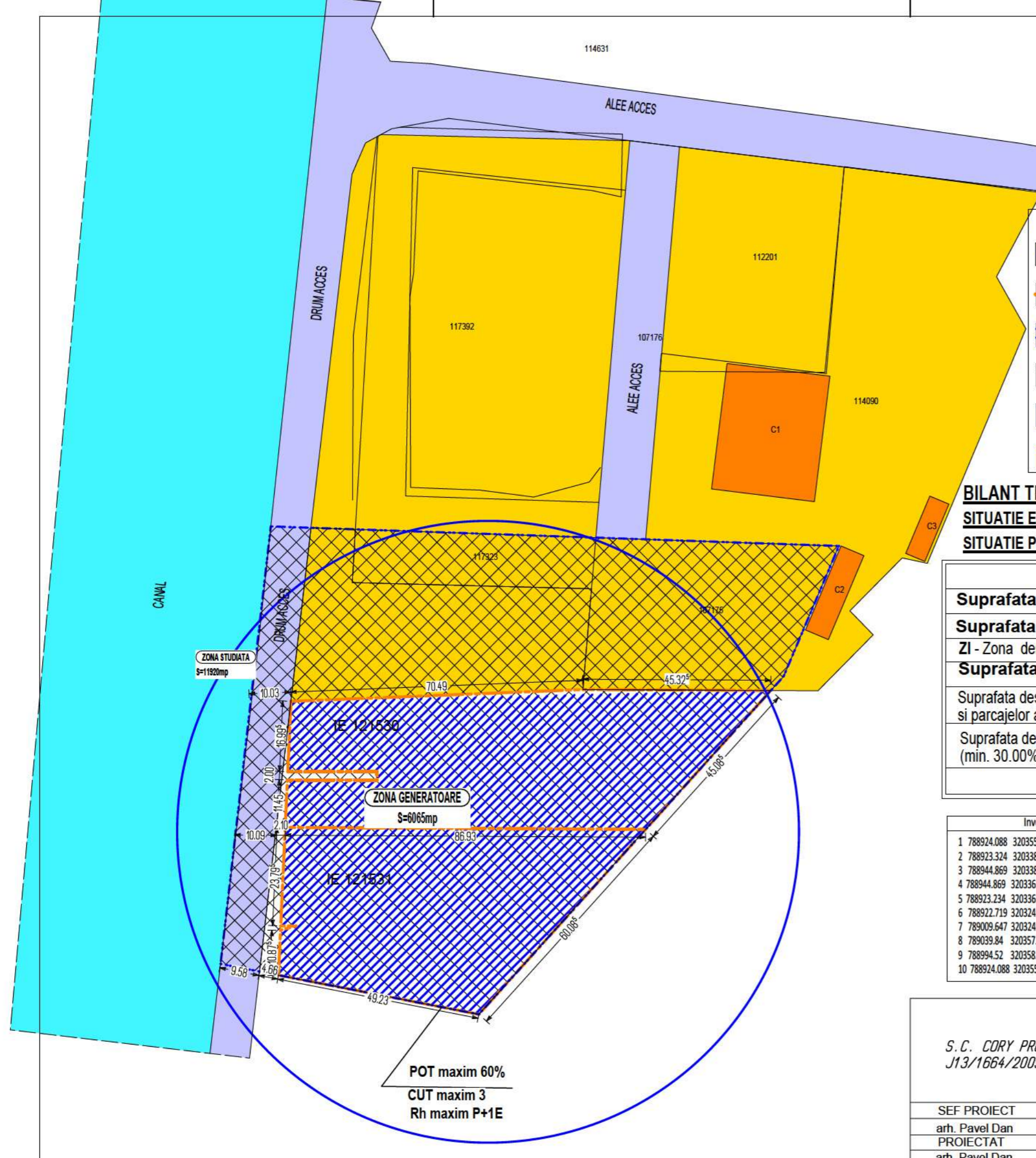
BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA: TEREN NEREGLEMENTAT

SITUATIE PROPUSA:

	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata studiata PUZ	11920mp	-
Suprafata generatoare PUZ, din care:	6065mp	100%
ZI - Zona destinata constructiilor cu functiune industriala	6065mp	100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	3639mp	60%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	606.50mp	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	1819.50mp	30%
TOTAL	6065mp	100%

Inventar de coordonate					
1	788924.088	320355.243	1	789009.647	320324.364
2	788923.324	320338.264	2	788922.718	320324.824
3	788944.869	320338.264	3	788921.633	320301.054
4	788944.869	320336.264	4	788925.328	320301.054
5	788923.234	320336.264	5	788925.328	320300.054
6	788922.719	320324.824	6	788921.588	320300.054
7	789009.647	320324.3646	7	788921.091	320289.177
8	789039.84	320357.85	8	788969.41	320279.74
9	788994.52	320358.09	9	789009.647	320324.364
10	788924.088	320355.243			



POT maxim 60%
 CUT maxim 3
 Rh maxim P+1E

S. C. CORY PROIECT VISION S. R. L.
 J13/1664/2009; RO25788983, LUMINA

"INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
 HALE INDUSTRIALE, SPATII CAZARE PERSONAL SI ACTIVITATI CONEXE"

BENEFICIAR	LUMADE BUILDING SRL S [REDACTED]		
ADRESA	oras Navodari, Bdul Navodari, Zona Rezervoare Raja, lot 1/2 si lot 1/3, jud. Constanta		
OBIECTIV	FAZA	SCARA	PLANSA
NR. PROIECT	P.U.Z.	1:1000	
45/2023			
PLAN DE SITUATIE		DATA	U02
		aprilie 2023	

SEF PROIECT	DESENAT
arh. Pavel Dan	Ing. Cojocaru C.
PROIECTAT	
arh. Pavel Dan	