

**PROIECT DE HOTARARE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare D+P+11E**

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 331/20.04.2022, cu prelungire pana la 19.04.2024 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr.67372/2021 al Arhitectului Sef.

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

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

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

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

**PROPUN**

**ARTICOLUL 1 – Se aproba Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare D+P+11E**

, elaborat de SC CORY PROIECT VISION SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

**INITIATOR,**  
**PRIMAR**  
**CHELARU FLORIN**

**Referat de aprobare,**

PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr.	86 205
IESIRE		
Ziua	Luna	Anul
01	08	2023

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare D+P+11E** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare D+P+11E,**

**INITIATOR,  
PRIMAR  
CHELARU FLORIN**

NR. 86/189 / 01.08.2023

## 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. 27<sup>1</sup> primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului și anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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

Amplasamentul care a generat prezenta documentatie de urbanism-PUZ este proprietate private a societatii PG DELTA ELECTRON SRL, avand o suprafata de 12551 mp, categoria de folosinta conform extrase de carte funciara actualizate “curti constructii”.

Zona generatoare este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. carte funciara 118168, 120641, 120838,120839,122071,123465.

Zona studiata are o suprafata de 45183 si este delimitate de:

-la nord: str.D9;

-la sud: str.D10

-la est: drum acces nr. Carte funciara 109373

-la vest: IE: 118749

Loturile din zona generatoare sunt urmatoarele:

- nr. Carte funciara 118168 teren in suprafata de 1088 mp;
- nr. carte funciara 120641 teren in suprafata de 2941 mp;
- nr. Carte funciara 120838 teren in suprafata de 3213 mp;
- nr . carte funciara 120839 teren in suprafata de 3372 mp;
- nr. Carte funciara 122071 teren in suprafata de 786 mp;
- nr. carte funciara 123465 teren in suprafata de 780 mp.

Documentatia de urbanism propune stabilirea de noi indici urbanistici pe toata suprafata studiata in suprafata de 45183 mp.

Zona 4-zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul maxim de inaltime D+P+11E , cu inaltimea maxima de 43 m. Se admit urmatoarele functiuni exclusive turistice: locuinte colective sezoniere, locuinte de vacanta , functiuni turistice , servicii, birouri, receptive, parcare la subsol/sol/parter/ demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii sezoniere, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

POT maxim propus 40%

CUT maxim propus 4

Parcaje solicitate prin aviz de oportunitate arhitect sef nr.59361/5.09.2022:

- pentru locuinte: 100% din numar total de unitati locative sezoniere;
- pentru spatii comerciale -1 loc de parcare/50 mp de suprafata utila;
- pentru birouri si alimentatie publica- 1 loc de parcare/50mp;
- pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare ;
- parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive.

Situatia existenta:

Conform PUZ HCL nr.209/24.08.2018

Zona 4: POT maxim 40%



CUT maxim 3.8

Regim maxim de inaltime: P+7E

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.....din .....

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 86211
IEȘIRE	
Ziua. 01	luna. 08
	Anul. 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 „, 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. 27<sup>1</sup> primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului și anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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

Amplasamentul care a generat prezenta documentatie de urbanism-PUZ este proprietate private a societatii PG DELTA ELECTRON SRL, avand o suprafata de 12551 mp, categoria de folosinta conform extrase de carte funciara actualizate “ curti constructii”.

Zona generatoare este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu nr. carte funciara 118168, 120641, 120838,120839,122071,123465.

Zona studiata are o suprafata de 45183 si este delimitate de:

-la nord: str.D9;

-la sud: str.D10

-la est: drum acces nr. Carte funciara 109373

-la vest: IE: 118749

Loturile din zona generatoare sunt urmatoarele:

- nr. Carte funciara 118168 teren in suprafata de 1088 mp;
- nr.carte funciara 120641 teren in suprafata de 2941 mp;
- nr. Carte funciara 120838 teren in suprafata de 3213 mp;
- nr . carte funciara 120839 teren in suprafata de 3372 mp;
- nr. Carte funciara 122071 teren in suprafata de 786 mp;
- nr.carte funciara 123465 teren in suprafata de 780 mp.

Documentatia de urbanism propune stabilirea de noi indici urbanistici pe toata suprafata studiata in suprafata de 45183 mp.

Zona 4-zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul maxim de inaltime D+P+11E , cu inaltimea maxima de 43 m.Se admit urmatoarele functiuni exclusive turistice:locuinte collective sezoniere, locuinte de vacanta , functiuni turistice , servicii, birouri, receptive, parcare la subsol/sol/parter/ demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii sezoniere, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

POT maxim propus 40%

CUT maxim propus 4

Parcaje solicitate prin aviz de oportunitate arhitect sef nr.59361/5.09.2022:

- pentru locuinte: 100% din numar total de unitati locative sezoniere;
- pentru spatii comerciale -1 loc de parcare/50 mp de suprafata utila;
- pentru birouri si alimentatie publica- 1 loc de parcare/50mp;
- pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare ;
- parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive.

Conform PUZ HCL nr.209/24.08.2018

Zona 4: POT maxim 40%

CUT maxim 3.8

Regim maxim de inaltime: P+7E

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](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr.31964/ 20.04.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 331 din 20.04.2022

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII

INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)

Urmare cererii adresate de PG DELTA ELECTRON PRIN [REDACTAT]

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

satul - sectorul - cod poștal -

strada TABEREI nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -

telefon/fax - Înregistrata la numărul 31964 din 24.03.2022

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

str. D10 nr. - parcela -

lot sau identificat prin număr cadastral/CF 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019 SI PUZ HCL 209/24.08.2018

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

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP C UTR ZONA 4

imobilul este în proprietatea PERSOANE FIZICE SI JURIDICE

dobândit prin ACTE NOTARIALE

servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII

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

destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate

CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018: FUNCIUNTI DE: SERVICII, COMERT, RESTAURANTE, BARURI, COFETARII,

CAFENELE, ETC. LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA, LOCUIRE DE VACANTA, VILE TURISTICE, ACTIVITATI

MANUFACTURIERE NEPOLUANTE, DEPOZITARE MIC-GROSS, PENSIUNI, AGENTII DE TURISM, SPORT SI RECREERE IN

SPATII DESCHISE SI INCHISE, AGREMENT, PARCAJE LA SOL SI IN SPATII INCHISE, SPATII VERZI AMENAJATE

PEISAGER / LOC DE JOACA PENTRU COPII

#### utilizari admise conditionat

ESTE PERMISA CONVERSIA LOCUINTELOR, INTABULATE SI CADASTRATE, IN ALTE FUNCTIUNI CU CONDITIA

RESPECTARII LEGISLATIEI IN VIGOARE, ATAT PE ANSAMBLUL SUBZONEI CAT SI PE FIECARE OPERATIUNE

URBANISTICA - DE EXEMPLU CEA DE REABILITARE, SE INTERZICE LOCALIZAREA RESTAURANTELOR CARE

COMERCIALIZEAZA BAUTURI ALCOOLICE LA O DISTANTA MAI MICA DECAT CEA PREVAZUTA DE LEGISLATIA IN

VIGOARE. SE ADMIT EXTINDERI SAU RECONSTRUCTII ALE CLADIRILOR EXISTENTE LIPSITE DE VALOARE CU

URMATOARELE DOUA CONDITII PRIVIND NOILE FUNCTIUNI: (1) - FUNCTIUNEA SA FIE COMPATIBILA CU

CARACTERUL SI PRESTIGIUL ZONEI; (2) FUNCTIUNEA EXISTENTA SAU NOU PROPUSA SA NU STANJENEASCA

VECINATATILE SAU IN CAZ CONTRAR PROIECTUL SA DEMONSTREZE SOLUTIILE DE ELIMINARE A ORICAREI SURSE

POTENTIALE DE INCOMODARE SAU POLUARE. PENTRU ORICE UTILIZARI SE VA TINE SEAMA DE CONDITIILE

GEOTEHNICE SI DE ZONARE SEISMICA.

#### utilizari interzise

SE INTERZIC URMATOARELE UTILIZARI: ORICE FUNCTIUNI INCOMPATIBILE CU STATUL

ZONEI: ACTIVITATI PRODUCTIVE POLUANTE; CRESTEREA ANIMALELOR

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN



ARHITECT  
OTIGI GIGI

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR 1/2

### 3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	MAX 40%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	MAX 3,8	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime maxim existent aprobat CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	S/D+P+5E-6Er-7Er	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
H max cornisa aprobat CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	23m	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor	SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 12551 mp. SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE		

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

Amplasarea cladirilor una fata de alta pe aceeasi parcela:

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m; si respectand prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014. Se pot face derogari de la prezenta reglementare in cazuri speciale si doar cu avizul autoritatilor decizionale in privinta sigurantei la incendiu si cu respectarea cadrului legal. Amplasarea constructiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, obligatoriu la 5-11 m fata de limitele posterioare (in cazul in care accesul se face de la doua strazi, se considera ca lotul nu are limita posterioara) iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de min 5 ml si fata de Bulevardul Mamaia Nord – 7 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) (Pentru constructiile cu functiune turistica – minim 60% din numarul de unitati de cazare iar pentru constructiile comerciale – minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suprafata construita desfasurata)

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.

Se recomanda conservarea și extinderea pe cat posibil a fondului plantat existent. In cazul parcelelor propuse spre a fi construite se recomanda pastrarea unui minim de 30% din teren pentru spatiu verde.

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata: Constructii administrative – min 50%, constructii financiar-bancare – min 60%, constructii comerciale – min 50%, constructii de cult – min 40%, constructii de cultura – min 30%, constructii de invatamant – min 30%, constructii si amenajari sportive – min 40%, constructii de turism – min 50%, constructii industriale – min 50%, blocuri de locuinte – min 30%, constructii de locuinte unifamiliale – min 5 mp/locuitor, constructii de sanatate – min 15 mp/persoana.

Aspectul exterior al cladirilor: Va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei, si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se admite realizarea unui etaj tehnic suplimentar, cu conditia retragerii acestuia de pe toate laturile cladirii (mai putin cea alipita pe limita de proprietate) cu cel putin 2 m si încadrării suprafeței acestuia in limita a cel mult 50% din suprafata ultimului nivel

Imprejmuiri: Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri de maxim 2m inaltime: Semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative – necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor.

**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 cladirilor, 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 amenajrile 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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII

INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizatie de construire/desfiintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITECT  
COTIGI G

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA



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.

**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. + simulare 3D  D.T.O.E.  D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

RAJA S.A.

E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA

ENGIE ROMANIA SA

TERMICA DISTRIBUȚIE NĂVODARI SRL

**d.2) avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

apărare civilă

sănătatea populației

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

AVIZ OCPI, AVIZ CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECTIA JUDETEANA

PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL,

AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI

MEDIULUI DE AFACERE, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, AVIZ CN ZONA COSTIERA

**d.4) Studii de specialitate** INTOCMIREA DOCUMENTATIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a

avizului de initiere al arhitectului sef in conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA A'

STUDIU DE INSORIRE CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA D

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITEC  
COTIGI GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: 9.10 lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din 24.03.2022

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_**

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

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,  
COTIGI GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de \_\_\_\_\_

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

# 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](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr.31964/ 20.04.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 331 din 20.04.2022

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII

INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)

Urmare cererii adresate de PG DELTA ELECTRON PRIN [REDACTAT]  
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna CONSTANTA  
satul - sectorul - cod poștal -  
strada TABEREI nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -  
telefon/fax - Înregistrata la numărul 31964 din 24.03.2022  
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD  
str. D10 nr. - parcela -  
lot sau identificat prin număr cadastral/CF 18168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, 4/11.01.2019 SI PUZ HCL 209/24.08.2018

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

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP C UTR ZONA 4  
imobilul este în proprietatea PERSOANE FIZICE SI JURIDICE  
dobândit prin ACTE NOTARIALE  
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE  
monumente istorice/ale naturii/zona de protecție NU ESTE CAZUL

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII  
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE  
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate  
CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018: FUNCIUNI DE: SERVICII, COMERT, RESTAURANTE, BARURI, COFETARII, CAFENELE, ETC. LOCUIRE INDIVIDUALA SI COLECTIVA, LOCUIRE DE VACANTA, VILE TURISTICE, ACTIVITATI MANUFACTURIERE NEPOLUANTE, DEPOZITARE MIC-GROSS, PENSIUNI, AGENTII DE TURISM, SPORT SI RECREERE IN SPATII DESCHISE SI INCHISE, AGREMENT, PARCAJE LA SOL SI IN SPATII INCHISE, SPATII VERZI AMENAJATE PEISAGER / LOC DE JOACA PENTRU COPII

#### utilizari admise conditionat

ESTE PERMISA CONVERSIA LOCUINTELOR, INTABULATE SI CADASTRATE, IN ALTE FUNCTIUNI CU CONDITIA RESPECTARII LEGISLATIEI IN VIGOARE, ATAT PE ANSAMBLUL SUBZONEI CAT SI PE FIECARE OPERATIUNE URBANISTICA - DE EXEMPLU CEA DE REABILITARE, SE INTERZICE LOCALIZAREA RESTAURANTELOR CARE COMERCIALIZEAZA BAUTURI ALCOOLICE LA O DISTANTA MAI MICA DECAT CEA PREVAZUTA DE LEGISLATIA IN VIGOARE. SE ADMIT EXTINDERI SAU RECONSTRUCTII ALE CLADIRILOR EXISTENTE LIPSITE DE VALOARE CU URMATOARELE DOUA CONDITII PRIVIND NOILE FUNCTIUNI: (1) - FUNCTIUNEA SA FIE COMPATIBILA CU CARACTERUL SI PRESTIGIUL ZONEI; (2) FUNCTIUNEA EXISTENTA SAU NOU PROPU SA NU STANJENEASCA VECINATATILE SAU IN CAZ CONTRAR PROIECTUL SA DEMONSTREZE SOLUTIILE DE ELIMINARE A ORICAREI SURSE POTENTIALE DE INCOMODARE SAU POLUARE. PENTRU ORICE UTILIZARI SE VA TINE SEAMA DE CONDITIILE GEOTEHNICE SI DE ZONARE SEISMICA.

#### utilizari interzise

SE INTERZIC URMATOARELE UTILIZARI: ORICE FUNCTIUNI INCOMPATIBILE CU STATUL ZONEI: ACTIVITATI PRODUCTIVE POLUANTE; CRESTEREA ANIMALELOR

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN



SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR 1/2



### 3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	MAX 40%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	MAX 3.8	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime maxim existent aprobat CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	S/D+P+5E-6Er-7Er	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
H max cornisa aprobat CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018	23m	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor	SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 12551 mp. SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE		

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

Amplasarea cladirilor una fata de alta pe aceeasi parcela:

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m; si respectand prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014. Se pot face derogari de la prezenta reglementare in cazuri speciale si doar cu avizul autoritatilor decizionale in privinta sigurantei la incendiu si cu respectarea cadrului legal. Amplasarea constructiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, obligatoriu la 5-11 m fata de limitele posterioare (in cazul in care accesul se face de la doua strazi, se considera ca lotul nu are limita posterioara) iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de min 5 ml si fata de Bulevardul Mamaia Nord - 7 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) (Pentru constructiile cu functiune turistica - minim 60% din numarul de unitati de cazare iar pentru constructiile comerciale - minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suprafata construita desfasurata)

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.

Se recomanda conservarea și extinderea pe cat posibil a fondului plantat existent. In cazul parcelelor propuse spre a fi construite se recomanda pastrarea unui minim de 30% din teren pentru spatiu verde.

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata: Constructii administrative - min 50%, constructii financiar-bancare - min 60%, constructii comerciale - min 50%, constructii de cult - min 40%, constructii de cultura - min 30%, constructii de invatamant - min 30%, constructii si amenajari sportive - min 40%, constructii de turism - min 50%, constructii industriale - min 50%, blocuri de locuinte - min 30%, constructii de locuinte unifamiliale - min 5 mp/locuitor, constructii de sanatate - min 15 mp/persoana.

Aspectul exterior al cladirilor: Va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei, si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se admite realizarea unui etaj tehnic suplimentar, cu conditia retragerii acestuia de pe toate laturile cladirii (mai putin cea alipita pe limita de proprietate) cu cel putin 2 m si incadrării suprafeței acestuia in limita a cel mult 50% din suprafata ultimului nivel

Imprejmuiri: Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri de maxim 2m inaltime: Semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor.

**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 cladirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitate 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 amenajrile 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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII

INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+1|E)

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITEC  
COTIGI GIC

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

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.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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. + simulare 3D  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 CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECTIA JUDEȚEANĂ

PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL,

AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI

MEDIULUI DE AFACERE, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI, AVIZ CN ZONA COSTIERA

d.4) Studii de specialitate INTOCMIREA DOCUMENTATIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a

avizului de initiere al arhitectului sef in conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA A1

STUDIU DE INSORIRE CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA D

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITEC  
COTIGI GIC

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: 9 lei, conform chitanței nr. [redacted] din 24.03.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de [redacted]

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 20.04.2023 până la data de 19.04.2024

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

ARHITEC  
COTIGI GIC

SECRETAR GENERAL,  
TIRSOAGA VIORICA

BĂRĂNCU MIHAI

Data prelungirii valabilității: 22.03.2024  
Achitat taxa de: 5 lei, conform chitanței nr. [redacted]

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de 21.03.2023

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



CĂTRE,

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism - „Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E)” oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2+sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4 +lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2+sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2-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

PG DELTA ELECTRON S.R.L., tel:

nume/prenume architect/proiectant – telefon

Maftai Cojocar Cornelia tel:

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătură



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

Inițiator: PG DELTA ELECTRON S.R.L.

Cu sediul în oras NAVODARI, str. Taberei,nr.1,lot13,judet Constanta

Proiectant: CORY PROIECT VISION SRL

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

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

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice,  
juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea  
documentației urbanistice intitulata: „ **Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii  
indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare  
(D+P+11E )**” oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4,lot  
1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+ lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/2+sola 29,  
parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4  
+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/2+sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2–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 și opinii cu privire la intenția de elaborare a  
planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot  
utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul:



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

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

## **2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor**

- În această etapă se publică anunțuri și se afișează panou cu privire la posibilitatea celor interesați de a consulta și transmite observații cu privire la documentele și propunerile P.U.Z. de asemenea vor fi notificați în scris, cu confirmare de primire a notificării, proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate de reglementările ce vor fi stabilite prin noua documentație.

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

Calendar consultare:

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

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

## **3. Implicarea publicului în etapa aprobării**

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

#### **4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.**

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

Forma sintetizată a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.	(5 zile) 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 12:00 (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,



PRIMARIA ORASULUI NAVODARI

Data anunțului: 09.01.2023

### CONSULTAREA ASUPRA PROPUȘERILOR PRELIMINARE

Intocmire P.U.Z. în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E)™  
TEREN: oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10.nr. 1,lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/1/4+lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/1/4+lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/1/2+soła 29, parcela A 158/5,rup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/4 +lot 1/1/22/1/1/1/1/1/1/4 +soła 29, parcela A 158/5,rup D,lot 1/1,lot 2-Intiravian, jud. Constantia,teren cu nr. cadastrale 118168,120641,120838,120839, 122071, 123465

Inițiator : PG DELTA ELECTRON S.R.L.



Elaborator: SC CORY PROIECT VISION SRL  
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei Orasului Navodari, str.Dobrogei,nr.1,Navodari în perioada 14.01.2023-08.02.2023,între orele 08-16.

Publicul este invitat sa participe la dezbaterile publice organizate la sediul Primariei Orasului Navodari , sala de sedinte în data de 09.02.2023, ora 12:00.

Răspunsul la observațiile trimise va fi pus la dispoziția publicului la sediul Primariei Orasului Navodari în 5 zile lucrătoare de la data primirii  
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: MAȚEȘ-COJOCARU CORNELIA ; tel. [REDACTED]

PG DELTA ELECTRON S R.L.



Nr. 7425 / 07.03.2023

**CĂTRE,  
PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI**

Ca urmare a cererii adresate de **PG DELTA ELECTRON S.R.L.** cu domiciliul / sediul în județul **Constanța** municipiul / orașul / comuna **Năvodari** satul **-** sectorul **-** cod poștal **-** strada **Taberei nr. 1** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap. **-**, telefon/fax **0726 177 563** e-mail **-** înregistrată la nr. **7425** din **27.02.2023** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. **9** AVIZ din **07.03.2023**

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)**

generat de imobilul: teren în suprafață de **12.551 mp** compus din 6 loturi cu nr. cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 123465,

amplasament: oraș Năvodari, Mamaia Nord, str. D10, nr.1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/3, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4 + lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/2 + sola 29, parcela A 158/5, trup D, lot 1/1, lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4 + lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/2,

inițiator/investitor: **PG DELTA ELECTRON S.R.L.**

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

specialist cu drept de semnătură **RUR – D,E, - arh. Pavel Dan**

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

Suprafață zonă studiată = **45183mp**, delimitată de: la Nord: Strada D9; la Sud: Strada D10; la Est: Drum acces nr.cadastral 109373; la Vest: IE 118749

Suprafața ce a generat PUZ este reprezentată de 6 loturi de teren, intravilan, oraș Năvodari, cu nr. cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 123465, Mamaia Nord, strada D10, nr.1, în suprafață totală de **12551mp**, delimitată de: la Nord: Strada D9, la Sud: Strada D10; la Est: Drum acces nr.cadastral 109373; la Vest: IE118167, IE 120639, IE 120640. Delimitarea terenului ce a generat PUZ are la bază extrasele de carte funciară.

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

-pentru terenul cu suprafața de **12551 mp**, se aplică reglementările **documentației de urbanism PUG/PUZ+RLU, aprobate cu Hotărârile Consiliului Local Năvodari nr. 42/1994, 69/2004, 110/2017, 4/2019, 209/2018 – TRUP C – ZONA 4**, zona de impozitare A

-*destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:* servicii, comerț, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc., locuire individuală și colectivă, locuire de vacanță, vile turistice, activități manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agenții de turism, sport și recreere în spații deschise și închise, agrement, parcaje la sol și în spații închise, spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii.

- categoria de folosință a terenurilor: curți construcții;

**SITUAȚIA EXISTENTĂ - INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI ZONA STUDIATĂ CONFORM PUZ aprobat cu HCL nr. 209/24.08.2018:**

ZONA 4: POT maxim = 40%

CUT maxim = 3.8

Regim maxim de înălțime = P+7E



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

**UTR – Trup C - Zona 4 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim D+P+11E. (H.maxim 43,00 m)**

*Se admit următoarele funcțiuni exclusiv turistice:* locuințe colective sezoniere și/sau permanente, funcțiuni turistice, servicii, birouri, recepție, parcare la subsol/sol/partener/demisol și parcare supraetajată, spații plantate, alei pietonale, spații de depozitare complementare locuirii, spații pentru alimentație publică, bar/terasă, piscine

- **regim maxim de înălțime D+P+11E ;**

- **P.O.T. maxim propus = 40.00%;**

- **C.U.T. maxim propus = 4;**

Este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis. - H. maxim al imobilelor proiectate (măsurate la coamă/cota superioară a aticului față de CTA medie a terenului) 43.00 m în situația amenajării spațiilor cu funcțiuni diferite – respectiv locuire și alte activități. 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 panzei freatice, condiții geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare în demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai înaltă/cu o înălțime de nivel mai mare, se admite depășirea H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00 m, fără majorarea numărului de niveluri aprobate.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** zona generatoare este alcătuită din loturi de formă dreptunghiulară, 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 R.L.U. privind suprafețele minime edificabile și deschiderile minime ale parcelelor la străzile adiacente. Coeficienții urbanistici se vor respecta și în cazul tuturor dezmembrărilor ulterioare ale loturilor incluse în suprafața generatoare, respectându-se prevederile RLU privind condițiile minime ale loturilor edificabile.

- *retrageri față de aliniament :* Amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de min. 3.00 m față de strada D9 și strada D10 și 3.00 m față de străzile adiacente. 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). 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.

-*retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:* 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.

-*circulații și accese:* 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 ca 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. Legislația aplicabilă în domeniu include prevederile Cod 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 această proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic cf. prevederilor prezentei documentații de urbanism sau reglementarea juridică prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate. Accesurile 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 accesurile 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 documentația de urbanism PUZ, nu se prevede crearea de căi de circulație suplimentare față de situația existentă.

*-staționarea autovehiculelor* - 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 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim D+P+11E, cu înălțimea maximă de 43,00m. 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:

- pentru locuințe: 100% din număr total de unități locative;
- pentru spații comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafața utilă
- pentru birouri și alimentație publică - 1 loc de parcare/50mp
- pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staționarea acestora pe carosabil sau trotuar.

*-echipare tehnico-edilitară:* 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 viitoarele 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 locuire, spații comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri -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. - Orice clădire trebuie să fie prevăzute cu 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.

*-spații verzi* – Spațiile verzi pot fi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente suprafeței generatoare, conform prevederilor RLU. Se impune ca fiecare lot în parte să respecte prevederile HCJC 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 imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora. Pentru majorarea spațiului verde disponibil se recomandă ca spațiile de parcare auto să fie realizate din pavele rutiere inierbate. Spațiile verzi proiectate pot fi dispuse și pe terasa imobilelor sau pe fațadele acestora sub forma de grădini verticale, suprafețele acestora fiind calculată în cadrul suprafeței totale de spațiu verde.

*-împrejmuiri* – Împrejmuirea terenului se poate realiza cu gard din materiale opace pe laturile laterale și posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care să permită vederea în interiorul

parcelelor (porți și garduri din fier forjat, metalice, etc.) pe aliniamentul la stradă al parcelei. H min. împrejmuire = 1.80 m pe toate laturile. Parcelele se pot lăsa și neîmprejmuite, în funcție de preferințe.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28 februarie 2023** se avizează **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)** generat de imobilul (teren) situat în oraș Năvodari, Mamaia Nord, str. D10, nr.1, jud. Constanța, favorabil cu următoarele condiții:

**-investiția propusă va respecta încadrarea ca funcțiune exclusiv turistică, datorită amplasării în arealul Stațiunii Mamaia Nord de interes național, situație în care este asimilabilă zonelor de interes economic precizate la art. 32 alin 8 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul; (conform Regulamentului CEE 2195/2002 – cod CPV – 55250000-7 corespunde serviciilor de închiriere de locuințe mobilate pe termen scurt);**

*-documentația de urbanism se va completa cu următoarele:*

**\*avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism:**

-Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța,

- Comitetul Național al Zonei Costiere;

**\*partea scrisă și desenată** - se va completa în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, cu următoarele:

-retragerile față de aliniament și marcarea edificabilului luând în considerare regimul de înălțime aprobat al construcțiilor existente și propuse – după caz și evidențierea cotelor;

-rezolvarea intersecțiilor și reprezentarea loturilor situate la intersecția a străzilor cu colțul teșit, corelat cu raza de curbură a străzii, pentru asigurarea vizibilității rutiere;

-prezentarea secțiunilor străzilor și marcarea eventualelor zone de protecție din zona studiată de PUZ;

-la autorizarea următoarelor niveluri ale construcțiilor se va respecta o retragere egală cu deschiderea unei travei față de cel mai apropiat imobil;

-retragerea față de limitele laterale și posterioare conform condițiilor de însorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - anexa 3 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale; completarea studiului de însorire cu simulări pentru o variantă de mobilare urbană propusă;

-planșele se vor elabora pe suport topografic realizat în sistem de proiecție stereografică 1970 și se va respecta codul de culori;

- se vor respecta reglementările și recomandările prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;

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

- la următoarele faze ale proiectului se va solicita aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; se va completa documentația cu studiu arheologic – conform Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național – Republicare art. 2 alin. (7) lit. d) Etapele de diagnostic, săpătură sau supraveghere arheologică pot fi necesare în următoarele cazuri :...ca parte a fazelor de realizare și avizare a documentațiilor urbanistice. În cadrul legal stabilit de documentațiile de urbanism naționale, regionale, locale și/sau în stadiul elaborării acestora;

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

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

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

- la următoarele faze ale proiectului va evidenția pe planul de situație zona de spații verzi în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47<sup>1</sup>(2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

- în conformitate cu prevederile art. 35 alin (3) din Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - conform prevederilor art. 48<sup>1</sup> alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 331 din 20.04.2022 emis de **Primăria Orașului Năvodari**.

ARHITECT ȘEF,

Eduard FÉRENCZ



Întocmit/Redactat,  
DGTUAT – SUPNDL - Consilier superior,  
M. [redacted] SCU





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



Către,  
S.C. PG DELTA ELECTRON S.R.L.



Urmare solicitării dumneavoastră, înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral cu nr. 8317 din data de 04.05.2022, de emitere a unui punct de vedere privind „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)”, orașul Navodari, zona Mamaia Nord, str. D10, județul Constanța și a documentelor transmise, vă comunicăm următoarele:

Avizul de gospodărire a apelor se emite, conform Legii Apelor nr. 107/1998, cu completările și modificările ulterioare, articolul nr. 50, pentru lucrările care se execută pe ape sau în legătură cu apele, așa cum sunt definite la articolul nr. 48 și pentru proiecte de dezvoltare, modernizare, re tehnologizare, prevăzute la articolul 54.

Având în vedere că investiția nu se încadrează în categoriile prevăzute la articolele nr. 48 și 54, considerăm că nu este necesar să solicitați și să obțineți aviz de gospodărire a apelor pentru “ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)”, orașul Navodari.

Cu respect,

DIRECTOR,  
[Redacted]

DIRECTOR TEHNIC M.E.I.- R.A.,  
Otilia ANTONARU

Șef birou Avize, Autorizații,  
Ing. Irina BOBESCU  
[Redacted]

Înlocuitor: 2ex / V. Șerban  
[Redacted]

ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA  
Str. Mirecea cel Bătrân nr. 106  
TEL. 0341 613008, FAX 0341 405 742  
Email : djconstanta@gmail.com

Nr. 4227 din 15.12.2022



Către

PG DELTA ELECTRON PRIN [REDACTED]  
AVIZ NR. 467 / 12 / 15.12.2022

**OBIECTIVUL:** elaborare PUZ în vederea modificării indicatorilor urbanisticii cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11<sup>5</sup>)  
**LOCALITATEA:** Năvodari jud. Constanta  
**ADRESA:** Năvodari Mamaia Nord str. D10 jud. Constanta  
**DOCUMENTAȚIA Nr.:** dosar de inaintare nr. 4227 din 13.12.2022  
**FAZA: P.U.Z.**  
**PROIECT NR.:** -/2022  
**PROIECTANT:** arh. Crudu Gheorghe  
**BENEFICIAR:** PG DELTA ELECTRON PRIN POCORA ELENA

Documentația cuprinde:

*Piese scrise:* certificat de urbanism nr. 331 din 20.04.2022; act de dezmembrare; memoriu general

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

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

AVIZ

cu următoarele condiții:

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

- Este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizat din documentația nr. 4227 din 13.12.2022

Inspector de specialitate  
Mădălina [REDACTED]



**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](mailto:secretariat@primaria-navodari.ro) \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr. 59361 din 5.09.2022

APROBAT,  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

Urmare cererii depuse de catre PG DELTA ELECTRON SRL prin administrator [REDACTED] strada Taberei, nr.1, Navodari, inregistrata la noi sub nr. 59361 din 5.07.2022 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

**AVIZ DE OPORTUNITATE**

Nr. 59361 din 5.09.2022

Pentru intocmirea unei documentatii de urbanism „ Actualizare Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici pentru louri de teren situate pe str D10,NR .1, loturi cu nr cadastrale 118168,120641,120838,120839,122071,123465 conform documentatiei depuse si a Certificatului de urbanism nr.331/20.04.2022 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 in partea de est a localitatii.

Zona studiată vizată în suprafața de 45183 mp este delimitată de:

- la nord:str D9;
- la sud:str.D10;
- la est:drum de acces;
- la vest: IE 118749.

Zona generatoare de PUZ este reprezentată de 6 loturi ce aparțin societății PG DELTA ELECTRON SRL, dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare conform extraselor de carte funciara.

Zona este poziționată la aproximativ 270 m de Marea Neagră.

## **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti**

La cererea beneficiarului se dorește Actualizarea Planului Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici pentru loturi de teren situate pe str D10,NR .1, loturi cu nr cadastrale 118168,120641,120838,120839,122071,123465.Se vor actualiza : regimul de înălțime, funcțiunea amplasamentului, procentul de ocupare al terenului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, retragerile clădirilor.

Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013, respectiv anexa 1.

Se propun funcțiuni predominante de servicii, comerț, restaurante,baruri,cofetării,cafenele,etc,agenții de turism,locuire colectivă,locuire de vacanță, hotel, agrement, parcaje la sol și în spații închise, spații închise , spații verzi amenajate peisager și locuri de joacă copii, cu regim de înălțime D+P+11E, POT max=40%, CUT max=4, înălțime maximă 43 m.

Locurile de parcare vor fi : un loc de parcare pentru fiecare unitate individuală de locuire.

Sunt interzise activitățile productive și activitățile de prestări servicii generatoare de poluare.

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

## **3) Indicatorii urbanistici obligatorii**

Se propun funcțiuni predominante de servicii, comerț, restaurante,baruri,cofetării,cafenele,etc,agenții de turism,locuire colectivă,locuire de vacanță, hotel, agrement, parcaje la sol și în spații închise,



spatii inchise , spatii verzi amenajate peisager si locuri e joaca copii, cu regim de inaltime D+P+1 IE, POT max=40%, CUT max=4, inaltime maxima 43 m.

Locurile de parcare vor fi : un loc de parcare pentru fiecare unitate individuala de locuire.

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.

Se recomanda ca parcarile sa fie in SUBSOL, PARTER.

#### **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 gunoiiului.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr.331/20.04.2022

#### **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 revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, va instiintam ca aveti obligatia ca, in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, sa intocmiti documentul de planificare a procesului de consultare si informare a publicului asupra documentatiei ce urmeaza sa o elaborati. In acest sens va comunicam ca persoana desemnata este Arhitect Sef, Cotigi Giorgiana.

Conform cu Ordinul MDRT nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL nr. 176 din 18.08.2014 pentru aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, procedura de informare se va realiza astfel:

**Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare**

- Inițiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism: adresă notificare intenție, calendar propus, anunț intenție (hârtie și CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010), copie CU, copie aviz oportunitate, plan încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ;

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

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

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

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

**Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor**

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

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

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

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

- Serviciul Urbanism întocmește raportul informării și consultării publicului.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 331/2022 .

ARHITECT  
COTIGI G. A



Directia Flux Gaz si Operational  
Departament Mentenanță Specializată  
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
Sector 4, București  
Cod poștal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Ioana Tudor

PG DELTA ELECTRON  
PRIN POCORA ELENA

Str. Taberei, nr. 1,  
Mun. Constanța, Jud. Constanța

Nr/dată: 12410/317.710.546/12.07.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 12410/317.710.546 din 05.07.2022, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborare plan urbanistic zonal PUZ – în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E) – în Oraș Năvodari, Str. D10, Zona Mamaia Nord sau identificate prin nr. cadastrale 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, Jud. Constanța, în urma analizei documentelor, va transmitem planul de situație scara 1/1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. nespecificat elaborat de CORY PROIECT VISION SRL, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL (denumit în continuare „DGSR”) respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare, în faza de proiectare, în curs de execuție sau în curs de punere în funcțiune. Detaliile privind rețeaua de distribuție existența în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

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

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

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

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

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

În urmă analizării documentației depuse se emite:

**AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL PUZ**

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o Informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. 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. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea 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/reamplasare-bransament>.
4. 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
5. 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
    - i. 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
    - i. naturale;
  - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
6. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoare construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
7. 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 traseele 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.



8. 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".
9. 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.
10. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
11. 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.
12. 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 emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
13. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.
14. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 331 din 20.04.2022 eliberat de Primăria Orașului Năvodari.

Lailla Ducouso El Hima  
Șef Departament,  
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIUNI

Operator

Ioana TUDOR

Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: (2)  
Plan de situație scara 1:1000 și plan GIS DGSR.  
Tabelul 1 și 2 din NTPÉE-2018  
Factura nr. 1904944338.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțe de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m <sup>3</sup> /h		6000 - 30000, în m <sup>3</sup> /h			peste 30000, în m <sup>3</sup> /h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
Pa2	2<Pa6	Pa6	Pa2	2<Pa6	Pa6	Pa6	Pa6		
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată: — curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

0021393406062018

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup>/h, se pot alina de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m<sup>3</sup>/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

## ACTIUNI DE REALIZAT Înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



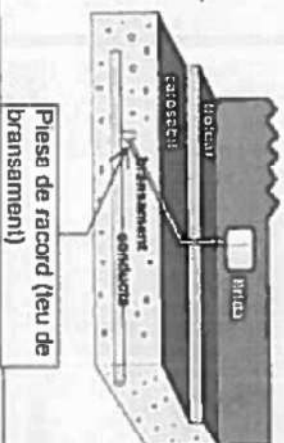
- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la înlocuirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

## DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale

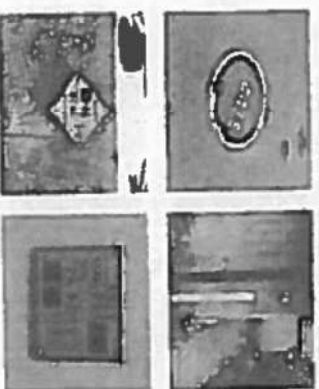
- i** Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.

- i** Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.

- i** Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fiturile (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fiturile se află la capătul bransamentului.



- i** Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperete fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.), sau în funcție de altele elemente vizuale (banda de semnălizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la 5 Zml față de rețeaua de gaze naturale.







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

Nr. IMA 35028R din 10 /01 / 2023

Către,  
PG DELTA ELECTRON prin [REDACTED]  
CONSTANȚA, str. Taberei, nr. 1, județul Constanța

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la DSPJ Constanța cu nr. 35028 din data 13.12.2022, privind eliberarea Notificării Asistenței de Specialitate pentru obiectivul “Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E)” cu sediul în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, str. D10, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, este necesar să completați documentația depusă la dosar cu studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană.

Analiza dosarului se va relua după completarea acestuia.

DIRECTOR EXECUTIV  
EC. SCHE [REDACTED] AELA

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. ILIUTĂ RAMONA [REDACTED]

ȘEF DE [REDACTED] SUPRAVEGHERE SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. CO [REDACTED] AELA

EVALUAREA FACTORILOR DE RISC DIN MEDIUL DE VIATĂ ȘI MUNCĂ  
Ș. L. DR. MOCANU ELENA  
[REDACTED]

Redactat,  
A.R.

INTERNAL

e-distributie  
Dobrogea

ZONA MT/JT CONSTANTA  
STR.N.IORGA NR 69A  
TEL 0241805702, FAX 0372875752

Locatie, ex: CONSTANTA  
Data: 18.05.2022(Ex)  
Loc.NAVODARI, Jrd. CONSTANTA

SC PG DELTA ELECTRON SRL

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

Nr. inrag. 10031565 / 05.05.2022

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere : ELASORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ):IN  
VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME  
MAI MARE(D+P+11E),STR.D10,NR.FN,JUD.CONSTANTA.CF-118168,120641,120838,120839,122071 SI 116211  
Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 10031565 /  
05.05.2022, 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 planseilor anexate, E-Distributie Dobrogea-Zona MT JT Constanta  
detine retele electrice de medie tensiune LES 20 KV si retele electrice joasa tensiune LES 0,4 KV. In  
conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta  
capacitatilor energetice, aprobata cu Ordinul A.N.R.E 239/2019, se va respecta distanta de siguranta  
fata de toate instalatiile electrice existente si beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile  
existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in  
cazul de incidente pe instalatiile existente.Elaborarea PUZ-lui se 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. [REDACTED] GHIEL

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

SAZ  
Sf. Brni Carabune Icoan  
Dezalea Fertizantului Constanta

Intocmit,  
Teh Emil MOSTEANU

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. 3728808  
din 08.12.2022  
Exemplar nr. 2/2



Către,

SC PG DELTA SRL

Dnănei administrator, [REDACTED]  
Oraș Năvodari, str. Taberei, nr. 1, lot 13, jud. Constanța  
Telefon : 0723505571  
E-mail: coryproiectvision@yahoo.com

Stimată doamnă administrator,

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrate la secretariatul inspectoratului cu numărul 3728808 din data 05.12.2022 . referitoare la emiterea unui punct de vedere tehnic de specialitate privind securitatea la incendiu (respectiv stabilirea necesității solicitării și obținerii avizului) pentru „**ÎNTOCMIRE P.U.Z ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E) – oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. D10, nr. cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, jud. Constanța**” – C.U. nr. 331 / 20.04.2022, din analiza conținutului acesteia și a documentelor anexate<sup>1</sup> , în temeiul H.G.R. nr. 1492/2004, vă comunicăm faptul că lucrarea - elaborare PUZ - nu face obiectul prevederilor H.G. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, nefiind necesară obținerea avizului de securitate 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*:

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


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 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 măsură<sup>2</sup>, distanțe de siguranță față de stații de distribuție carburanților la autovehicule<sup>3</sup> și față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule<sup>4</sup>, distanțe de siguranță față de liniile electrice aeriene<sup>5</sup>.
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, incintă Primăria Municipiului Constanța, în fiecare zi lucrătoare în intervalul orar 08.00 – 16.00.

Totodată, 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.

  
 Cu respect,  
 DIRECTOR ȘEF  
 Col. [REDACTED]  
 AMARANDEI

<sup>2</sup> 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;

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

<sup>4</sup> 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;

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



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. 141337/19.12.2022

Stimată doamnă,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 141337/14.12.2022, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația de urbanism "Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E) pe amplasamentul situat în județul Constanța, oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. D10, CF:118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211", vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A. avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora”, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată de dumneavoastră "Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării Indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E) pe amplasamentul situat în județul Constanța, oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, str. D10, CF:118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211", nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care institutia noastră emite aviz.

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

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

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

"Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;



## Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”

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

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

*(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:*

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

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

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

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

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

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

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

**Ministerul Dezvoltării,  
Lucrărilor Publice și Administrației**

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

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 



**AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII  
Nr. 5109 / 2022**

Către **Valculescu Adrian**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI CONSTANȚA cu nr. 175964 din data 22/11/2022, se emite avizul de începere a lucrării Suport topografic pentru întocmire PUZ în vederea modificării Indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E)", pentru zona studiată situată în intravilan Navodari, delimitată la N: str. D 9, la S: str. D 10, la E: drum de acces, la V: IE 118749, zona generată de imobilele IE 118168, IE 120641, IE 120839, IE 122071, IE 123465 - UAT NAVODARI.

**1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:**

\*) Obiectivul lucrării: Suport topografic pentru întocmire PUZ în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E)", pentru zona studiată situată în intravilan Navodari, delimitată la N: str. D 9, la S: str. D 10, la E: drum de acces, la V: IE 118749, zona generată de imobilele IE 118168, IE 120641, IE 120839, IE 122071, IE 123465 - UAT NAVODARI, pentru beneficiar PG DELTA ELECTRON SRL.

\*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 4,52 ha;
- termenul de execuție: 21.11.2023

**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 privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare -Norme tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 534/2001 al ministrului administrației publice.

**4. Recepția lucrării:** S-a achitat la OCPI Constanța suma de 100 lei reprezentând tariful de avizare, conform Ordinului nr. 16/2019, privind aprobarea tarifelor privind serviciile furnizate de ANCPI și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, cu modificările și completările ulterioare, cu chitanța ANCPI nr.CTC 2021015756/22.11.2022.

Documentația se va întocmi pe suport analogic și digital.

**Inspector  
Carmen Nicolai**

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

Nume și Prenume: NICOLAI CARMEN

Funcția: Consilier gr. 1A



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 225 / 2023

Întocmit astăzi, 18/02/2023, privind cererea 204570 din 20/12/2022  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** PG DELTA ELECTRON SRL
2. **Executant:** Valculescu Adrian
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situatie intocmit in scopul ebalorarii Planului Urbanistic Zonal
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
331	20.04.2022	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI
59361	05.09.2022	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 225 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Plan de situatie intocmit in scopul ebalorarii Planului Urbanistic Zonal pentru zona situata in intravilan Navodari, delimitata la Nord de strada D9, la Sud de str. D10, la Est de drum acces, la Vest de IE 118749 , avand adresa postala : Str. D10, nr. 1, Lot 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 4, Lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4 + Lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/2 + Sola 29, parcela A158/5, Trup 1 (D), Lot 1/1, Lot 2, nr. 11Bis, Lot 1, nr. 11, Lot 1 , P.U.Z. generat de imobilele avand IE 118168, IE 120641, IE 120839, IE 122071, IE 123465 - UAT Navodari, Jud. Constanta, conform art. 264 din Ord. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară , cu modificarile si completarile ulterioare.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
122325	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122325 din stratul permanent!
120640	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120640 din stratul permanent!
122094	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122094 din stratul permanent!
122093	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122093 din stratul permanent!
122100	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122100 din stratul permanent!
122097	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122097 din stratul permanent!
122101	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122101 din stratul permanent!
122096	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122096 din stratul permanent!
122095	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122095 din stratul permanent!
122102	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122102 din stratul permanent!
118168	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118168 din stratul permanent!
121270	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 121270 din stratul permanent!
120641	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120641 din stratul permanent!
116582	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 116582 din stratul permanent!
120839	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120839 din stratul permanent!
111972	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 111972 din stratul permanent!
123466	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123466 din stratul permanent!
122072	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122072 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
122073	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122073 din stratul permanent!
122074	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122074 din stratul permanent!
122075	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122075 din stratul permanent!
123480	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123480 din stratul permanent!
122076	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122076 din stratul permanent!
122077	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122077 din stratul permanent!
122078	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122078 din stratul permanent!
122079	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122079 din stratul permanent!
122082	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122082 din stratul permanent!
122080	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122080 din stratul permanent!
123481	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123481 din stratul permanent!
122081	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122081 din stratul permanent!
123476	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123476 din stratul permanent!
123482	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123482 din stratul permanent!
122083	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122083 din stratul permanent!
123319	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123319 din stratul permanent!
123475	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123475 din stratul permanent!
123477	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123477 din stratul permanent!
123474	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123474 din stratul permanent!
123473	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123473 din stratul permanent!
123472	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123472 din stratul permanent!
123471	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123471 din stratul permanent!
123470	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123470 din stratul permanent!
123478	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123478 din stratul permanent!
123469	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123469 din stratul permanent!
123330	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123330 din stratul permanent!
123468	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123468 din stratul permanent!
123467	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123467 din stratul permanent!
123479	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123479 din stratul permanent!
123312	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123312 din stratul permanent!
123324	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123324 din stratul permanent!
123313	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123313 din stratul permanent!
123323	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123323 din stratul permanent!
123314	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123314 din stratul permanent!
123322	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123322 din stratul permanent!
123315	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123315 din stratul permanent!
123321	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123321 din stratul permanent!
123316	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123316 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
123320	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123320 din stratul permanent!
123317	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123317 din stratul permanent!
123318	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123318 din stratul permanent!
124248	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124248 din stratul permanent!
124266	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124266 din stratul permanent!
124235	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124235 din stratul permanent!
124234	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124234 din stratul permanent!
124233	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124233 din stratul permanent!
124232	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124232 din stratul permanent!
124231	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124231 din stratul permanent!
124230	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124230 din stratul permanent!
124237	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124237 din stratul permanent!
124236	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124236 din stratul permanent!
124243	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124243 din stratul permanent!
124242	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124242 din stratul permanent!
124241	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124241 din stratul permanent!
124240	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124240 din stratul permanent!
124239	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124239 din stratul permanent!
124238	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124238 din stratul permanent!
124229	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124229 din stratul permanent!
124228	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 124228 din stratul permanent!
109500	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 109500 din stratul permanent!
109373	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 109373 din stratul permanent!
118010	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118010 din stratul permanent!
114536	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 114536 din stratul permanent!
120838	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120838 din stratul permanent!
123391	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123391 din stratul permanent!
123465	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123465 din stratul permanent!
123550	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123550 din stratul permanent!
123549	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123549 din stratul permanent!
114576	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 114576 din stratul permanent!
122071	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122071 din stratul permanent!
122084	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122084 din stratul permanent!
122085	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122085 din stratul permanent!
122086	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122086 din stratul permanent!
122087	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122087 din stratul permanent!
122088	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122088 din stratul permanent!
122089	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122089 din stratul permanent!



Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
122090	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122090 din stratul permanent!
122091	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122091 din stratul permanent!
122092	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122092 din stratul permanent!
122099	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122099 din stratul permanent!
122098	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 122098 din stratul permanent!
116150	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 116150 din stratul permanent!
123489	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123489 din stratul permanent!
123488	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123488 din stratul permanent!
123487	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123487 din stratul permanent!
123486	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123486 din stratul permanent!
123485	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123485 din stratul permanent!
123484	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123484 din stratul permanent!
123483	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123483 din stratul permanent!
123490	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123490 din stratul permanent!
123491	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123491 din stratul permanent!
123492	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123492 din stratul permanent!
123496	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123496 din stratul permanent!
123495	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123495 din stratul permanent!
123494	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123494 din stratul permanent!
123493	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123493 din stratul permanent!
123329	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123329 din stratul permanent!
120719	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120719 din stratul permanent!
120718	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 120718 din stratul permanent!
123304	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123304 din stratul permanent!
123308	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123308 din stratul permanent!
123328	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123328 din stratul permanent!
123309	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123309 din stratul permanent!
123327	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123327 din stratul permanent!
123310	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123310 din stratul permanent!
123326	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123326 din stratul permanent!
123311	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123311 din stratul permanent!
106267	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 106267 din stratul permanent!
123325	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123325 din stratul permanent!
118746	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118746 din stratul permanent!
115538	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 115538 din stratul permanent!
106266	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 106266 din stratul permanent!
118749	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118749 din stratul permanent!
121869	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 121869 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
118299	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118299 din stratul permanent!
123307	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123307 din stratul permanent!
109209	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 109209 din stratul permanent!
121868	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 121868 din stratul permanent!
115652	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 115652 din stratul permanent!
115816	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 115816 din stratul permanent!
115971	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 115971 din stratul permanent!
118750	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 118750 din stratul permanent!
123305	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123305 din stratul permanent!
123306	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se suprapune cu terenul 123306 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
	Avertizare	Receptia 1849867: Imobilul TR-3128-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector  
LUMINITA VILCEANU

**PLAN DE SITUAȚIE**  
 întocmit în vederea elaborării Planului Urbanistic: Zonal  
 Scara 1:500  
 Municipiul Sibiu nr. 1, Lot 1/137/2/113/1/1/1/1/4,  
 Lot 1/1/2/2/1/1/1/3/1/1/1, Lot 1/1/2/2/1/1/1/3/1/2/1/4 - Lot 1/2/2/1/1/1/1/1/2 - Sola 29,  
 parcela A1993, Trept 1 (D), Lot 1/1, Lot 2, nr. 1189a, Lot 1, nr. 11, Lot 1, pond. Constructie  
 C.A.T. 100/100/240  
 Suprafață conștientă: PCC nr. 1212048, 1212049, 1212050, 1212051, 1212052  
 Sistem de proiectare: STEREOGRAFIC 1970  
 Sistem de referință etrusc: MAREȘA TRAIANA 1972



**LEGENDA**  
 - Zona etruscilor PCC  
 - Suprafața conștientă în general PCC nr.

Elaborat: M. TURGORARĂȘCA CADASTRU SRL Seta SA-S-10/1019 Ing. VALERIUȘCĂ ADRIAN Seta B. 10/1017	Revisuit:  
---	-------------------

Data: 14.12.2022



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
NR. 16/17.02.2023

Titular: PG DELTA ELECTRON SRL prin [REDACTED], cu sediul în Str. Taberei, nr.1, orașul Năvodari, județul Constanța

Referitor la solicitarea Dumneavoastră, înregistrată la A.P.M. Constanța cu nr. 10946/30.09.2022, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)", amplasat în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, str.D10, CF 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211,

În conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința **Comitetului Special Constituit** din cadrul A.P.M Constanța din data de 18.01.2023, vă comunicăm decizia A.P.M. Constanța:

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)", amplasat în județul Constanța, orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, str.D10, CF 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

**Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:**

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

**Informarea și participarea publicului în procedură s-a realizat astfel:**

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 23-25.09.2022 și 28.09.2022 în ziarul Adevărul.
- Decizia inițială de încadrare nr. 6/18.01.2023, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 18.01.2023, a fost afișată pe site-ul APM Constanța;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: [office@apmct.anpm.ro](mailto:office@apmct.anpm.ro); Tel.: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.

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





**Agenția pentru Protecția Mediului**

VIZAT SPRE  
 NESCHIMBARE

- o Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC a apărut în ziarul Adevărul din data de 07.02.2023, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

**Planul urbanistic notificat prezintă următoarele caracteristici:**

Prin plan se urmărește modificarea indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E).

**Suprafața studiată=45183 mp**

**Suprafața care a generat PUZ-ul=12551 mp.**

**Terenul studiat are următoarele vecinătăți:**

- La nord: str.D9
- La vest: IE 118749
- La sud: str.D10
- La est: drum de acces Nr cad.109373

Terenul care a generat PUZ-ul este format din 6 loturi, după cum urmează:

- Nr.cad. 118168 cu suprafața de 1088 mp
- Nr.cad. 120641 cu suprafața de 2941 mp
- Nr.cad. 120838 cu suprafața de 3213 mp
- Nr.cad. 120839 cu suprafața de 3372 mp
- Nr.cad. 122071 cu suprafața de 786 mp
- Nr.cad. 123465 cu suprafața de 780 mp

Nr.cad 123465 provine din dezmembrarea nr.cad.116211.

**Zone funcționale:**

- Zona 4 – servicii, comerț, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, locuire individuală și colectivă, locuire de vacanță, vile turistice, activități manufacturiere nepoluante, depozitare, pensiuni, agenții de turism, sport și recreere în spații deschise și închise, agrement, parcaje la sol și în spații închise, spații verzi amenajate peisager/loc de joacă pentru copii

**Bilanț teritorial propus:**

Zonificare	mp	%
Zona 4 - servicii, comerț, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, locuire individuală și colectivă, locuire de vacanță, vile turistice, activități manufacturiere nepoluante, depozitare, pensiuni, agenții de turism, sport și recreere în spații deschise și închise, agrement, parcaje la sol și în spații închise, spații verzi amenajate peisager/loc de joacă pentru copii, din care:	12551	40
Suprafață construibilă maximă	5020,40	40
Suprafață destinată spațiilor verzi și plantate	3765	30
TOTAL	12551	100

**Regim de înălțime existent: P+7E**

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA**

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: [office@apmct.anpm.ro](mailto:office@apmct.anpm.ro); Tel.: 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  
Căzuț SPRE  
NESCHIMBARE

Regim de înălțime propus: D+P+11E

POT maxim existent: 40%

CUT maxim existent: 3.8

POT maxim propus: 40%

CUT maxim propus: 4

**Echipare edilitară:**

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

**În calitate de titular al planului aveți următoarele obligații:**

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Celzina [REDACTAT]



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



Întocmit,  
Consilier Monica Luminița BUCȘAN



Notă: Redactat în 3(trei) exemplare.







LICENȚĂ  
CLASA I  
ANRSC  
NR. 0063



Btr. CĂLĂRAȘI nr 22/24, cod 900590 Constanța România IBAN RO387100011014037380001 BCR Constanța  
C.I.F. 1696420, C.U.I. Ro1990420, Tel. 0241 664 040 Fax. 0241 662 577, 0241 661 640, e-mail: [secretariat@raja.ro](mailto:secretariat@raja.ro) web: [www.raja.ro](http://www.raja.ro)

Comisia Tehnico-Economică  
Nr. 174 / 4497 din 19/05/2022

### AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.)

Către,

PG DELTA ELECTRON S.R.L.

Prin: [REDACTED]

NAVODARI

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 4497 din 05.05.2022 în scopul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)”, conform Certificatului de Urbanism nr. 331 din 20.04.2022, pentru imobilul situat în Navodari, Mamaia Nord, strada D10, numere cadastrale 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, vă comunicăm avizul cu următoarele condiționări:

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

Pe str. D10 există conducta de distribuție apă Dn 110mm PEHD și colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, conform planului anexat.

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.

Totodată, vă revine responsabilitatea evaluării soluțiilor de alimentare cu apă și de canalizare.

Se va avea în vedere necesitatea montării unui rezervor pentru compensarea debitelor maxime orare.

Vă restituim un exemplar din planul de situație prezentat.

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

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ

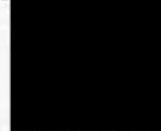
Ing. FLOREA ADRIAN



INGINER ȘEF  
Ing. OPREA ION



ȘEF BIROU AVIZE  
Ing. [REDACTED] NA



RAJA S.A. este o societate cu caracter personal nr 41013/2018 (0/04. Atenție, documentul conține date cu caracter personal. El se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că deznăduirea, copierea, distribuția sau emiterea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

R O M Ă N I A  
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE  
Statul Major al Apărării  
Nr. DT. 407  
din 15.01.2023  
București

Exemplarul nr. 2

Către,  
**S.C. PG DELTA ELECTRON S.R.L.**  
**AVIZ NR. DT/13110**

La Certificatul de Urbanism nr. 331 din 20.04.2022;

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 situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Mamaia Nord, str. D10, C.F. nr. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071 și 116211, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului „**Modificarea indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E)**”, conform documentației de urbanism depuse.

**Avizul este condiționat de:**

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

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

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII M [REDACTAT] 02515, DE BUCUREȘTI





AVIZ Nr. 5 din 12.01.2023

Denumire: P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)"- Orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, strada D10, număr cadastral 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, Jud. Constanța

Proiectant: CORY PROIECT VISION S.R.L.

Beneficiar: PG DELTA ELECTRON S.R.L. [REDACTED]

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Antreprenoriatului și Turismului Nr. 573 din 01.02.2022, privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)"- Orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, strada D10, număr cadastral 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, Jud. Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare în Turism cu nr. 247714/14.12.2022, are la bază Certificatul de Urbanism nr. 331 din 20.04.2022 emis de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța și Avizul de Oportunitate nr. 59361 din 05.09.2022 emis de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare  
acordă:  
AVIZ  
privind documentația:

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)"- Orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, strada D10, număr cadastral 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, Jud. Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

MINISTRU

Constantin - Danie CADARIU  
[REDACTED]



Denumire: P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (D+P+11E)"- Orașul Năvodari, zona Mamaia Nord, strada D10, număr cadastral 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, Jud. Constanța

P.O.T. maxim:	40,00 %
C.U.T. maxim:	4
Regim maxim de înălțime:	D+P+11E
Înălțime maximă:	43,00 m

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Codului civil cu privire la vecinătăți;
- respectarea legislației în vigoare;
- respectarea prevederilor D.P.A.N.T. nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare;

#### COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

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

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

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

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

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

Nr. Registru:	-
Data:	07.12.2022

### REFERAT

Privind verificarea documentațiilor de proiectare pentru cerința fundamentală:

D – Igienă, Sănătate și mediul înconjurător:  
În domeniile: toate domeniile:

PROIECT nr.:	30/2020	Faza:	D.T.A.C.
--------------	---------	-------	----------

**Date de identificare**

Titlu proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11 E)
Proiectant General:	S.C. ALFLOR PROIECT S.R.L.
Investitor:	S.C.P.G. DELTA ELECTRON S.R.L.
Amplasare:	MAMAIA NORD, ORAS NAVODARI, STR.D10, JUD CONSTANTA, NR.CAD – 18168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

**Caracteristici ale construcției\*:**

- Tip construcție conform P118/99: clădire civilă;
- Regim de înălțime : D+P+11E;
- Destinație/funcțiune clădire: Locuințe colective;
- Suprafața desfășurată studiată - Sdp = 12 000.00 m<sup>2</sup>;

**Documente prezentate la verificare:\*\***

Raport de expertiză tehnică:	Nu
Certificat de urbanism:	Da
Memoriu tehnic:	Da
Piese desenate:	Da

**Concluzii asupra verificării:**

În urma verificării se consideră proiectul:	Corespunzător
Se respectă prevederile cu privire la igiena, sănătatea și protecția mediului înconjurător: se asigură condițiile de igienă prin asigurarea numărului de grupuri sanitare, separarea fluxurilor funcționale, preluarea rezidurilor menajere sau rezultate din activitate de firme autorizate;	
Se semnează și se ștampilează proiectul cu următoarele condiții obligatorii pentru a fi introduse în documentație de către proiectant, prin grija investitorului:	
Nu este cazul	

**Se vor preciza:**

\* construcție nouă/modernizare/extindere/consolidare-condiții constructive, dimensiuni, funcția principală, condiții de amplasament și vecinătăți care au legatură cu cerința verificată (zona seismică, natură teren, zonă climatică, etc ).

\*\* se înscriu numai documentele prezentate la verificare.

Am primit, Investitor / Proiectant	Am predat, Verificator, Ing. Octav Lohengrin
---------------------------------------	--



---

**STUDIU DE INSORIRE**

**pentru proiectul**

**OBIECTIV: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA  
MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU  
SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI  
MARE (D+P+11 E)"**

**ADRESA: MAMAIA NORD, ORAS NAVODARI, STR.D10, JUD  
CONSTANTA, NR.CAD – 18168, 120641, 120838, 120839,  
122071, 116211**

**BENEFICIAR: S.C.P.G. DELTA ELECTRON S.R.L.**

---

**PROIECTANT GENERAL: S.C ARHALL PROJECT S.R.L**

**DATA ELABORARII: 2022**



Determinarea luminării naturale și a însoririi.

**Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății:**

Art. 3 alin 1. - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

#### **BAZA LEGALA**

- Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.10/18.01.1995 privind calitatea în construcții și Ordinului MLPAT nr.222/N/27.09.2000 „Normativ cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995” indicativ NC 001 99

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor de și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art.17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic )
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic )
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea și stabilirea condițiilor de construire.

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculului astronomic, părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate .

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe .

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice .

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor .

Prin prevederile prezentului proiect se urmareste si respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie .

Durata minima de insorire, potrivit normelor sanitare este, fie de 1 ½ ore la solstiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud) .

Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se realizeaza prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H,L,I) in zilele de referinta pentru latitudinea 45 grade nord.

Studiu de insorire a fost solicitat prin certificatul de urbanism nr.331/20.04.2022 emis de Primaria Navodari , privind -

*ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIMĂ* pentru zona studiata definita de numerele cadastrale : 18168, 120641, 12083116211.

#### **Metoda de studiu si analiza efectelor de insorire / umbrire**

Studiul de insorire are la baza date preluate din STAS 6648/1-82 si este făcut pentru înălțime maxima propusa prin PUZ (D+P+11E) pentru zona studiata , in raport cu terenul amenajat si cladirile existente invecinate , cat si distantele de amplasare in plan fata de cladirile invecinate.

Pentru aceasta s-a studiat pozitia umbrelor purtate de cladirile existente in zona studiata cat si a cladirilor invecinate in proximitatea zonei studiate - propusa la solstiul de iarna pe fatadele cladirilor existente. Studiul de insorire analizeaza modul in care umbra unei cladiri propuse afecteaza iluminatul natural al cladirilor invecinate.

Normele de igiena si sanatate publica prevad ca fiecare camera de locuit (prin fereastra ei) trebuie sa primeasca soare direct timp de minim 1,1/2 ore pe zi.

Studiul de insorire va furniza solutii optime pentru ambele parti - beneficiarul constructiei propuse si beneficiarii constructiei existente. Pentru calcularea umbrelor lasate de constructia propusa am stabilit intai localizarea geografica pentru amplasamentul studiat.

Acesta este punctul de plecare al unui studiu de insorire. Pentru ca studiul sa fie relevant am calculat umbrele lasate in interval de la 8:00 la ora 16:00 in anotimpul de iarna, respectiv la Solstiul de iarna.

• Amplasament: strada D10 , Mamaia Nord, Oras Navodari , Jud,Constanta – nr.cad. 18168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211.

• Coordonate geografice ale amplasamentului: latitudine nordică  $44^{\circ}19'21''$  ; longitudine estică  $28^{\circ}38'46''$ ;

• Analiza efectului de insorire se face la solstițiul de iarnă, durata zilei de miercuri 21.12.2022, interval orar : răsăritul/apusul soarelui la 7,49 – 16,39.

#### *Studiul de Insorire pentru Solstiții și Echinoxii*

##### **SOLSTITIUL DE IARNA**

Studiul de insorire a fost solicitat prin Certificat de Urbanism nr.331/2022 emis de Primaria orașului Navodari, Jud.Constanta.

Obiectivul urmărit de studiu a fost acela de a verifica dacă prin amplasarea de noi construcții și mărirea regimului de înălțime și a indicatorilor pentru construcțiile existente în zona studiată definită prin certificatul de urbanism în raport cu construcțiile învecinate , se respectă alin.1, art.3 al Ordinului 119 / 2014, coroborat cu pct.4 din OMS 994/2018, și anume « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum  $1\frac{1}{2}$  ore la solstițiul de iarnă, respectând dreptul la insorirea încăperilor de locuit ale celui mai vechi apartament ».

După cum este cunoscut, axa polilor Pământului își păstrează (în primă aproximație) direcția fixă în spațiu, ea fiind înclinată cu  $66^{\circ}33'$  față de planul orbitei terestre.

Din acest motiv, Soarele parcurge în decurs de un an cercul sferei cerești numit „ecliptică”, a cărui înclinare față de ecuatorul ceresc este de  $23^{\circ}27'$ . La momentul solstițiului de iarnă Soarele se află deci în emisfera australă a sferei cerești, la distanța unghiulară maximă de  $23^{\circ}27'$  sud față de ecuator, el efectuând mișcarea diurnă în lungul cercului paralel cu ecuatorul ceresc, numit „tropicul Capricornului”.

Aceasta explică, pentru latitudinile medii ale Terrei, inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. La data solstițiului de iarnă, Soarele răsare cu  $23^{\circ}27'$  la sud de punctul cardinal est și apune tot cu același unghi spre sud față de punctul cardinal vest.

La momentul amiezii el „urcă” - ținând cont de latitudinea medie a țării noastre, de  $45^{\circ}$  - la numai  $21^{\circ}$  față de orizont. În consecință, la această dată, durata zilei are valoarea minimă din an, de 8 ore și 50 minute, iar durata nopții are valoarea maximă, de 15 ore și 10 minute (pentru București). Evident, în emisfera sudică a Pământului fenomenul are loc invers, momentul respectiv marcând începutul verii astronomice.

Aceasta explică, pentru latitudinile medii ale Terrei, inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. Începând de la data de 21 decembrie, durata zilelor va crește continuu, iar cea a nopților va scădea în mod corespunzător până la solstițiul de vară.



**CONCLUZII**

Studiul de insorire elaborat stabileste indeplinirea tuturor prevederilor legale in vigoare pentru obiectivul solicitat prin certificatul de urbanism.

Cladirile nou propuse in zona studiată se vor studia si la faza D.T.A.C. si se va avea in vedere dispunerea acestora astfel incat sa se asigure prevederile legislatiei in vigoare privind asigurarea insoririi.



Intocmit,  
Arh. Uretu Andrei.



Numele și prenumele verificateurului atestat:  
**Bobârnac A. Cristian**  
Adresă, telefon, fax: 0722 262.074  
Intrarea Epocii 8-12, sector 1, București

Nr. 2578/04.11.2022

### REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului:

Studiu geotehnic privind

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

în vederea modificării indicatorilor urbanisticii cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E),  
situat pe strada D10, zona Mamaia Nord, orașul Năvodari, județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838,  
120839, 122071, 116211

#### 1. Date de identificare

Proiectant de specialitate: **S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L.**  
Beneficiar: **PG DELTA ELECTRON S.R.L.**  
Amplasament: **strada D10, zona Mamaia Nord, orașul Năvodari, județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211**  
Data prezentării la verificare: **03.11.2022**

#### 2. Caracteristicile principale

- Pentru detalierea condițiilor geotehnice în amplasament au fost realizate: două foraje geotehnice până la interceptarea rocii de bază cu adâncimi de -15,0 m și două sondaje de penetrare statică realizate până la atingerea refuzului la înaintare cu adâncimea de -12,19 m, respectiv -12,92 m, încercări și analize de laborator geotehnic.

- Pe baza observațiilor și cercetărilor de teren, se constată că în cadrul amplasamentului, terenul este reprezentat din:

- 0,00 m – 1,50 (1,70) m Umplutură alcătuită din bolovani mari de calcar și nisip în amestec cu bucăți de lemn și resturi vegetale în liant argilos în bază;
- 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) m Alternanță de nisipuci cenușii-gălbui la cenușii, umede la saturate, mediu-îndesate;
- 7,50 (8,10) m – 8,00 (8,70) m Turbă / argilă negricioasă cu fragmente de cochilii;
- 8,00 (8,70) m – 14,40 (14,80) m Complex slab coeziv alcătuit din alternanță de prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase cenușii la negricioase, pe alocuri cu fragmente de cochilii, predominant plastic consistente;
- Sub 14,40 (14,80) m Șist verde fisurat.

- Apa subterană a fost întâlnită în foraje sub formă de nivel hidrostatic, cu nivel liber, la adâncimile de -2,50 (2,60) m și s-a stabilizat la adâncimi de -2,10 (2,30) m.

- Cercetarea terenului de fundare s-a efectuat conform cu normativul NP 074/2014, concluziile corespunzând scopului solicitat.

- Terenul întâlnit în amplasament este clasificat ca teren mediu pentru fundarea construcțiilor în conformitate cu prevederile NP 074/2014.

- Studiul geotehnic prezintă recomandări și indicații pentru fundarea directă pe radier general pe pernă de balast/piatră spartă sau fundarea indirectă pe piloți forajați, încastrați în roca de bază, dimensionarea sistemelor de fundare făcându-se de către proiectant în funcție de natura încărcărilor și restricțiile impuse în deformajii.

#### 3. Documente ce se prezintă la verificare

- memoriu;
- plan de situație;
- fișe foraj;
- sondaje de penetrare statică.

#### 4. Concluzii asupra verificării proiectelor

- Se admite la verificare la cerința Af.

Am primit 3 exemplare  
Investitor/Proiectant







# CARMEN GEOPROIECT S.R.L.

**Studii geotehnice construcții civile și industriale, căi de comunicație, estimări stabilitate taluzuri, expertize accidente la fundații și alunecări de teren**

Sediul social: Str. Becaței nr. 4, Sector 3, București, Telefon: 0722.516.178  
J40/4413/03.04.2013 CUI: 31457259 e-mail: carmen.geoproiect@yahoo.com

**Lucrarea:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E), situat pe strada D10, zona Mamaia Nord, orașul Năvodari, județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

**Beneficiar:** PG DELTA ELECTRON S.R.L.

**Titlul documentației:** Studiu geotehnic pe amplasament, pe Str. D10, orașul Năvodari, județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

**Executant:** S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L.

**ADMINISTRATOR**  
Ing. geol. Dumitriu Bogdan

**Colectiv elaborare:**  
Ing. geol. Dumitriu Bogdan  
Ing. geol. Dimoiu Andreea



**NOIEMBRIE 2022**

342.11.22



## CUPRINS

### TITLUL CAPITOLULUI

#### 1. DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea și amplasarea lucrării
- 1.2 Investitor/Beneficiar
- 1.3 Proiectantul de specialitate pentru studiul geotehnic
- 1.4 Numele și adresa tuturor unităților care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea categoriei de lucrări în care au fost implicate
- 1.5 Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate

#### 2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

- 2.1 Date privind zonarea seismică
- 2.2 Date geologice generale
- 2.3 Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic
- 2.4 Date climatologice
- 2.5 Date geotehnice
- 2.6 Încadrarea obiectivului în Zone de risc (cutremure, alunecări de teren, inundații) care formează Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc

#### 3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

- 3.1 Prezentarea lucrărilor de teren efectuate
- 3.2 Metodele, utilajele și aparatura folosite
- 3.3 Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor
- 3.4 Stratificația pusă în evidență
- 3.5 Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune)
- 3.6 Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat încercările/analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate/acreditate
- 3.7 Sondaje de penetrare statică – descrierea metodei
- 3.8 Sondaje de penetrare statică – interpretate

#### 4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

- 4.1 Categoria geotehnică
- 4.2 Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și rezultatelor încercărilor /valori caracteristice teren natural și umplutură
- 4.3 Considerații privind lichefierea terenului de fundare
- 4.4 Valori caracteristice de calcul și soluții de fundare

#### 5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI



Anexa 1  
Anexa 2  
Anexa 3  
Anexa 4



S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L.

**Studiu geotehnic pe amplasament pe Str. D10, orașul Năvodari,  
județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071,  
116211**

**1. DATE GENERALE**

**1.1. Denumirea și amplasarea lucrării**

Prezentul studiu geotehnic, s-a întocmit în vederea beneficiarului și are drept scop prezentarea condițiilor geotehnice din amplasamentul proiectat, care are ca scop realizarea planului urbanistic zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+11E).

Datele cuprinse în acest studiu urmează a se folosi pentru întocmirea documentației tehnice în vederea elaborării planului urbanistic zonal (PUZ).

Terenul face parte din intravilanul orașului Năvodari Trup C, UTR zona 4, strada D10, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211, județul Constanța. Suprafața terenului este relativ plană și categoria de folosință este curți-construcții.

Amplasarea terenului cât și a sondajelor de investigare efectuate este figurată în planul de amplasament (Anexa 1).

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza datelor geologice și geotehnice obținute prin investigații directe de teren și de laborator, efectuate în terenul de fundare al construcției, conform normativului NP 074/2014.

**1.2. Investitor/Beneficiar**

PG DELTA ELECTRON S.R.L.

**1.3. Proiectantul de specialitate pentru studiul geotehnic**

S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L.

**1.4. Numele și adresa tuturor unităților care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea entității de lucrări în care au fost implicate**

Sondajele geotehnice au fost executate în conformitate cu prescripțiile "STAS 1242/4-85. Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin sonde executate în pământuri" cu scopul identificării litologiei terenului, a prezenței și naturii apei subterane. Din sonde au fost prelevate probe de pământ care au fost analizate în laboratorul S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L. (autorizat ISC grad II), pentru a determina caracteristicile geotehnice ale straturilor interceptate. Sondajele geotehnice au fost realizate de către SC THELMA ACTUAL SRL. Penetrările statice s-au efectuat de către SC Carmen Geoproiect SRL cu un penetrometru tip Pagani TG 63,5-150.



**1.5. Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate**

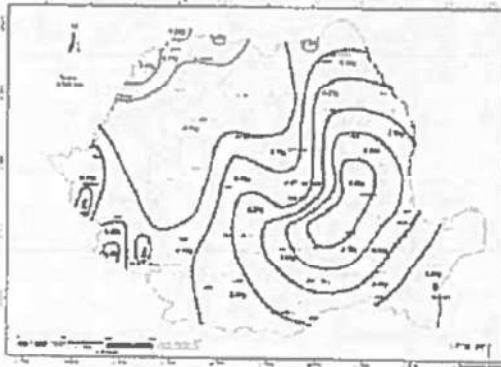
Elaborare plan urbanistic zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare (D+P+I+E).

**2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT**

**2.1. Date privind zonarea seismică**

Conform normativului P100/1-2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este  $a_g=0,20g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire. Valoarea perioadei de control (colt)  $T_c$  a spectrului de răspuns este 0,7s.

*Fig 1. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ( $a_g$ ) cu un IMR = 225 și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani*



*Fig 2. Zonarea teritoriului Romaniei în termeni de perioada de control (colt),  $T_c$  a spectrului de răspuns*



(extras din P 100/2013)

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului, intervalul investigat se încadrează la gradul 7<sub>1</sub> MSK, indicele corespunzând unei perioade de revenire de 50 de ani.

**2.2. Date geologice generale**

Din punct de vedere geologic, sectorul face parte din unitatea structurală Dobrogea de Sud în partea de nord a acesteia cu un fundament relativ ridicat alcătuit din formațiuni cristaline aparținând Jurasicului și Proterozoicului (șisturi verzi), acoperit de roci sedimentare cuaternare și neogene.

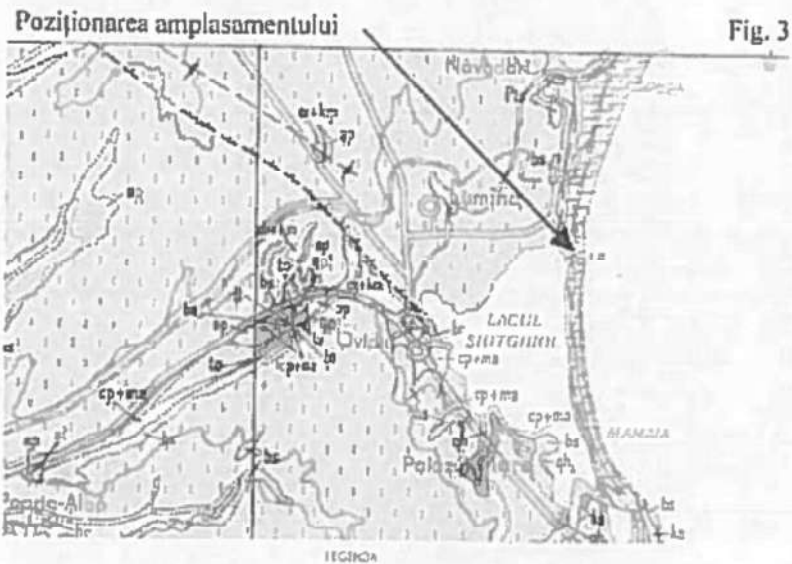
În faleză Mării Negre, din dreptul Constanței, depozitele cuaternare aparținând Pleistocenului inferior ( $qp_1^1$ ) sunt reprezentate prin argile verzui și roscate cu concrețiuni de gips. Aceste argile cu numeroase pete manganoase sunt uneori nisipoase și prezintă oglinzi de fricțiune. Depozitele aparținând Pleistocenului mediu-suprior ( $qp_2^2$ - $qp_3$ ), reprezentate



prin argile nisipoase și loessuri macroporice (sensibile la umezire) se dezvoltă la W de amplasamentul studiat.

Suita sedimentară se încheie cu depozite cuaternare, din care în zona amplasamentului predomină depozitele loessoide ce se pot extinde în adâncime de la câțiva metri (în zonele de faleză) până la 50-60 m în partea centrală a podișului dobrogean. Dezvoltarea în suprafață a depozitelor cuaternare este prezentată în extrasul din harta geologică regională (fig. 3).

În amplasament, fundamentul zonei este reprezentat prin depozite de calcare jurasice urmate de depozite proterozoice (șisturi verzi), totul acoperit de formațiuni cuaternare, de origine coliană/lacustră cu grosimi variabile Pleistocen mediu-superior.



PERIOADĂ	STRATIGRAFIE	UNITATE	LEGENA	DESCRIȚIE	
CUATERNAR	PLEISTOCEN	1	1	1	1
		2	2	2	2
NEOLIT	NEOLIT	3	3	3	3
		4	4	4	4
PALEOGEN	Eocen	5	5	5	5
		6	6	6	6
MESOZOIC	Cretacic	7	7	7	7
		8	8	8	8
		9	9	9	9
		10	10	10	10
JURASIC	JURASIC	11	11	11	11
		12	12	12	12
PROTEROZOIC SUPERIOR	PROTEROZOIC SUPERIOR	13	13	13	13
		14	14	14	14

LEGENA

15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18

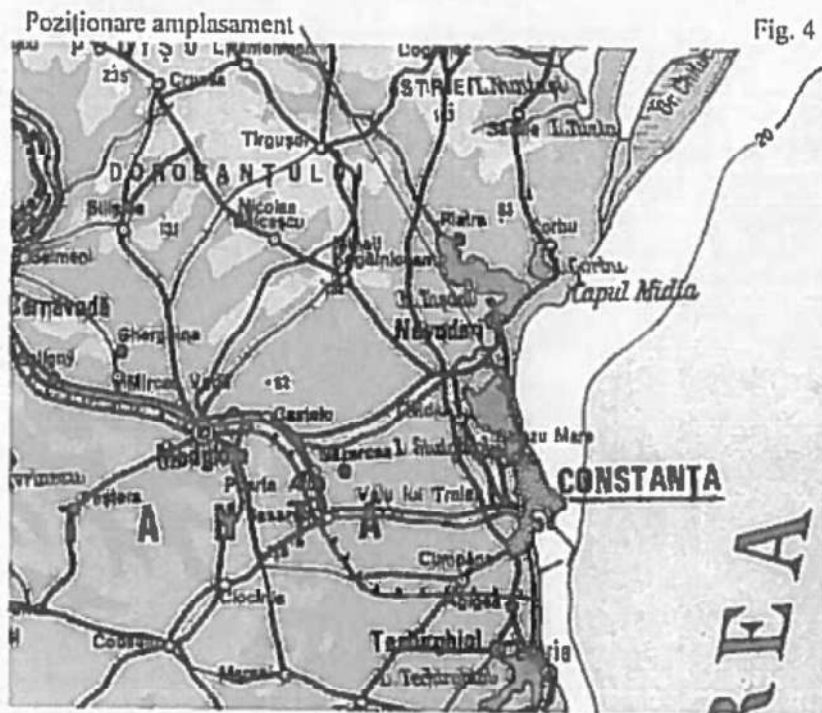




### 2.3. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe zona litorală în extremitatea estică a Podișului Carasu, pe cordonul litoral de nisip dintre lacul Siutghiol și Marea Neagră (Fig. 4).

Caracteristic acestei zone, nisipurile aparținând Pleistocenului superior au grosimi variabile, ce repauzează pe calcarele jurasice. Având în vedere atât cota terenului, foarte apropiată de nivelul mării și de nivelul lacului Siutghiol cât și porozitatea nisipurilor din amplasament, nivelul apei freatice se regăsește la adâncimi mici și poate varia funcție de regimul pluviometric și nivelul apei din lac.



### 2.4. Date climatologice

Teritoriul studiat se încadrează în perimetrul sectorului cu climă continentală.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Constanța sunt următoarele:

<i>Temperatura aerului</i>	
Temperatura medie anuală	11,2°C
Temperatura medie a lunii ianuarie	0,2°C
Temperatura medie a lunii iulie	21,8°C
Temperatura maximă absolută	38,5°C
Temperatura minimă absolută	-25,0°C



<i>Precipitațiile atmosferice</i>	
Cantități medii anuale	377,8 mm
Cantități medii lunare cele mai mari	39,9 mm
Cantități medii lunare cele mai mici	24,3 mm
Cantitatea maximă cûzută în 24 de ore	140,2 mm

Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima către sfârșitul lunii martie.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, este de 70-80 cm, conform STAS 6054-77.

Numărul de zile cu ninsoare: 20-25 zile/an.

Numărul de zile cu strat de zăpadă: 40-60 zile.

Direcțiile, frecvența și vitezele medii ale vânturilor:

- Nord-Est: frecvență 23,2%; viteză medie 3,5 m/s;
- Est: frecvență 12%; viteză medie 3,2 m/s;
- Sud-Vest: frecvență 8,1%; viteză medie 1,8 m/s.

## 2.5. Date geotehnice

În zona amplasamentului, sub umpluturi de 1,50 (1,70) m; pe intervalul de adâncime 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) se identifică o formațiune necoesivă reprezentată de nisipuri cenușii-gălbui la cenușii, umede, mediu îndesate, uniforme, susceptibile la lichefiere (pe intervalul de adâncime 9...10m); s-a interceptat un strat de turbă / argilă negricioasă cu fragmente de cochilii; o formațiune slab coezivă reprezentată de prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase cenușii, predominant plastic consistente, pe alocuri cu fragmente de cochilii și roca de bază reprezentată de șisturi verzi (sub 14,40...14,80 m).

## 2.6. Încadrarea obiectivului în Zone de risc (cutremure, alunecări de teren, inundații) care formează Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu prevederile legii nr. 575/11.2001 - Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și cu prevederile ghidului GT006-97 - Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refăcerea și protecția mediului. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7<sub>1</sub>, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Inundații: aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 100-150 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații.

Alunecări de teren: zona în care se află amplasamentul cercetat, este caracterizată cu potențial scăzut de producere a alunecărilor, cu probabilitate „foarte redusă” (Fig. 5).



Fig. 5. Zonarea teritoriului funcție de potențialul producerii alunecărilor de teren

### 3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

#### 3.1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Amplasamentul a fost studiat conform cerințelor NP 074/2014 prin două foraje geotehnice până la interceptarea rocii de bază, cu adâncimi de -15,0 m și două sondaje de penetrare statică realizate până la atingerea refuzului la înaintare, cu adâncimea de -12,19 m, respectiv cu adâncimea de -12,92 m. Din foraje s-au prelevat probe tulburate și netulburate.

#### 3.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite

Forajele geotehnice au fost executate cu o instalație de foraj mecanică autopurtată Iveco și diametru de săpare de 152 mm. După finalizarea lucrării, forajele au fost astupate cu materialul rezultat din execuția acestora.

Pentru stabilirea consistenței și a parametrilor geotehnici ai straturilor din adâncime, confirmarea litologiei din foraje, identificarea unor eventuale strate de consistență scăzută în adâncime și pentru completarea informațiilor geotehnice, au fost realizate 2 sondaje de penetrare dinamică, amplasate conform planului de situație primit.

#### 3.3. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Din foraje s-au prelevat probe tulburate și netulburate pe întreaga adâncime. Probele tulburate au fost recoltate la pungă, iar cele netulburate în ștuțuri metalice. După recoltare, probele au fost etichetate corespunzător, iar ștuțurile au fost parafinate la capete în scopul păstrării umidității naturale. Probele au fost transportate în condiții corespunzătoare la laboratorul geotehnic al SC CARMEN GEOPROIECT SRL.



### 3.4. Stratificația pusă în evidență

Succesiunea litologică sintetizată, interceptată și prezentată în fișele de foraj, este următoarea:

- 0,00 m – 1,50 (1,70) m Umplutură alcătuită din bolovani mari de calcar și nisip în amestec cu bucăți de lemn și resturi vegetale în liant argilos în bază;
- 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) m Alternanță de nisipuri cenușii-gălbui la cenușii, umede la saturate, mediu-îndesate;
- 7,50 (8,10) m – 8,00 (8,70) m Turbă / argilă negricioasă cu fragmente de cochilii;
- 8,00 (8,70) m – 14,40 (14,80) m Complex slab coeziv alcătuit din alternanță de prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase cenușii la negricioase, pe alocuri cu fragmente de cochilii, predominant plastic consistente;
- Sub 14,40 (14,80) m Sist verde fisurat.

Succesiunea litologică interceptată în foraje și adâncimile de probare sunt prezentate în fișele sintetice (Anexa 2).

### 3.5. Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune)

Apa subterană a fost întâlnită în foraje sub formă de nivel hidrostatic, cu nivel liber, la adâncimile de -2,50 (2,60) m și s-a stabilizat la adâncimi de -2,10 (2,30) m.

### 3.6. Denumirea laboratorului autorizat/acreditat care a efectuat încercările / analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate/acreditate

Pe probele recoltate au fost realizate determinări de proprietăți fizice și mecanice în laboratorul geotehnic autorizat ISC grad II aparținând SC CARMEN GEOPROIECT SRL.

Autorizația laboratorului de grad II cu nr. 3555 din 22.11.2019 cu prezentarea încercărilor autorizate este anexată prezentului studiu geotehnic.

Testele de penetrare dinamică sunt făcute de asemenea conform procedurii de laborator existente.

### 3.7. Sondajele de penetrare statică – descrierea metodei

Pentru stabilirea consistenței și a parametrilor geotehnici ai straturilor din adâncime, confirmarea litologiei din foraje, identificarea unor eventuale straturi de consistență scăzută în adâncime și pentru completarea informațiilor geotehnice, a fost realizat un sondaj de penetrare statică cu con și cu înregistrarea presiunii apei în pori, cu adâncimea de 12,19 m, amplasat conform planului de situație primit.

Testul de penetrare statică cu piezocon a fost realizat cu un penetrometru Pagani TG 63,5-150, autopropulsat pe șenile din cauciuc, cu motor termic 23HP. Capacitatea de împingere și de extragere a aparatului este de 200, respectiv 205 tone.



Pentru execuția de penetrări statice, acest penetrometru este echipat cu un piezocon electric în concordanță cu SR EN ISO 22476-1:2013. Dimensiunile conului sunt în concordanță cu acest standard (unghiul conului  $60^\circ$ , aria secțiunii conului  $1000\text{mm}^2$ , aria suprafeței nominale a mantalei conului  $15000\text{mm}^2$ ). Conul este dezvoltat și perfecționat de către Pagani Geotechnical și are posibilitatea măsurării continue a rezistenței pe vârf, a frecării unitare și a presiunii apei în pori, senzorii fiind furnizați de AEP Transducers, Easydur Italia.

Valoarea presiunii maxime specificate de producător pentru rezistența pe vârf este de 50MPa, a frecării laterale este de 1600 kPa iar a presiunii apei în pori de 2500 kPa. Valoarea maximă a înclinării  $20^\circ$ , cu mențiunea că nu se recomandă depășirea valorii de  $14^\circ$ .

### 3.8. Sondajele de penetrare statică – interpretare

Funcție de corelațiile din literatura de specialitate și normative și din experiența anterioară, se pot face estimări privind parametri geotehnici, funcție de valorile rezistenței la penetrare.

Interpretarea datelor obținute s-a realizat cu programul CPeT-IT 2 elaborat de firma grecească Geologimiki în colaborare cu Gregg Drilling and Testing Inc.

Rezultatele sunt prezentate în diagrama anexată (Anexa 3).

Pe baza rezultatelor obținute se evidențiază zone cu caracteristici diferite ce alternează pe adâncime în sondajul de penetrare; intervalele de adâncime sunt figurate pe coloana litologică din diagrama anexată, astfel:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ➤ 0,00 m – 1,50 (1,70) m          | Umplutură;   |
| ➤ 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) m   | Complex I: nisipuri umede la saturate;                             |
| ➤ 7,50 (8,10) m – 8,00 (8,70) m   | Complex II: turbă / argilă negricioasă;                            |
| ➤ 8,00 (8,70) m – 12,19 (12,92) m | Complex III: alternanță de prafuri argiloase și prafuri nisipoase. |

## 4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

### 4.1. Categoria geotehnică

Categoria geotehnică exprimă "riscul" geotehnic. Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori. Pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și vecinătățile acesteia.

- condițiile de teren – terenuri medii .....3 puncte
- apa subterană – cu epuizmente normale .....2 puncte
- clasificarea construcție după categoria de importanță – normală ..... 3 puncte
- vecinătățile – risc moderat .....3 puncte
- zona seismică  $a_g = 0,20g$ .....2 puncte

TOTAL GENERAL = 13 puncte

Însumând punctajele rezultate se obțin 13, ceea ce corespunde unui risc geotehnic "moderat" și unei categorii geotehnice "2".





#### 4.2. Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și rezultatelor încercărilor/ valori caracteristice teren natural și umplură

Rezultatele analizelor geotehnice de laborator efectuate pe probele prelevate din foraje sunt prezentate în fișele de foraj și în rapoartele de încercare de laborator anexate.

Din punct de vedere granulometric, probele analizate se încadrează astfel:

##### Complexul necoeziv

- Este reprezentat de nisipuri fine și mijlocii, cu fragmente de cochilii, de la umede la saturate;
- Coeficientul de uniformitate granulometrică ( $C_u=1,3-1,7$ ) indică o granulozitate foarte uniformă;

##### Orizontul coeziv

- Este reprezentat prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase și prafuri nisipoase.
- Consistența variază de la moale la consistentă ( $I_c = 0,5...0,63$ ).
- Din punct de vedere al plasticității,  $I_p$  variază între 19,6 și 32,0, materialele au plasticitate medie la mare.
- Din punct de vedere al modului de deformare edometrică, pământurile analizate prezintă compresibilitate foarte mare  $M_{200-300}=4202...4115 \text{ kPa}$ .
- Din testele de forfecare s-a determinat un unghi de frecare internă de  $9-15^\circ$  și o coeziune de  $7-17 \text{ kPa}$ .

Tabel 1

Tip litologic	$Q_c/F/U$ valori medii (MPa/kPa/kPa)	$\gamma$ (kN/m <sup>3</sup> )	$\varphi$ (°)	C (kPa)	E (kPa)	$e/e_{lv}$ -/(%)	$\bar{P}_{conv}$ (kPa)
<b>Umpluturi</b> (pietrișuri și resturi de construcții în masa argiloasă neomogenă) 0,00m-1,50 (1,70)m	3/108/-2	19	22	5	14000	0,8/-0,4	-
<b>Complex 1 necoeziv</b> (nisipuri, mediu îndesate) 1,50 (1,70)m – 7,50 (8,10)m	16/138/31	20	29	0	28000	0,7/-0,6	200
<b>Complex 2</b> (turbă/argilă negricioasă) 7,50 (8,10)m – 8,00 (8,70)m	1/33/92	16	10	0	5000	1/-0,2	-
<b>Complex 3 slab coeziv</b> (prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase + zona de tranziție la roca de bază) 8,00(8,70)m – 14,40(14,80)m	2/30/202	18	15	17	12000	0,9/0,5/-	150
<b>Roca de bază șist verde**</b>	-/-	25	-	-	500000	0,5/-/-	600



#### 4.3. Considerații privind lichefierea terenului de fundare

Aprecierea posibilității apariției fenomenului de lichefiere în terenului de fundare este condiționat de combinarea mai multor factori favorabili lichefierii. Pentru a exista pericolul apariției acestui fenomen, trebuie ca toate criteriile considerate să fie favorabile apariției lichefierii.

##### 4.3.1. Criteriul distanței față de seisme și magnitudini

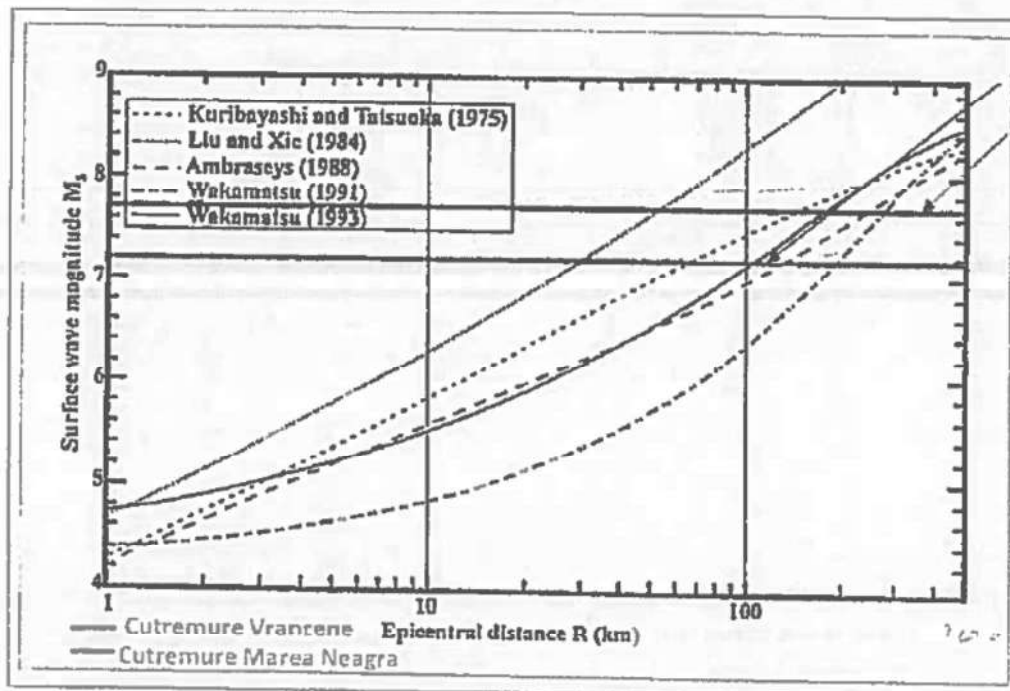
Zonele seismice active în ultimii 200 ani ce ar putea afecta zona studiată, sunt situate în Vrancea, Marea Neagră, Galați și Tulcea. Din aceste 4 zone doar în două au apărut în lungul timpului seisme cu valori mari ale magnitudinii.

Vrancea: zona Lopătari-Nereju-Vrancea (230 km epicentru față de amplasament) cu hipocentru în jurul adâncimii de 120 km rezultând o distanță de 260 km hipocentru-amplasament și magnitudine maximă de 7,7.

Marea Neagră: zona Cap Kaliacra (100 km epicentru față de amplasament) cu hipocentru în jurul adâncimii de 15 km rezultând o distanță în jur de 110 km hipocentru-amplasament și magnitudine maximă de 7,2. Trebuie menționat însă ca în acea zonă, falia Shabla produce cutremure cu intensitatea atât de mare odată la 400-500 ani și ultimul cutremur înregistrat cu intensitatea de 7,2 a fost înregistrat în anul 1901.

Conform diagramelor propuse de diversi autori, cutremurele din Marea Neagra au influențe la distanțe cuprinse între 20 și 200km, iar cutremurele Vrancene între 50 și 220km.

În concluzie, pe baza distanței față de epicentru și a intensității maxime a seismelor, o parte din autori încadrează zona ca fiind cu potențial de lichefiere a materialelor necoezive uniforme afânate.



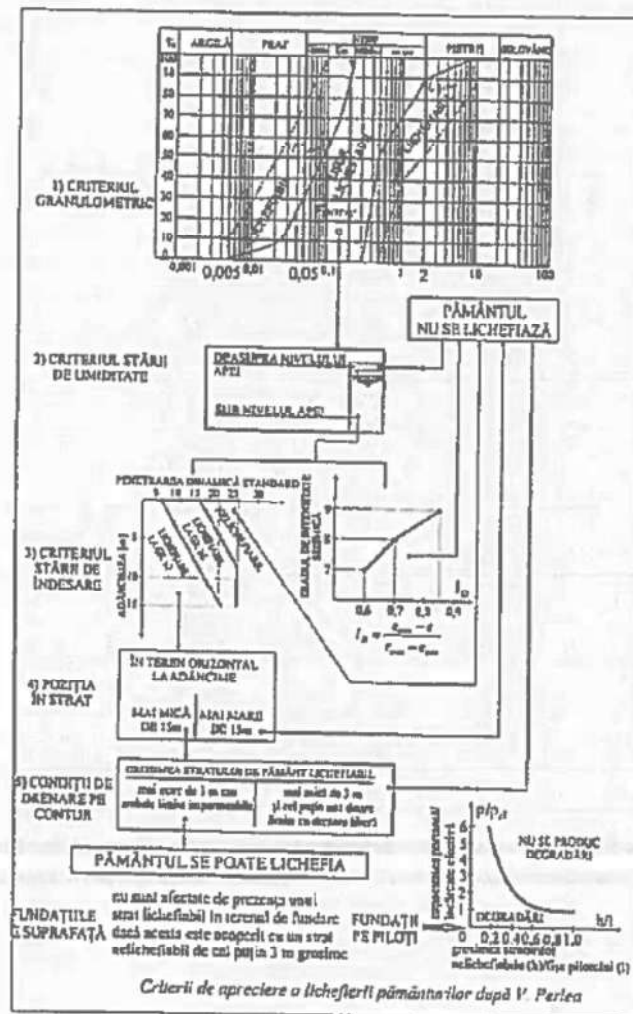


#### 4.3.2. Criterii legate de natura litologică

Pe baza granulometriei și a coeficientului de neuniformitate, nisipurile din primii 10,50 m ai zonei de fundare, se încadrează în categoria materialelor lichefiabile.

Pe baza gradului de îndesare, stabilit din sondajele de CPTu și testele de SPT, materialul pe intervalul 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) se încadrează în general, în categoria terenurilor lichefiabile pentru intensități mai mari sau egale cu 8.

Având în vedere acest lucru se poate considera ca fundațiile nu vor fi afectate.



#### 4.4. Valori caracteristice de calcul și soluții de fundare

##### 4.4.1. Fundarea directă

Adâncimea minimă de fundare va fi de -2,00 m, de la care se va realiza o pernă de material granular compactat, cu condiția îndepărtării în totalitate a umpluturilor.

Presiunea convențională la suprafața pământului, conform NP112/2014 va fi de 200 kPa.



Terenul de fundare al pernei de material granular este reprezentat de nisipul cenușiu-gălbui, mediu-îndesat.

Fundarea se va face pe radier general pe pernă de balast/piatră spartă sau dacă vor fi necesare încărcări mai mari decât cele recomandate în prezentul studiu, pe piloți încastrați minimum 1,00 m în roca de bază (-15,00m).

Caracteristicile geotehnice de calcul au fost stabilite pe baza determinărilor geotehnice de laborator și conform NP 122/2010.

În tabelul 2 sunt evidențiate caracteristicile geotehnice de calcul pentru perna de balast.

Valorile caracteristice de calcul ale parametrilor geotehnici vor fi stabilite de către proiectant funcție de abordările aplicate.

Tabel 2

Tip litologic	$\gamma$ (kN/m <sup>3</sup> )	$\varphi$ (°)	C (kPa)	E (kPa)	I <sub>p</sub> /I <sub>d</sub> (%)	I <sub>c</sub>	c	$\bar{P}_{conv}$ (kPa)
Pernă de balast/piatră spartă 1,00 m - 2,00 m	20,5	35	0	40.000	-70	-	0,5	200*

\*Conform NP 112/2014, valorile  $\bar{P}_{conv}$  sunt stabilite pentru fundații având lățimea tălpii B = 1,0 m și adâncimea de fundare D<sub>f</sub> = -2,00 m. Pentru alte adâncimi și lățimi de fundații presiunea convențională se va corecta conform NP 112/2014 Anexa D pct. D.2.1, D.2.2.

Realizarea unei piscine presupune execuția unei săpături generale până în jurul adâncimii de 2,50 ÷ 3,00m, adică sub cota nivelului hidrostatic (NH = 2,50 (2,60) m).

La realizarea săpăturilor pentru atingerea cotei de fundare a unui nivel pentru eventuale fundații la adâncimi mai mari de 2,30...2,50m se recomandă executarea unei incinte etanșe din palplanșe, iar pentru coborârea nivelului hidrostatic, sub cota de fundare, atât pe timpul execuției săpăturilor cât și în timpul execuției construcției, pot fi necesare epuizmente. *Sistemul de epuizment se va dimensiona pe baza unui caiet de sarcini elaborat de o firmă specializată.*

La realizarea excavațiilor pentru fundațiile viitoarei construcții se vor respecta prevederile normativului „Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane – Indicativ NP 120 – 2014”, precum și ale Standardului European.

*Vor fi prevăzute hidroizolații orizontale și verticale până la suprafața terenului.*

O altă condiție pentru posibilitatea fundării pe o pernă de balast este ca valoarea tasării obținute să nu depășească valorile permise de NP 112/2014, funcție de structura aleasă.

Conform datelor furnizate de proiectant, s-a realizat un calcul de tasare conform NP 112/2014, pentru un radier general de 16m lățime fundat la -2,00m față de cota terenului amenajat, o presiune netă pe talpa fundației de 115 kPa și presiune efectivă 153 kPa. Tasarea obținută prin calcul – metoda însumării, folosind valorile obținute pe strate este de 6,3 cm.



Pentru lățimea fundației de 19,5 m, adâncime de fundare de 2,60 m și o presiune efectivă de 197 kPa, tasarea va fi de cca. 9,45 cm.

Pentru lățimea fundației de 16 m, adâncime de fundare de 2,0 m și o presiune efectivă de 190 kPa, tasarea va fi de cca. 8,6 cm.

#### 4.4.2. Fundarea indirectă

În cazul în care încărcările transmise de construcție, vor depăși valoarea recomandată, se va avea în vedere fundarea indirectă pe piloți sau tasarea calculată depășește tasarea permisă pentru tipul de structură aleasă.

În acest caz, fundarea viitoareii clădiri se va face pe piloți forajați, considerați flotanți, cu diametrul minim de 600mm (solidarizați la partea superioară printr-un radier general), ce vor avea o lungime a fișei active, funcție de cota de fundare a construcției ce se va edifica

Diametrul și tehnologia de execuție a piloților se vor alege conform NP 123 – 2010 – “Normativ privind proiectarea geotehnică a fundațiilor pe piloți” și / sau GP 113 – 2004 – “Ghid privind proiectarea și execuția mini piloților forajați”.

Pentru execuția piloților și a radiatorului general, se consideră ipoteza amenajării unei platforme de lucru, la adâncimea de 1,00m și executarea unei perne din balast sau piatră spartă, cu o grosime de 0,50m compactată în 2-3 straturi elementare, cu mijloace terasiere, fără vibrare.

Fără această pernă, nu va fi posibilă deplasarea și lucrul utilajelor grele. Totodată, perna va constitui și stratul suport al radiatorului ce va îngloba capetele piloților.

Pentru stabilirea unor date preliminare necesare proiectantului de specialitate (inginerul de structură), s-a efectuat un calcul de capacitate portanta pentru un pilot considerat pe vârf, cu diametru de 500mm, încastrat 70cm în roca de baza.

Calculul a fost efectuat conform normativ NP 123 – 2010, pe baza rezistenței la compresiune a rocii considerată din literatura de specialitate (Geologie inginerască- I. Băncilă)  $R_c$  mediu pentru șisturi verzi de Palazu mare 305kgf/cm<sup>2</sup>.

Capacitatea totală maximă pentru un pilot, încastrat în șistul verde la adâncimea de 15,00m, de la nivelul terenului, are o valoare a capacității portante totale de 2216 KN pentru un pilot cu diametrul de 500mm cu o încastrare considerată de 0,7m în roca de baza.

Capacitatea portantă reală a piloților se va stabili prin încărcări de probă pe piloții din lucrare.

Vor fi prevăzute hidroizolații orizontale și verticale până la suprafața terenului.

## 5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

### 5.1. Concluzii

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza datelor geologice și geotehnice obținute prin investigații directe de teren și de laborator, efectuate în terenul de fundare al construcției, conform normativului NP 074/2014.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în zona litorală a Mării Negre.





Conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, este:  $a_g=0.20$  g, iar perioada de control (col) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  sec.

Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 401-500 mm.

Adâncimea de îngheț este de 80-90 cm (conform STAS 6054-77).

Conform normativului NP 074/2014 terenul de fundare al viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Sucesiunea litologică interceptată de forajele executate, corelată cu sondajele de penetrare statică, este următoarea:

- 0,00 m – 1,50 (1,70) m Umplutură alcătuită din bolovani mari de calcar și nisip în amestec cu bucăți de lemn și resturi vegetale în liant argilos în bază;
- 1,50 (1,70) m – 7,50 (8,10) m Alternanță de nisipuri cenușii-gălbui la cenușii, umede la saturate, mediu-îndesate;
- 7,50 (8,10) m – 8,00 (8,70) m Turbă / argilă negricioasă cu fragmente de cochilii;
- 8,00 (8,70) m – 14,40 (14,80) m Complex slab coeziv alcătuit din alternanță de prafuri, prafuri argiloase, prafuri argiloase nisipoase, prafuri nisipoase cenușii la negricioase, pe alocuri cu fragmente de cochilii, predominant plastic consistente;
- Sub 14,40 (14,80) m Șist verde fisurat.

Apa subterană a fost întâlnită sub formă de nivel hidrostatic, cu nivel liber la adâncimea de -2,50 (2,60) m și s-a stabilizat la adâncimea de -2,10 (2,30) m.

Caracteristicile geotehnice de calcul au fost stabilite pe baza determinărilor geotehnice de laborator și conform NP 122/2010.

Adâncimea de fundare minimă va fi de -2,00 m, cu condiția îndepărtării în totalitate a umpluturilor.

Terenul de fundare este constituit din nisipuri cenușii-gălbui, umede, mediu îndesate sau o adâncime de -2,00..-2,30 m pentru o pernă de balast/piatră spartă de 1,00 m grosime.

Presiunea convențională ( $\bar{P}_{conv}$ ) are valoarea de 200 kPa pentru suprafața peimei de material granular.

Tipul de fundație recomandat este radier general.

În varianta de fundare pe piloți, considerați purtători pe vârf, cu pătrunderea de minim 2 diametre pilot în roca de bază.

Încărcarea calculată pentru un pilot forat realizat la 15,0m adâncime cu diametrul de 500mm, va avea valoarea de 2216KN /pilot pentru o încastrare de 70cm în roca de bază.

Valorile prezentate vor servi strict pentru redimensionare. Valoarea exactă a portanței va fi stabilită prin încercări de probă pe piloți.

## 5.2. Recomandări

- Terenul de fundare recomandat este reprezentat de perna de balast/piatră spartă care se va realiza pe stratul de nisip cenușiu-gălbui, mediu îndesat.



- Se va realiza un strat de împănare din piatră spartă spartă/refuz de ciur de ciur de 20 cm sau mai mari funcție de consistența materialului din suprafața săpăturii.
- Se recomandă o excavație la minimum -2,00m, o compactare a săpăturii, iar fundarea se va face pe o perna de balast/piatră spartă compactată de minimum 1,0m grosime.
- Perna de balast se va realiza pe baza unui caiet de sarcini, pe strate de maximum 30cm grosime, compactate și verificate pentru grad de compactare de minimum 98% și/sau prin încărcări cu placa Lukas.
- Săpăturile pentru fundații la o adâncime mai mare de 1,5 m, se vor realiza în taluz cu pante de max. 1/2 sau cu pereți verticali sprijiniți corespunzător adâncimilor și deschiderilor acestora. Indiferent de adâncime, se vor proteja pereții săpăturii de influența condițiilor atmosferice.
- Se vor lua măsuri pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață (precipitații etc.), atât în perioada execuției cât și în timpul exploatării construcțiilor și din pierderi accidentale ale rețelelor hidroedilitare; astfel pentru asigurarea protecției împotriva infiltrațiilor de la suprafață, construcția va fi prevăzută cu un trotuar etanș cu lățimea de minimum 0,50 m cu pantă spre exterior care să conducă apele meteorice la un sistem de evacuare.
- Umpluturile din jurul fundației și pereților fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural; umplutură bine compactată din pământul rezultat din excavație, umplutură ce va servi și ca suport pentru trotuar; calitatea umpluturilor va fi atestată cu buletine de analiză emise de o firmă autorizată.
- În cazul în care încărcările transmise de construcție, vor depăși valoarea recomandată la suprafața pernei; sau tasarea calculată depășește tasarea permisă pentru tipul de structură alcasă, se poate avea în vedere fundarea indirectă pe piloți încastrați în roca de bază la aproximativ -15,00m.
- Se va avea în vedere ca umpluturile din jurul construcției să asigure încastrarea fundațiilor sub adâncimea de îngheț.
- Piloții vor fi realizați preferabil cu coloană de tubaj recuperabil pe baza unui proiect elaborat de o firmă specializată iar la momentul execuției vor fi întocmite fișe avizate de către inginerul geolog.
- Se vor realiza încărcări de probă pe piloți conform precizarilor din NP 123/2010 – Normativ privind proiectarea geotehnică a fundațiilor pe piloți.
- Pentru coborârea nivelului hidrostatic sub cota de fundare, atât pe timpul execuției săpăturilor, cât și în timpul execuției construcției, se recomandă realizarea de epuizmente excepționale, acestea fiind monitorizate în vederea evitării antrenării fracției granulometrice fine în timpul pompării. Sistemul de epuizment se va dimensiona pe baza unui caiet de sarcini elaborat de o firmă specializată.
- *Vor fi prevăzute hidroizolații orizontale și verticale până la suprafața terenului.*
- Conform Normelor orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrări de terasamente Ts/1995 elaborat de ISPCF SA litologia întâlnită se încadrează astfel:



**S.C. CARMEN GEOPROIECT S.R.L.**

- Umplură – proprietăți coezive slabe, categoria de teren tare pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1800-1900 kg/mc și o afănare după execuția săpăturii de 8%-17%;
- Nisip – proprietăți necozive, categoria de teren ușor pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1650-1850kg/mc și o afănare după execuția săpăturii de 8%-17%.
- Prezentul studiu va servi doar pentru întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ).
- La următoarele etape se vor completa investigațiile conform obiectivelor ce se vor realiza pe amplasament.

Întocmit,  
Ing. geol. Dumitriu B  
Ing. geol. Dimoiu An





PLAN DE AMPLASARE LUCRĂRI DE INVESTIGARE GEOTEHNICĂ

Strada D10, zona Mamaia Nord, orașul Năvodari, județul Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



LEGENDĂ

 F1...2 – Foraje de investigare geotehnică

 CPTu 1...2 – Sondaje de penetrare statică cu con

Intocmit,  
Ing. geol. Dimo















Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Marmala Nord, Năvodari, jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

CPT: CPTU 1

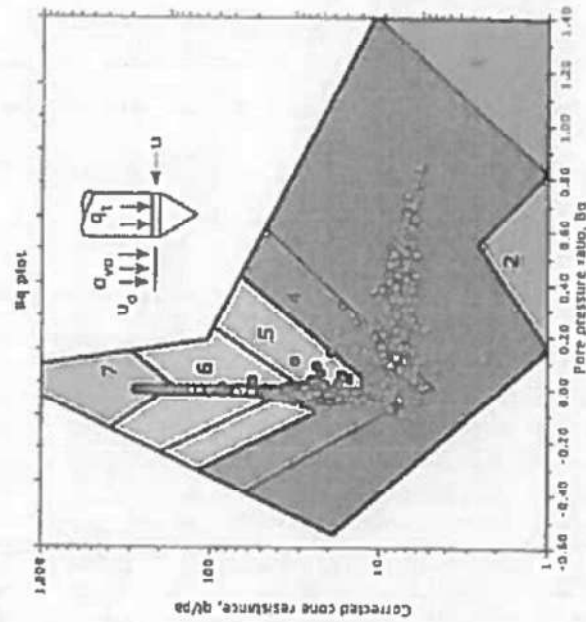
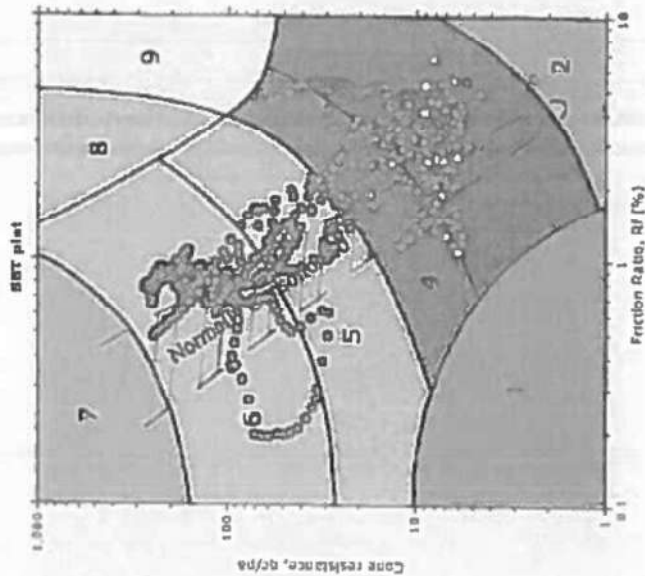
Total depth: 12.19 m, Date: 25/09/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.40" E

Cone Type: MKJ 573

Cone Operator: Parmac Vassile

SBT - Bq plots



SBT legend

- 1. Sensitive fine grained
- 2. Organic material
- 3. Clay to silty clay
- 4. Clayey silt to silty clay
- 5. Silty sand to sandy silt
- 6. Clean sand to silty sand
- 7. Gravely sand to sand
- 8. Very stiff sand to clayey sand
- 9. Very





SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeologic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str DSD, zona Mamaia Nord, Năvodari, jud. Constanța, C.F. 11816B, 120641, 12083B, 120839, 122071, 116211

CPT: CPTU 1

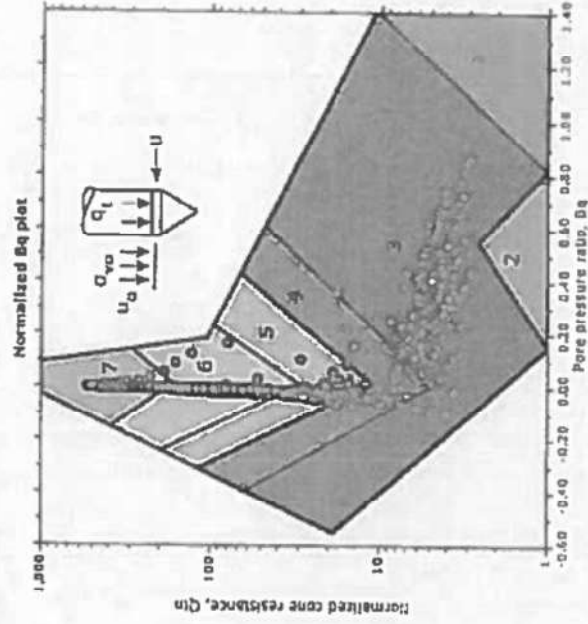
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E

Cone Type: MKC 573

Cone Operator: Parmac Vasile

SBT - Bq plots (normalized)



- SBTn legend
- 1. Sensitive fine grained
  - 2. Organic materials
  - 3. Clay to silty clay
  - 4. Clay to silty clay
  - 5. Silty sand to sandy sil
  - 6. Clean sand to silty sand
  - 7. Gravely sand to sand
  - 8. Very stiff sand
  - 9. Very stiff sand



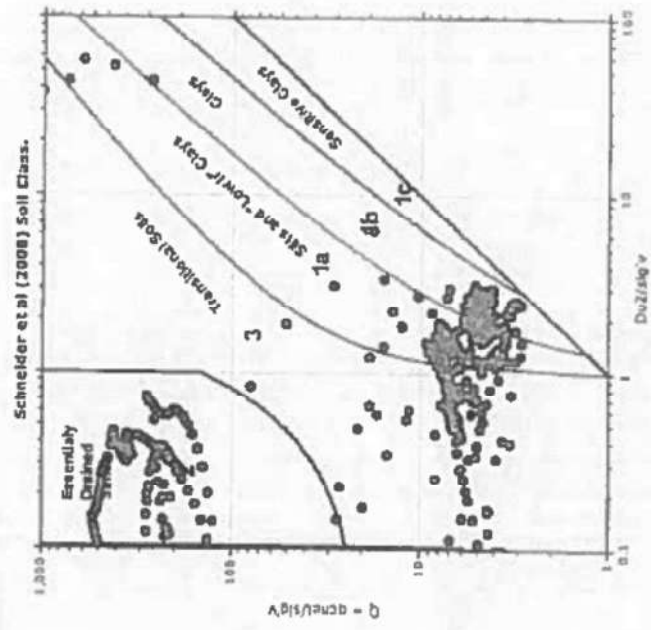
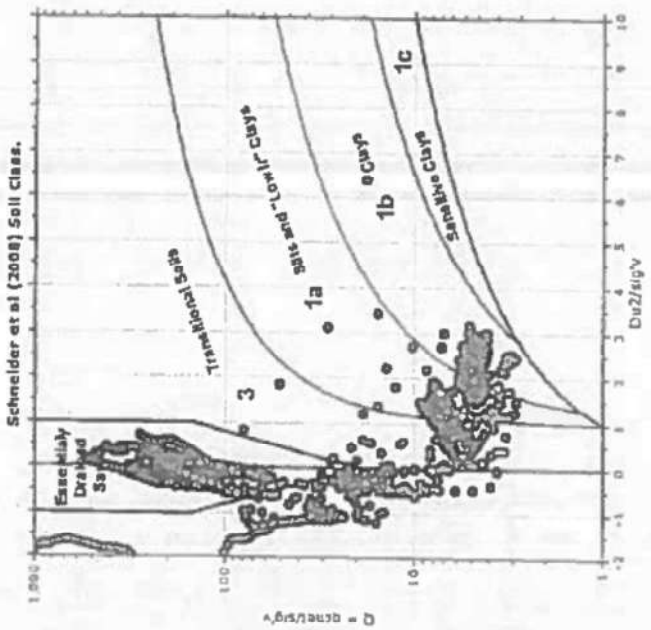
SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POZA NAN, 22B  
 www.studiogeotehnic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Locati: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

CPT: CPTU 1  
 Total depth: 12.19 m, Date: 25/06/2021  
 Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.40" E  
 Cone Type: MKI 573  
 Cone Operator: Parmac Vasile

Bq plots (Schneider)





SC CARMEN GEOPROTECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeologic.ro

CPT: CPTu 1

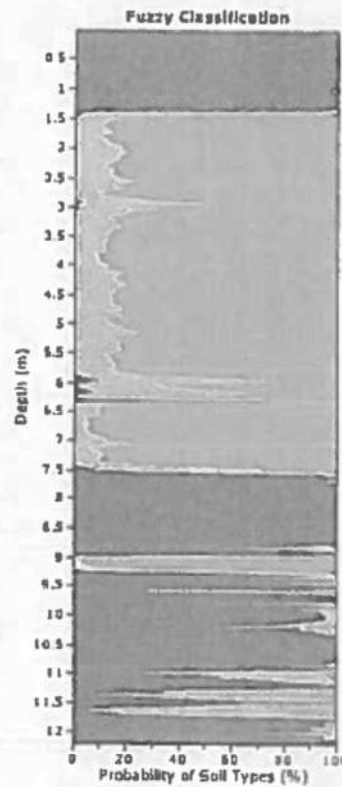
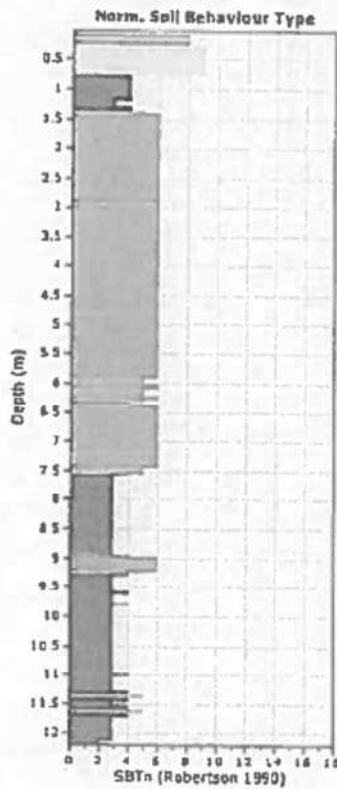
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E

Cone Type: MKJ 573

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Navodari, jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 120840, 120841, 120842, 120843, 120844, 120845, 120846, 120847, 120848, 120849, 120850, 120851, 120852, 120853, 120854, 120855, 120856, 120857, 120858, 120859, 120860, 120861, 120862, 120863, 120864, 120865, 120866, 120867, 120868, 120869, 120870, 120871, 120872, 120873, 120874, 120875, 120876, 120877, 120878, 120879, 120880, 120881, 120882, 120883, 120884, 120885, 120886, 120887, 120888, 120889, 120890, 120891, 120892, 120893, 120894, 120895, 120896, 120897, 120898, 120899, 120900, 120901, 120902, 120903, 120904, 120905, 120906, 120907, 120908, 120909, 120910, 120911, 120912, 120913, 120914, 120915, 120916, 120917, 120918, 120919, 120920, 120921, 120922, 120923, 120924, 120925, 120926, 120927, 120928, 120929, 120930, 120931, 120932, 120933, 120934, 120935, 120936, 120937, 120938, 120939, 120940, 120941, 120942, 120943, 120944, 120945, 120946, 120947, 120948, 120949, 120950, 120951, 120952, 120953, 120954, 120955, 120956, 120957, 120958, 120959, 120960, 120961, 120962, 120963, 120964, 120965, 120966, 120967, 120968, 120969, 120970, 120971, 120972, 120973, 120974, 120975, 120976, 120977, 120978, 120979, 120980, 120981, 120982, 120983, 120984, 120985, 120986, 120987, 120988, 120989, 120990, 120991, 120992, 120993, 120994, 120995, 120996, 120997, 120998, 120999, 121000





SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAIU, 22B  
www.studijgeotehnic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

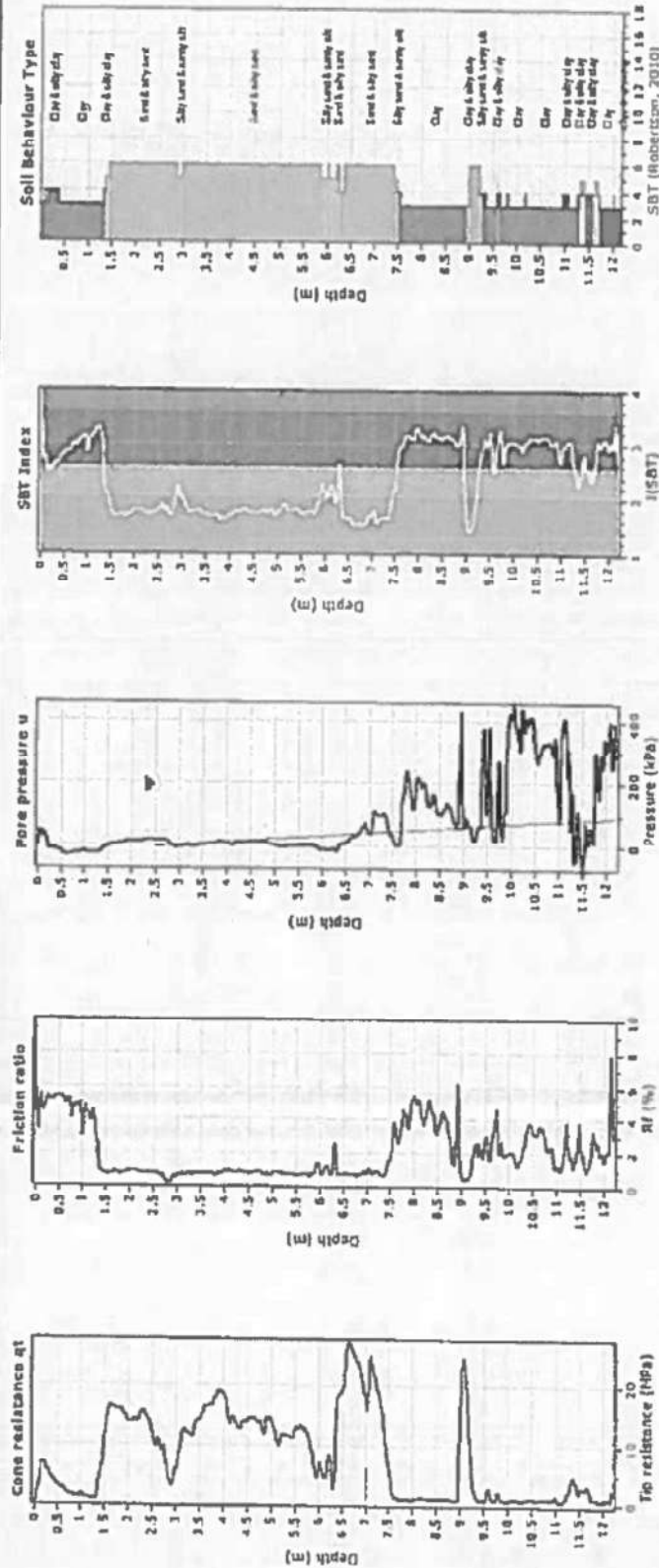
CPT: CPTU 1

Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.49" E

Cone Type: MKO 573

Cone Operator: Pămarc Vasile



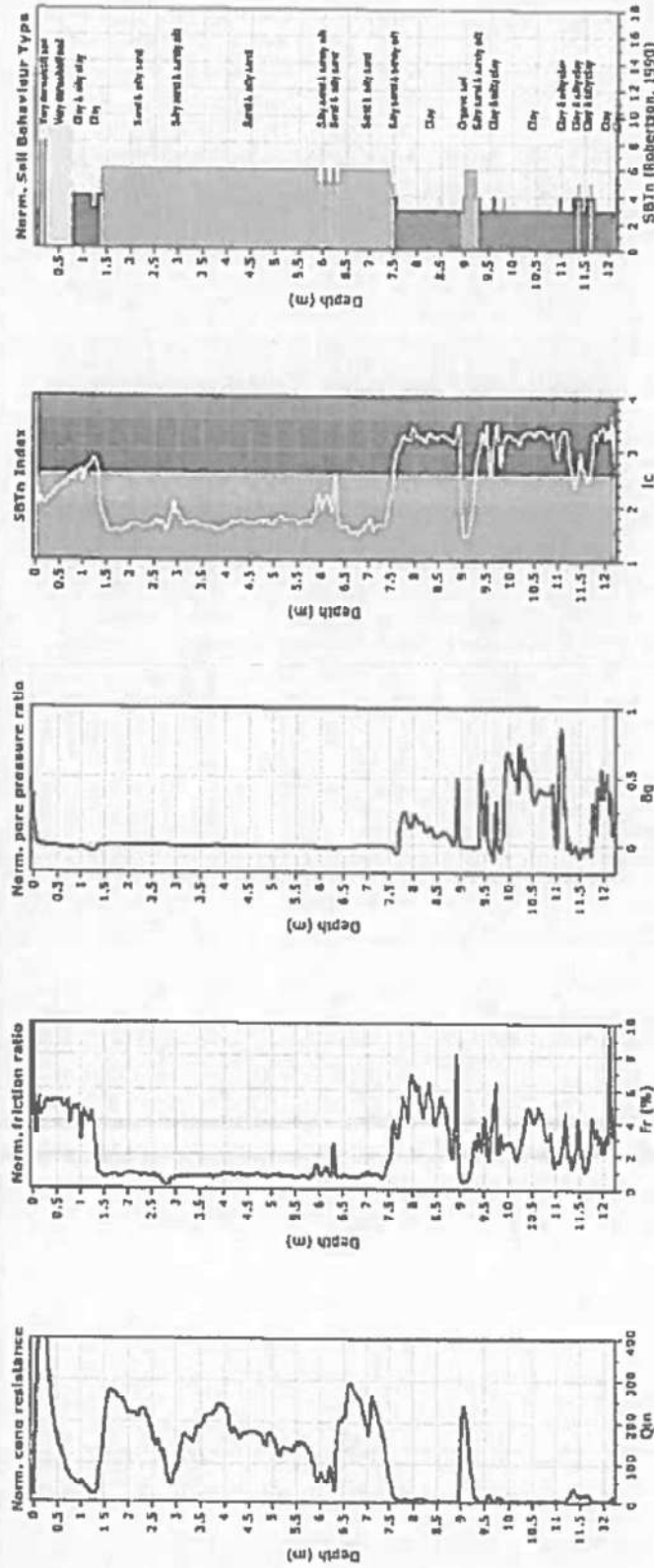
- SBT legend
- 1. Silty sand to silty clay
  - 2. Organic material
  - 3. Clay to silty clay
  - 4. Clayey silt to silty clay
  - 5. Silty sand to sandy silt
  - 6. Clean sand to silty sand
  - 7. Gravely sand to sand
  - 8. Very stiff sand to clayey sand
  - 9.

SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POPA NAN, 22B  
 www.studiogeotehnic.ro



CPT: CPTU 1  
 Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021  
 Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E  
 Cone Type: MKO 573  
 Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 122072, 116211



- SBTn legend
- 1. Sensative fine grained
  - 2. Organic material
  - 3. Clay to silty clay
  - 4. Clayey silty clay
  - 5. Silty sand to sandy sil
  - 6. Clean sand to silty sand
  - 7. Gravely sand to sand
  - 8. Very soft sand
  - 9. Very stiff fine





SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAI, 22B  
www.studigeotechnic.ro

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

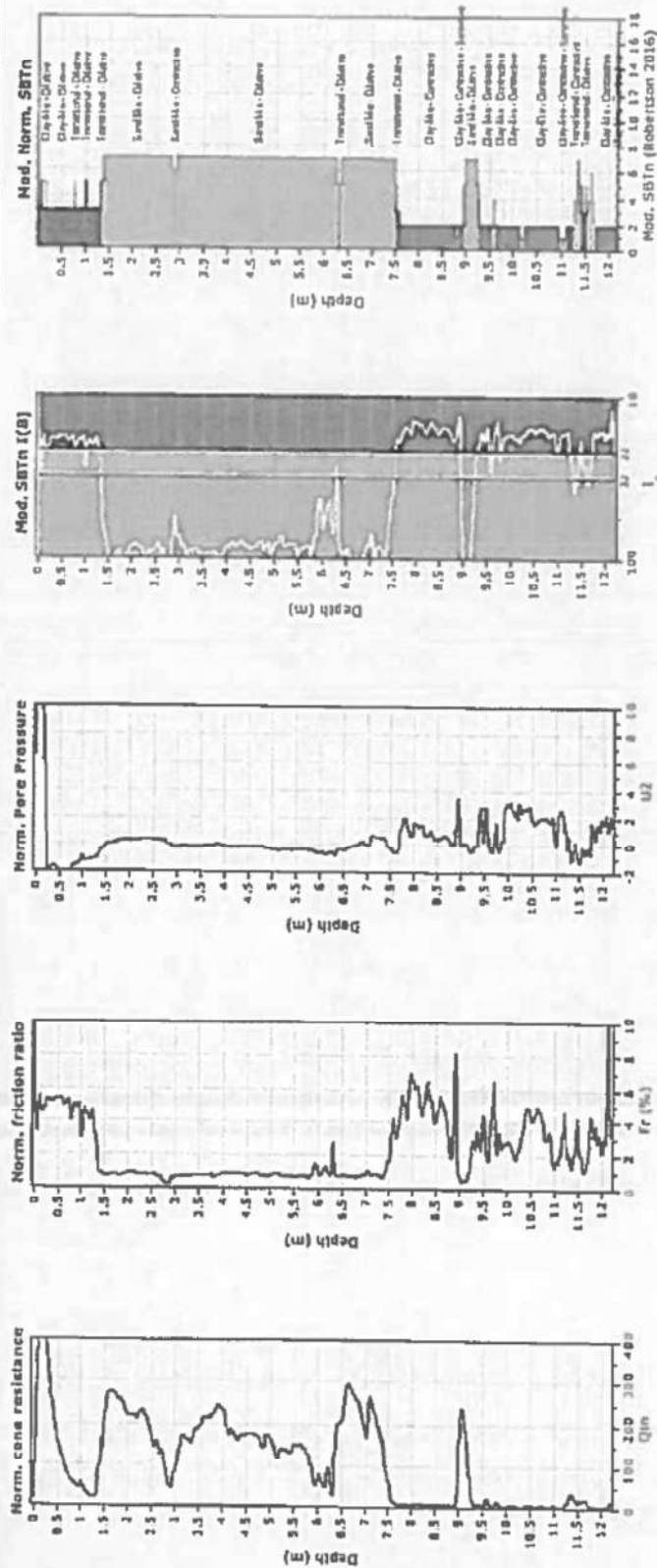
CPTU: CPTU 1

Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E

Cone Type: MKJ 573

Cone Operator: Pamac Vasile



**Mod. SBTn legend**

- 1. CC: Clay-Like - Contractive, Sensitive
- 2. CC: Clay-Like - Contractive
- 3. CD: Clay-Like: Dilative
- 4. TC: Transitional - Contractive
- 5. TD: Transitional - Dilative
- 6. SC: Sand-Like - Contractive
- 7. SD: Sand-Like - Dilative

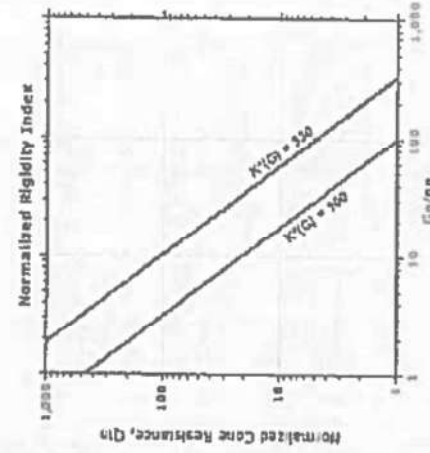
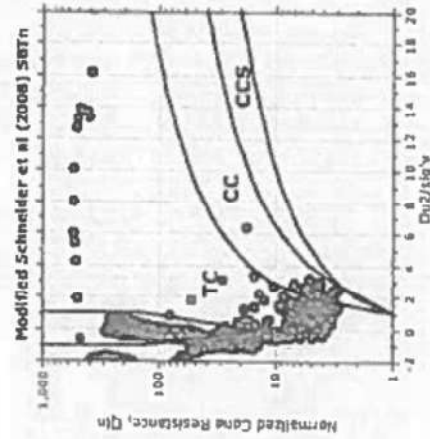
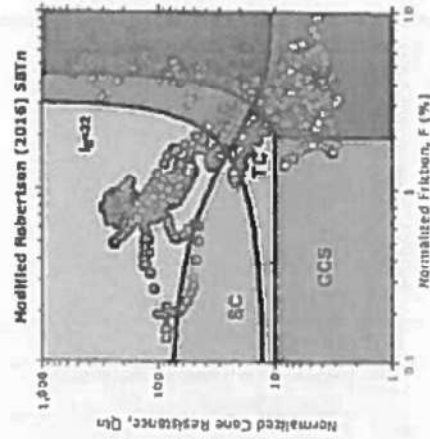


SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeotehnic.ro

CPT: CPTu 1  
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.40" E  
Cone Type: MKI 573  
Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120836, 120839, 122071, 116211

Updated SBTn plots



- CCS: Clay-like - Contractive - Sensitive
- CC: Clay-like - Contractive
- CD: Clay-like - Dilative
- TC: Transitional - Contractive
- TD: Transitional - Dilative
- SC: Sand-like - Contractive
- SD: Sand-like - Dilative

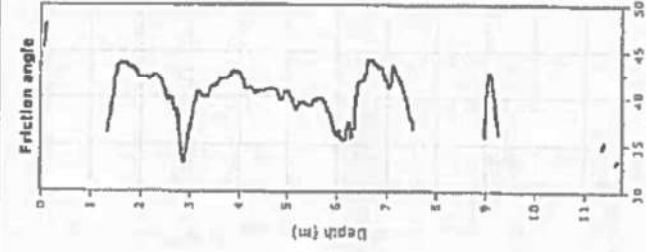
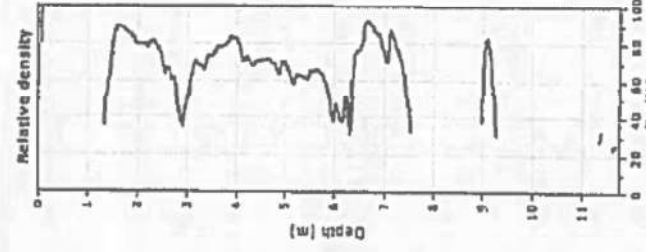
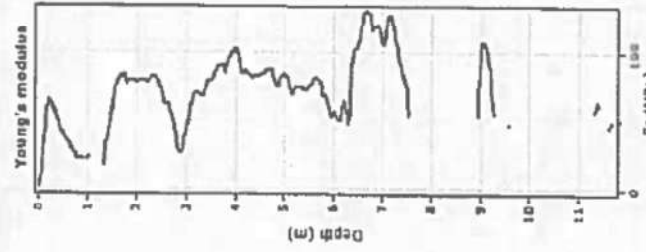
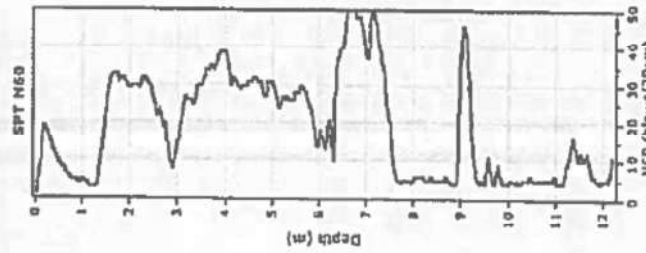
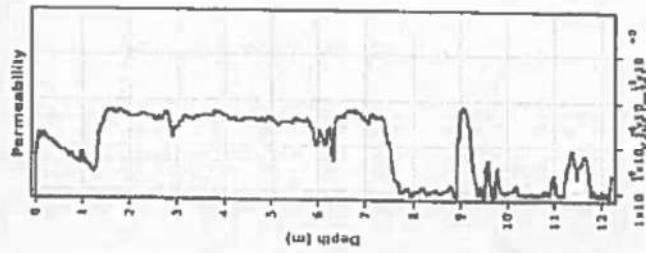
$K(G) > 330$ : Soils with significant microstructure (e.g. age/cementation)



SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINIERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeotehnic.ro

CPT: CPTu 1  
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E  
Cone Type: MK3 573  
Cone Operator: Parmac Vassile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Marmala Nord, Năvodari, Jud. Constantza, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



Calculation parameters  
Permeability: Based on SPT<sub>N60</sub>  
SPT N<sub>60</sub>: Based on I<sub>c</sub> and q<sub>c</sub>  
Young's modulus: Based on variable alpha using I<sub>c</sub> (Robertson, 2009)

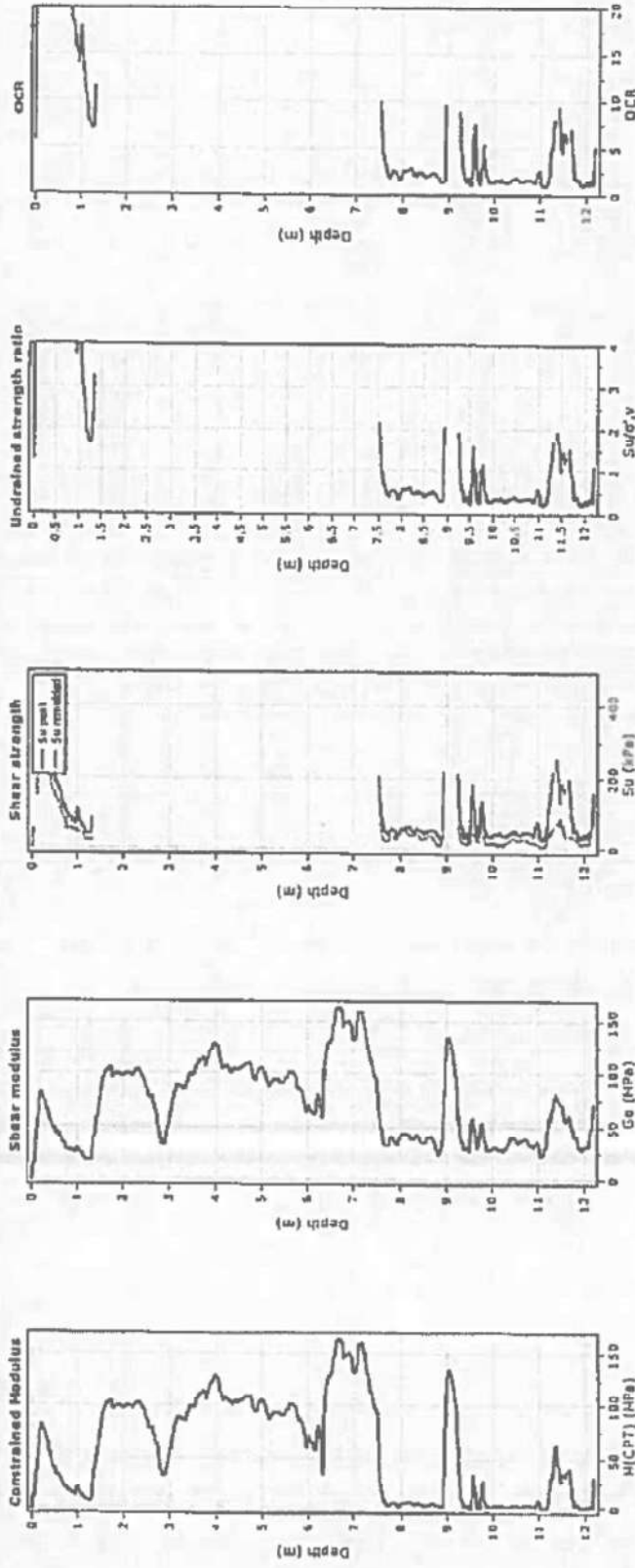
Relative density constant, C<sub>Dr</sub>: 350.0  
Phi: Based on Kulhawy & Mayne (1990)  
User defined estimation data

CPT v.2.0.2.10 - CPTU data presentation & interpretation software - Report created on: 03/11/2022, 11:35:49  
Project file: C:\Users\bogdan\OneDrive\2021\342.11.22 a ravodari - PUZ - PG DELTA ELECTRONIC\cptu str d10 năvodari - puuz.rpt



**CPT: CPTU 1**  
 Total depth: 12.16 m, Date: 25/08/2021  
 Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E  
 Cone Type: MKJ 573  
 Cone Operator: Peirnac Vasile

**Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constantza, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



**Calculation parameters**  
 Constrained modulus: Based on variable  $\alpha$  using  $I_c$  and  $Q_{c0}$  (Robertson, 2009) OCR factor for clays:  $N_{cr}$ : 0.33  
 $G_{cr}$ : Based on variable  $\alpha$  using  $I_c$  (Robertson, 2009)  $\bullet$  User defined estimation data  
 Undrained shear strength cone factor for clays,  $N_{cr}$ : 14  $\bullet$  Fak Dilatometer Test data

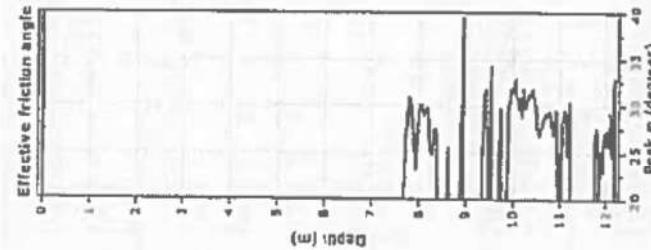
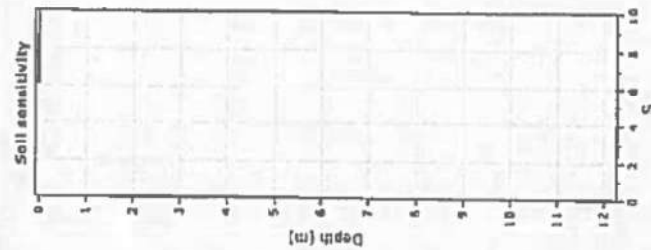
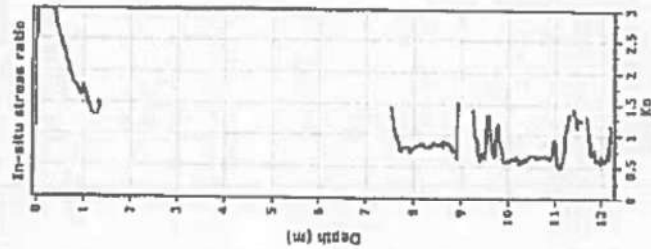
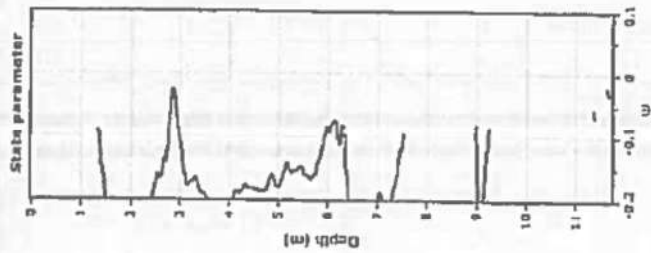
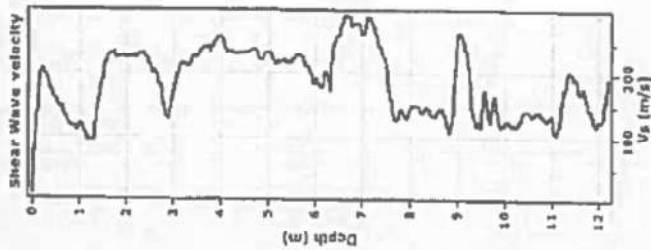
CPT-IT v2.0.2.10 - CPTU data presentation & interpretation software - Report created on: 03/11/2022, 11:35:49  
 Project file: C:\Users\bugda\OneDrive\2022\147.11.22.ct.navodari - PUZ - PG DELTA ELECTRON\cptu sr ct0 navodari - puz.rpt



SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeotehnic.ro

CPT: CPTU 1  
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.09" N 26°37'31.90" E  
Cone Type: HK3 573  
Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, jud. Constantza, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



Calculation parameters  
Soil Sensitivity factor, Ni: 350.00  
—○— User defined estimation data





SC CARMEN GEOPROTECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POPA NAI, 22B  
 www.studiogeotehnic.ro

CPT: CPTu 1

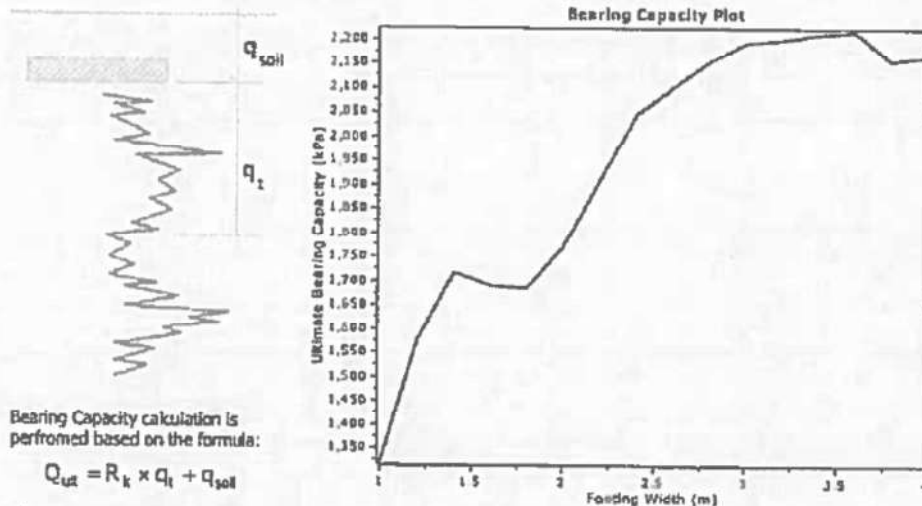
Total depth: 12.19 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.09" N 28°37'31.404" E

Cone Type: MKJ 573

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Navodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 120840, 120841, 120842, 120843, 120844, 120845, 120846, 120847, 120848, 120849, 120850, 120851, 120852, 120853, 120854, 120855, 120856, 120857, 120858, 120859, 120860, 120861, 120862, 120863, 120864, 120865, 120866, 120867, 120868, 120869, 120870, 120871, 120872, 120873, 120874, 120875, 120876, 120877, 120878, 120879, 120880, 120881, 120882, 120883, 120884, 120885, 120886, 120887, 120888, 120889, 120890, 120891, 120892, 120893, 120894, 120895, 120896, 120897, 120898, 120899, 120900, 120901, 120902, 120903, 120904, 120905, 120906, 120907, 120908, 120909, 120910, 120911, 120912, 120913, 120914, 120915, 120916, 120917, 120918, 120919, 120920, 120921, 120922, 120923, 120924, 120925, 120926, 120927, 120928, 120929, 120930, 120931, 120932, 120933, 120934, 120935, 120936, 120937, 120938, 120939, 120940, 120941, 120942, 120943, 120944, 120945, 120946, 120947, 120948, 120949, 120950, 120951, 120952, 120953, 120954, 120955, 120956, 120957, 120958, 120959, 120960, 120961, 120962, 120963, 120964, 120965, 120966, 120967, 120968, 120969, 120970, 120971, 120972, 120973, 120974, 120975, 120976, 120977, 120978, 120979, 120980, 120981, 120982, 120983, 120984, 120985, 120986, 120987, 120988, 120989, 120990, 120991, 120992, 120993, 120994, 120995, 120996, 120997, 120998, 120999, 121000



Bearing Capacity calculation is performed based on the formula:

$$Q_{ult} = R_k \times q_t + q_{sol}$$

where:

- R<sub>k</sub>: Bearing capacity factor
- q<sub>t</sub>: Average corrected cone resistance over calculation depth
- q<sub>sol</sub>: Pressure applied by soil above footing

!! Tabular results !!

No	B (m)	Start Depth (m)	End Depth (m)	Ave. q <sub>t</sub> (MPa)	R <sub>k</sub>	Soil Press. (kPa)	Ult. bearing cap. (kPa)
1	1.00	0.50	2.00	6.56	0.20	9.50	1320.96
2	1.20	0.50	2.30	7.84	0.20	9.50	1577.00
3	1.40	0.50	2.60	8.55	0.20	9.50	1718.85
4	1.60	0.50	2.90	8.41	0.20	9.50	1691.45
5	1.80	0.50	3.20	8.39	0.20	9.50	1687.06
6	2.00	0.50	3.50	8.81	0.20	9.50	1771.54
7	2.20	0.50	3.80	9.48	0.20	9.50	1906.42
8	2.40	0.50	4.10	10.20	0.20	9.50	2049.65
9	2.60	0.50	4.40	10.47	0.20	9.50	2103.59
10	2.80	0.50	4.70	10.74	0.20	9.50	2156.91
11	3.00	0.50	5.00	10.92	0.20	9.50	2193.10
12	3.20	0.50	5.30	10.96	0.20	9.50	2201.77
13	3.40	0.50	5.60	11.02	0.20	9.50	2214.33
14	3.60	0.50	5.90	11.05	0.20	9.50	2218.72
15	3.80	0.50	6.20	10.75	0.20	9.50	2159.49
16	4.00	0.50	6.50	10.79	0.20	9.50	2167.45



SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiugeotehnic.ro

CPT: CPTu 2

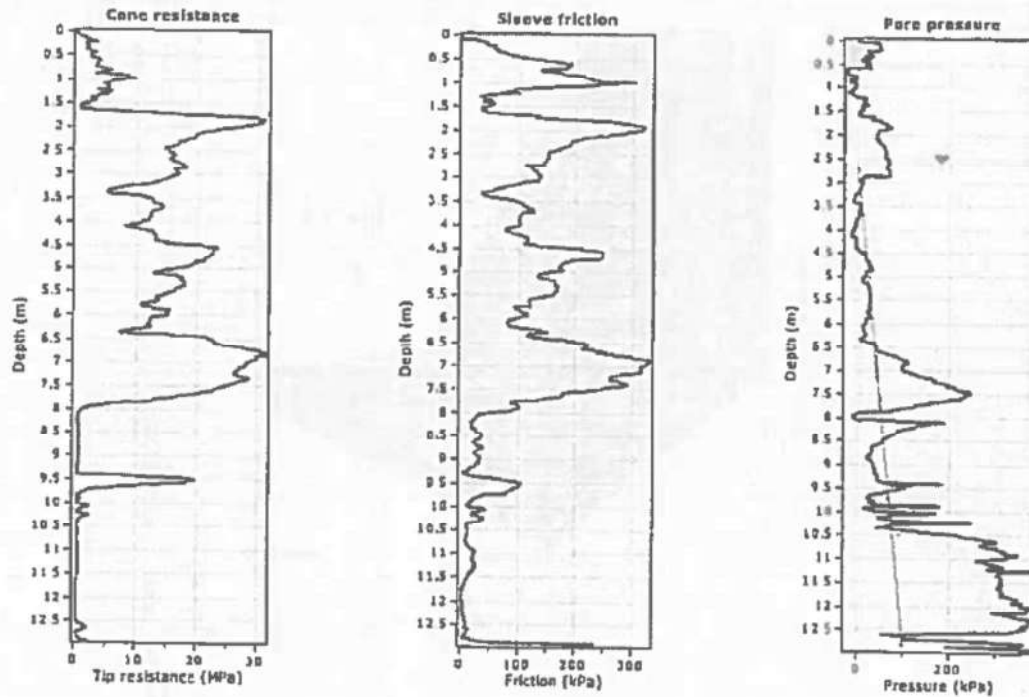
Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E

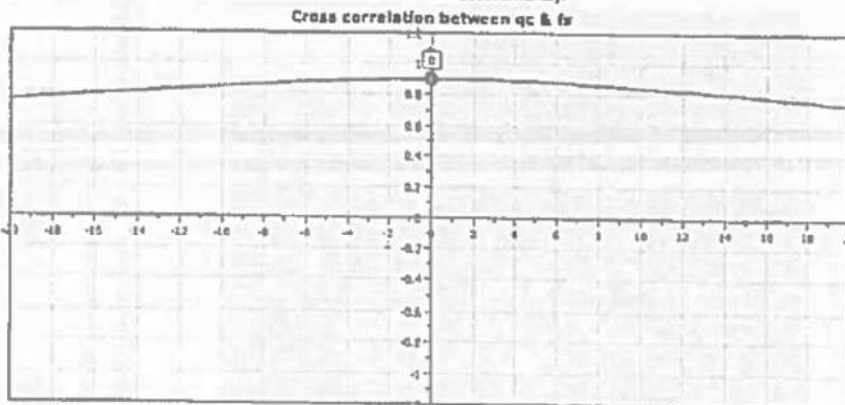
Cone Type: MKJ 573

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122070, 126216, 126217, 126218, 126219, 126220, 126221, 126222, 126223, 126224, 126225, 126226, 126227, 126228, 126229, 126230, 126231, 126232, 126233, 126234, 126235, 126236, 126237, 126238, 126239, 126240, 126241, 126242, 126243, 126244, 126245, 126246, 126247, 126248, 126249, 126250, 126251, 126252, 126253, 126254, 126255, 126256, 126257, 126258, 126259, 126260, 126261, 126262, 126263, 126264, 126265, 126266, 126267, 126268, 126269, 126270, 126271, 126272, 126273, 126274, 126275, 126276, 126277, 126278, 126279, 126280, 126281, 126282, 126283, 126284, 126285, 126286, 126287, 126288, 126289, 126290, 126291, 126292, 126293, 126294, 126295, 126296, 126297, 126298, 126299, 126300



The plot below presents the cross correlation coefficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two successive CPT measurements).





SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POPA NAN, 22B  
 www.studiogeotehnic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Maasia Nord, Năvedari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

CPT: CPTu 2

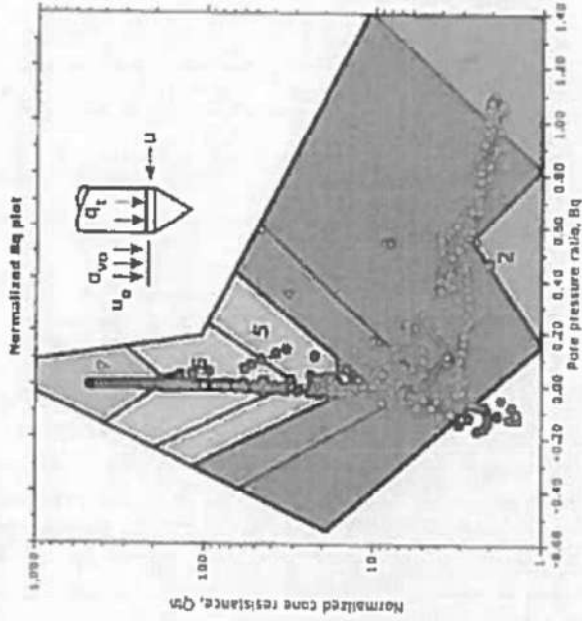
Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E

Cone Type: MK3 573

Cone Operator: Parnac Vasile

SBT - Bq plots (normalized)



SBTn legend

- 1. Scoriae fine grained
- 2. Organic material
- 3. Clay to silty clay
- 4. Clayey silt to silty clay
- 5. Silty sand to sandy silt
- 6. Clean sand to silty sand
- 7. Gravelly sand to sand
- 8. Very stiff sand to binary sand
- 9. Very st

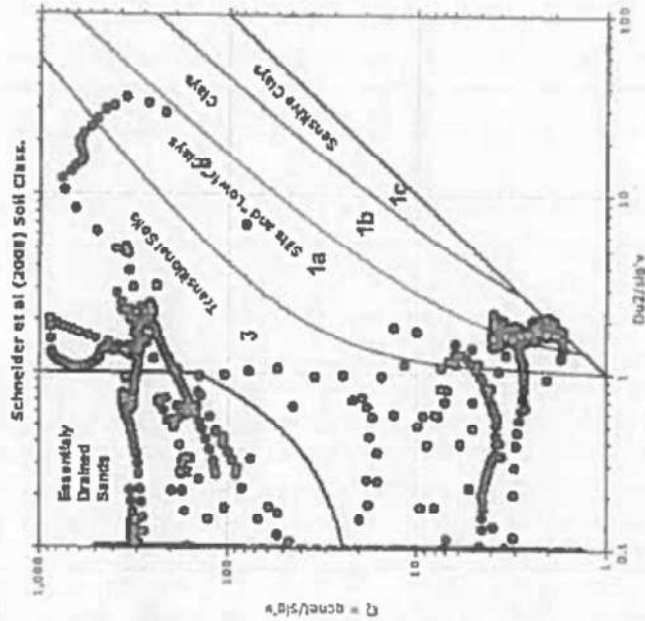
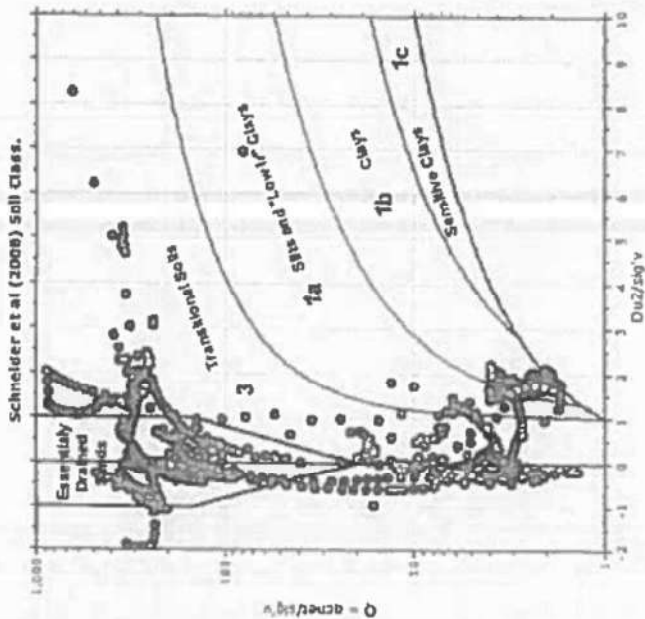
SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POPA NAN, 22B  
 www.studiogeologic.ro



CPT: CPTu 2  
 Total depth: 12.92 m, Date: 25/09/2021  
 Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
 Cone Type: HIQ 573  
 Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 12083B, 120839, 122071, 116211

Bq plots (Schneider)





SC CARMEN GEOPROTECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeotehnic.ro

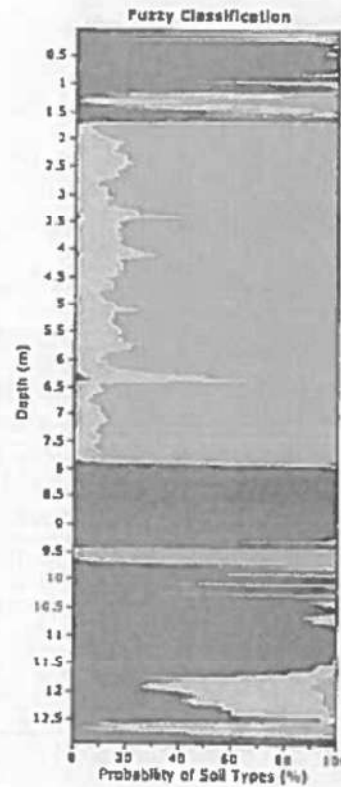
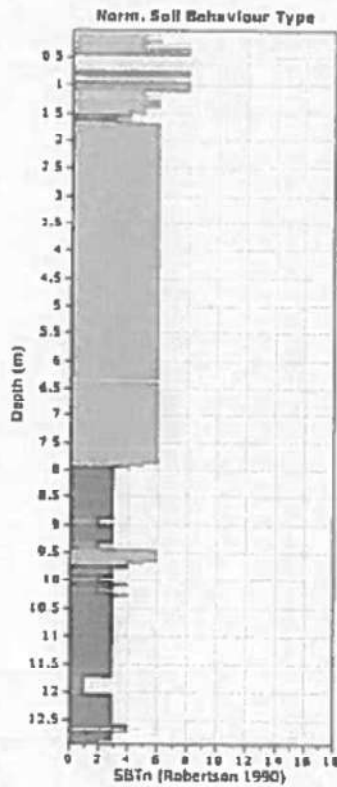
CPT: CPTu 2

Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Cone Type: MKJ 573

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 120840, 120841, 120842, 120843, 120844, 120845, 120846, 120847, 120848, 120849, 120850, 120851, 120852, 120853, 120854, 120855, 120856, 120857, 120858, 120859, 120860, 120861, 120862, 120863, 120864, 120865, 120866, 120867, 120868, 120869, 120870, 120871, 120872, 120873, 120874, 120875, 120876, 120877, 120878, 120879, 120880, 120881, 120882, 120883, 120884, 120885, 120886, 120887, 120888, 120889, 120890, 120891, 120892, 120893, 120894, 120895, 120896, 120897, 120898, 120899, 120900, 120901, 120902, 120903, 120904, 120905, 120906, 120907, 120908, 120909, 120910, 120911, 120912, 120913, 120914, 120915, 120916, 120917, 120918, 120919, 120920, 120921, 120922, 120923, 120924, 120925, 120926, 120927, 120928, 120929, 120930, 120931, 120932, 120933, 120934, 120935, 120936, 120937, 120938, 120939, 120940, 120941, 120942, 120943, 120944, 120945, 120946, 120947, 120948, 120949, 120950, 120951, 120952, 120953, 120954, 120955, 120956, 120957, 120958, 120959, 120960, 120961, 120962, 120963, 120964, 120965, 120966, 120967, 120968, 120969, 120970, 120971, 120972, 120973, 120974, 120975, 120976, 120977, 120978, 120979, 120980, 120981, 120982, 120983, 120984, 120985, 120986, 120987, 120988, 120989, 120990, 120991, 120992, 120993, 120994, 120995, 120996, 120997, 120998, 120999, 121000



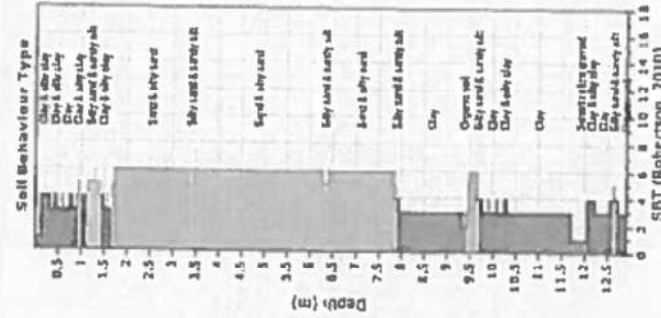
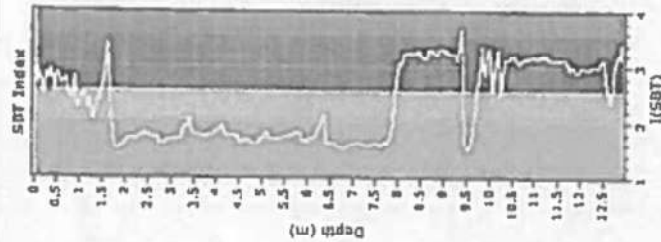
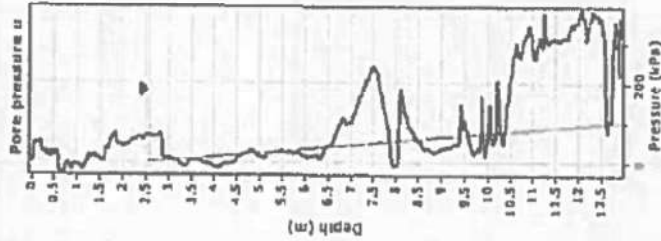
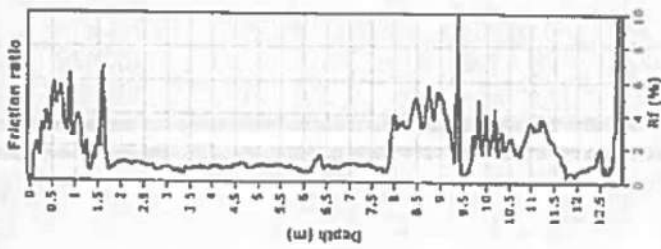
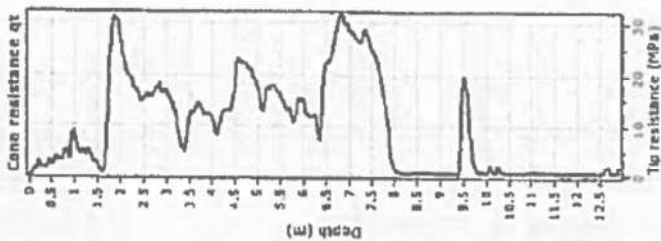




SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studageo.ro

CPT: CPTU Z  
Total depth: 12.92 m, Date: 25/09/2021  
Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
Cone Type: MKO 573  
Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 12083B, 120839, 122071, 116211



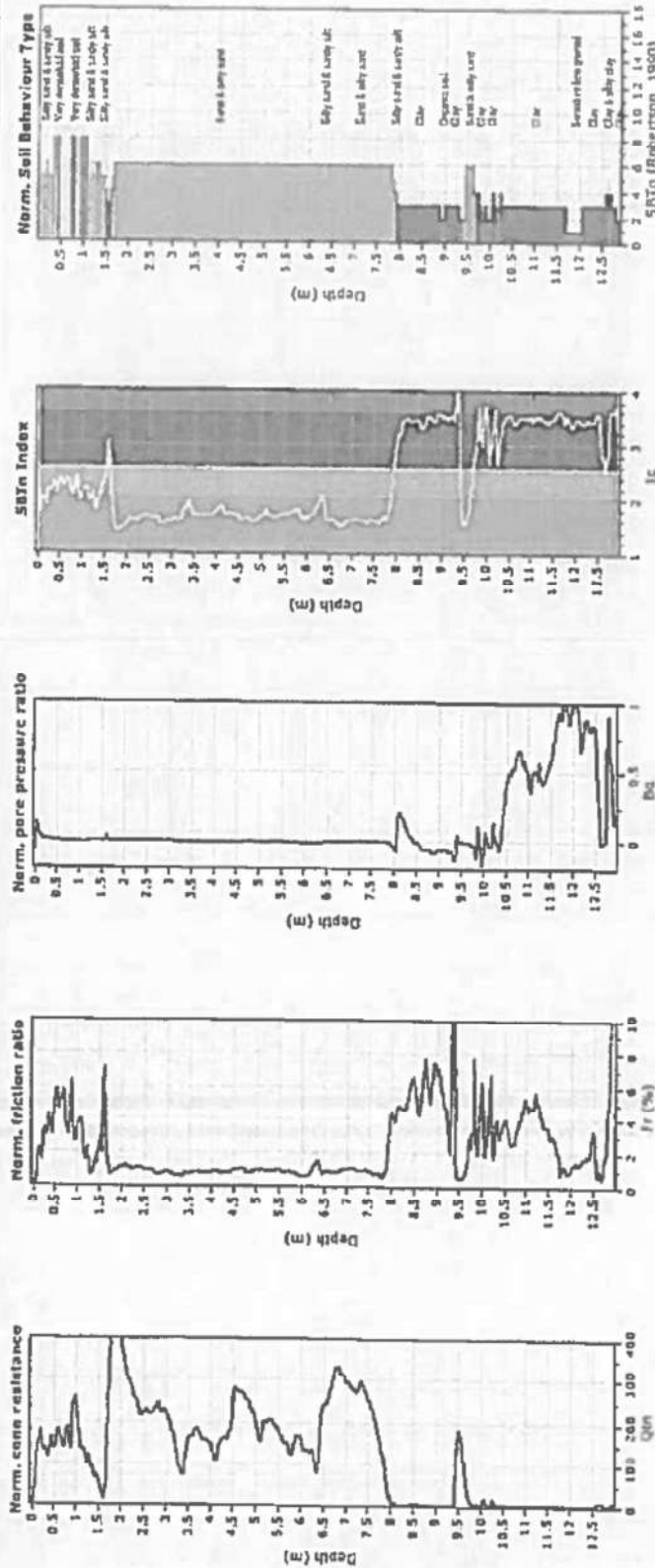
- SBT legend
- 1. Sensitive fine grained
  - 2. Organic material
  - 3. Clay to silty clay
  - 4. Clayey silty clay
  - 5. Silty sand to sandy silt
  - 6. Clean sand to silty sand
  - 7. Gravely sand to sand
  - 8. Very stiff sand to clayey sand
  - 9. Very stiff sand to clayey silt



SC CARMEN GEOPROTECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POIPA IAN, ZZB  
 www.studiogeotehnic.ro

CPT: CFTU 2  
 Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021  
 Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
 Cone Type: MKO 573  
 Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constantza, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



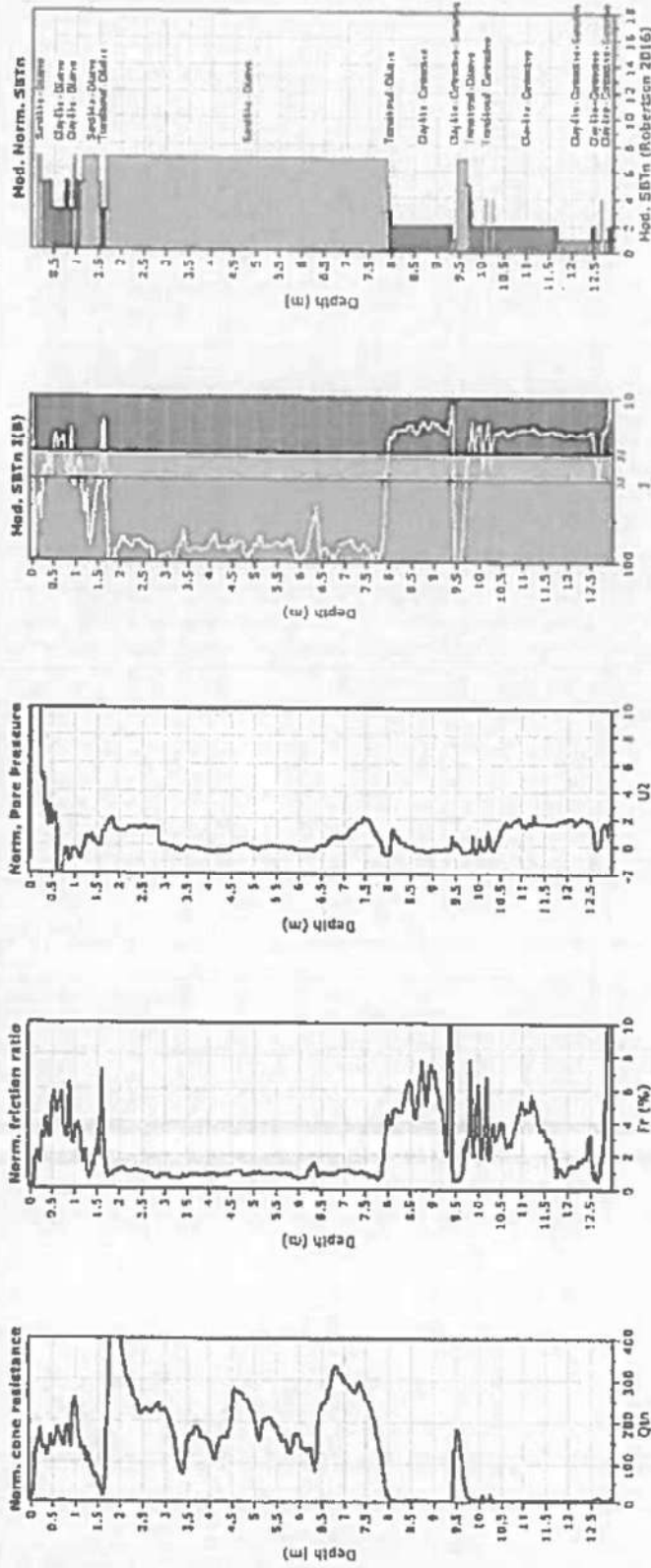
- SBTn legend**
- 1. Sensitive fine grained sand
  - 2. Organic material
  - 3. Clay to silty clay
  - 4. Clayey silt to silty clay
  - 5. Silty sand to sandy silt
  - 6. Clean sand to silty sand
  - 7. Gravely sand to sand
  - 8. Very stiff sand
  - 9. Very stiff sand



SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studiogeologic.ro

CPT: CPTU 2  
Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
Cone Type: MKD 573  
Cone Operator: Pemaic Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



- Mod. SBTn legend
- 1. CC: Claylike - Contractive, Senshr
  - 2. CC: Claylike - Contractive
  - 3. CD: Claylike - Diabase
  - 4. TC: Transitional - Contractive
  - 5. TD: Transitional - Diabase
  - 6. SC: Sandlike - Contractive
  - 7. SD: Sandlike - Diabase



SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
 INGINIERIE GEOLOGICA  
 POPA NAN, 22B  
 www.studiogeotehnic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, jud. Constanța, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211

CPT: CPTu 2

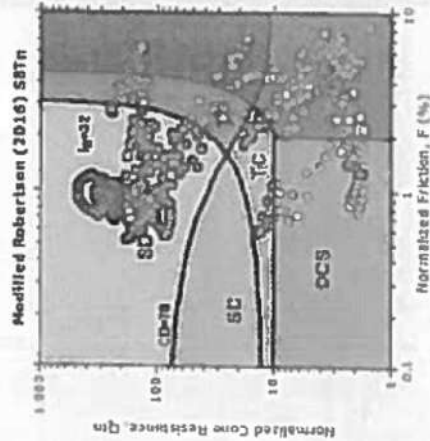
Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E

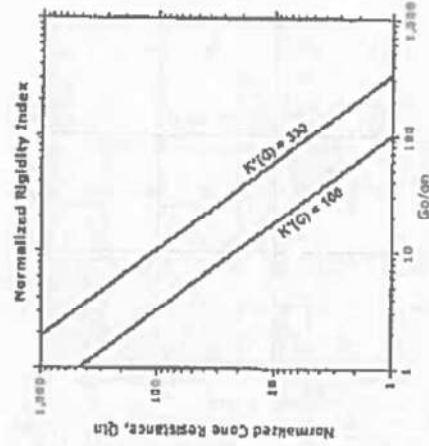
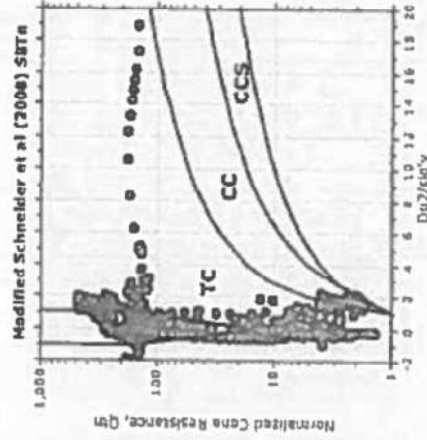
Cone Type: MKI 573

Cone Operator: Pyramac Vasilie

Updated SBTn plots



- CCS: Clay-like - Contractive - Sensitive
- CC: Clay-like - Contractive
- CD: Clay-like - Dilative
- TC: Transitional - Contractive
- TD: Transitional - Dilative
- SC: Sand-like - Contractive
- SD: Sand-like - Dilative



$K'(G) > 330$ : Soils with significant microstructure (e.g. age/cementation)

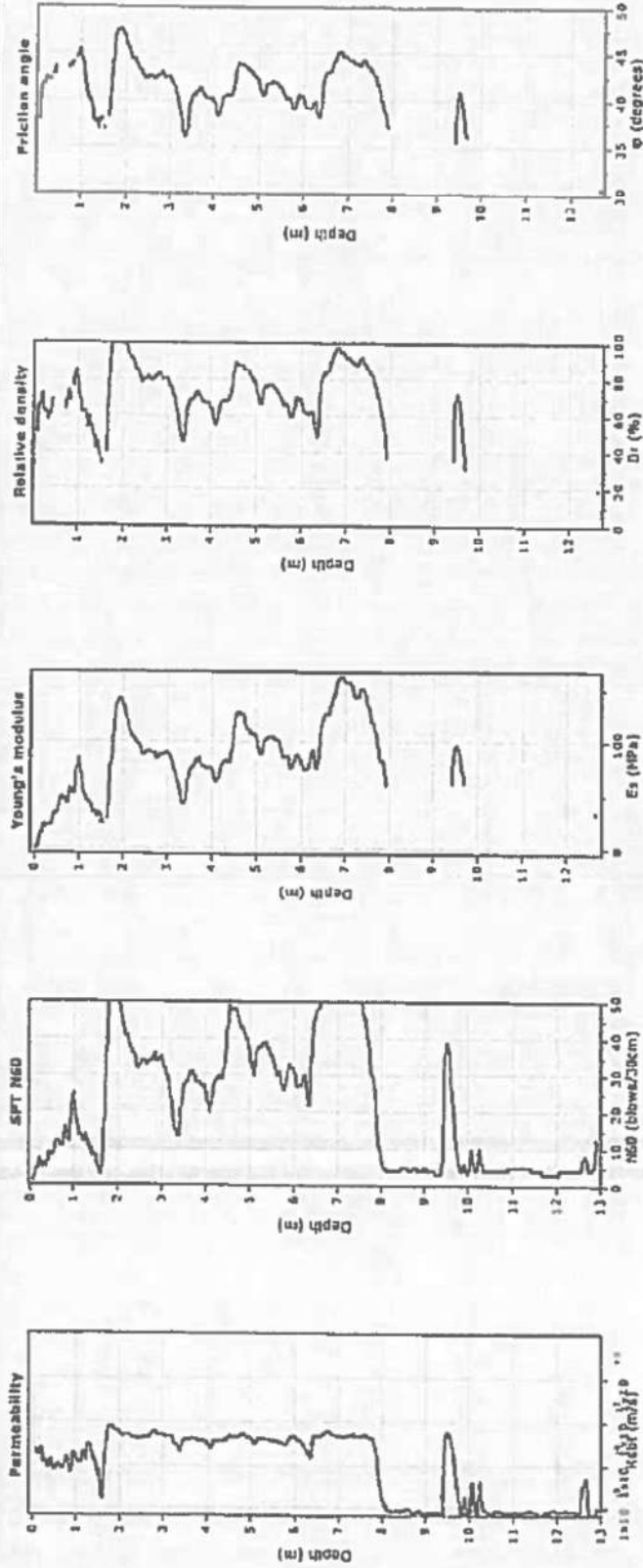


SC CARMEN GEOPROJECT SRL  
 INGINERIE GEOLOGICA  
 POPA NAN, 22B  
 www.studiogeotehnica.ro



CPT: CPTu 2  
 Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021  
 Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
 Cone Type: MKO 573  
 Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanța, C.F. 11.816.8, 120641, 120838, 120839, 122071, 116211



Calculation parameters  
 Permeability: Based on SBT,  
 SPT  $N_{60}$ : Based on  $I_c$  and  $q_c$   
 Young's modulus: Based on variable alpha using  $I_c$  (Robertson, 2009)

Relative density constant,  $C_s$ : 350.0  
 $\Phi_{95}$ : Based on Kulhavy & Mayne (1990)  
 —●— User defined estimation data

CPT-TT v.2.0.2.10 - CPTu data presentation & interpretation software - Report created on: 03/11/2022, 11:35:51  
 Project file: C:\Users\bogdan\OneDrive\Documents\2022\142.11.22.ct novodari - PIZ - PG DELTA ELECTRON\cptu at d10 novodari - par.ctd

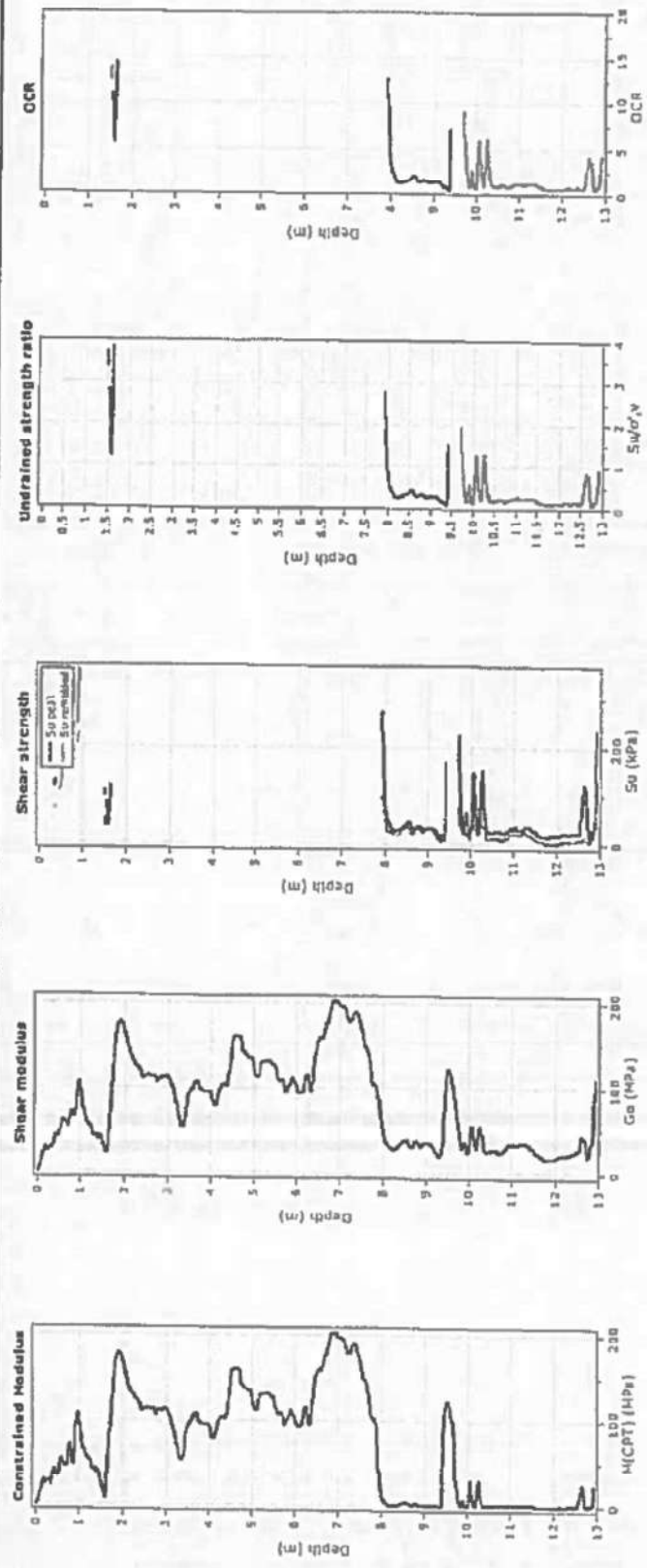




SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA IAN, 218  
www.studiogeotehnic.ro

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Năvodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120830, 120839, 122071, 122073, 116211

CPT: CPTU 2  
Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021  
Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E  
Cone Type: MKU 573  
Cone Operator: Pătrăsc Vasile



Calculation parameters  
 Constrained modulus: Based on variable alpha using  $I_c$  and  $Q_c$ . (Robertson, 2009) OCR factor for clays,  $N_u$ : 0.33  
 $G_o$ : Based on variable alpha using  $I_c$ . (Robertson, 2009) User defined estimation data  
 Undrained shear strength cone factor for clays,  $N_u$ : 14 Flat Dilatometer Test data

CPT-IT v.2.0.10 - CPTU data presentation & interpretation software - Report created on: 03/11/2022, 11:35:51  
 Project file: C:\Users\boaga\OneDrive\7021\342.11.22 et navedari - PUZ - PG DELTA ELECTRON\cptu str d10 navedari - puz.cpt

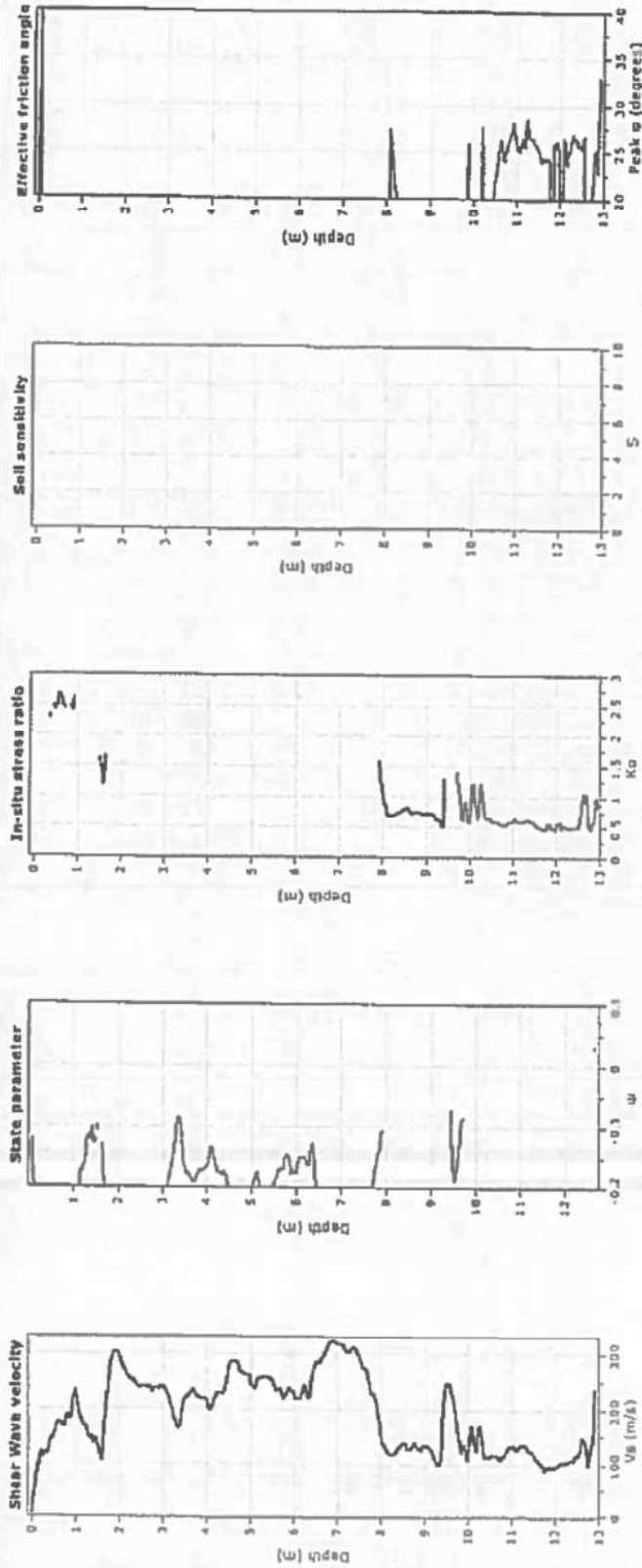




SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA MAN, 22B  
www.studiogeotehnic.ro

CPT: CPTu 2  
Total depth: 12.92 m, Date: 25/09/2021  
Coords: 44°18'21.006" N 28°37'32.538" E  
Cone Type: MW 573  
Cone Operator: Parmac Vasile

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
Location: Str DID, zona Mamaia Nord, Năvodari, jud. Constantza, C.F. 11816B, 120641, 12083B, 110839, 122D71, 116211



Calculation parameters  
Soil Sensitivity factor,  $N_i$ : 350.00  
User defined estimation data



SC CARMEN GEOPROIECT SRL  
INGINERIE GEOLOGICA  
POPA NAN, 22B  
www.studugeologic.ro

CPT: CPTu 2

Total depth: 12.92 m, Date: 25/08/2021

Coords: 44°18'24.006" N 28°37'32.538" E

Cone Type: MKJ 573

Project: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Location: Str D10, zona Mamaia Nord, Navodari, Jud. Constanta, C.F. 118168, 120641, 120838, 120839, 120840, 120841, 120842, 120843, 120844, 120845, 120846, 120847, 120848, 120849, 120850, 120851, 120852, 120853, 120854, 120855, 120856, 120857, 120858, 120859, 120860, 120861, 120862, 120863, 120864, 120865, 120866, 120867, 120868, 120869, 120870, 120871, 120872, 120873, 120874, 120875, 120876, 120877, 120878, 120879, 120880, 120881, 120882, 120883, 120884, 120885, 120886, 120887, 120888, 120889, 120890, 120891, 120892, 120893, 120894, 120895, 120896, 120897, 120898, 120899, 120900, 120901, 120902, 120903, 120904, 120905, 120906, 120907, 120908, 120909, 120910, 120911, 120912, 120913, 120914, 120915, 120916, 120917, 120918, 120919, 120920, 120921, 120922, 120923, 120924, 120925, 120926, 120927, 120928, 120929, 120930, 120931, 120932, 120933, 120934, 120935, 120936, 120937, 120938, 120939, 120940, 120941, 120942, 120943, 120944, 120945, 120946, 120947, 120948, 120949, 120950, 120951, 120952, 120953, 120954, 120955, 120956, 120957, 120958, 120959, 120960, 120961, 120962, 120963, 120964, 120965, 120966, 120967, 120968, 120969, 120970, 120971, 120972, 120973, 120974, 120975, 120976, 120977, 120978, 120979, 120980, 120981, 120982, 120983, 120984, 120985, 120986, 120987, 120988, 120989, 120990, 120991, 120992, 120993, 120994, 120995, 120996, 120997, 120998, 120999, 121000

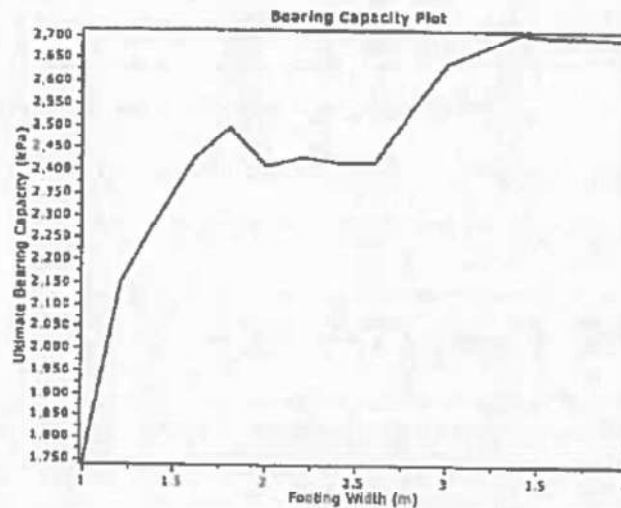


Bearing Capacity calculation is performed based on the formula:

$$Q_{UR} = R_L \times q_t + q_{soil}$$

where:

- $R_L$ : Bearing capacity factor
- $q_t$ : Average corrected cone resistance over calculation depth
- $q_{soil}$ : Pressure applied by soil above footing



:: Tabular results ::

No	B (m)	Start Depth (m)	End Depth (m)	Ave. $q_t$ (MPa)	$R_L$	Soil Press. (kPa)	Ult. bearing cap. (kPa)
1	1.00	0.50	2.00	8.58	0.20	9.50	1745.29
2	1.20	0.50	2.30	10.70	0.20	9.50	2149.44
3	1.40	0.50	2.60	11.41	0.20	9.50	2290.77
4	1.60	0.50	2.90	12.08	0.20	9.50	2425.62
5	1.80	0.50	3.20	12.44	0.20	9.50	2497.58
6	2.00	0.50	3.50	12.00	0.20	9.50	2408.91
7	2.20	0.50	3.80	12.11	0.20	9.50	2431.62
8	2.40	0.50	4.10	12.04	0.20	9.50	2418.12
9	2.60	0.50	4.40	12.04	0.20	9.50	2418.42
10	2.80	0.50	4.70	12.64	0.20	9.50	2536.87
11	3.00	0.50	5.00	13.15	0.20	9.50	2639.05
12	3.20	0.50	5.30	13.32	0.20	9.50	2673.56
13	3.40	0.50	5.60	13.50	0.20	9.50	2706.94
14	3.60	0.50	5.90	13.46	0.20	9.50	2700.92
15	3.80	0.50	6.20	13.45	0.20	9.50	2699.86
16	4.00	0.50	6.50	13.41	0.20	9.50	2698.46

Presented below is a list of formulas used for the estimation of various soil properties. The formulas are presented in SI unit system and assume that all components are expressed in the same units.

:: Unit Weight,  $g$  (kN/m<sup>3</sup>) ::

$$g = g_w \left( 0.27 \log(R_1) + 0.36 \log\left(\frac{q_t}{p_a}\right) + 1.236 \right)$$

where  $g_w$  = water unit weight

:: Permeability,  $k$  (m/s) ::

$$I_c < 3.27 \text{ and } I_c > 1.00 \text{ then } k = 10^{0.957 - 3.04 I_c}$$

$$I_c \leq 4.00 \text{ and } I_c > 3.27 \text{ then } k = 10^{-1.52 - 1.37 I_c}$$

::  $N_{60}$  (blows per 30 cm) ::

$$N_{60} = \left( \frac{q_c}{p_a} \right) \cdot \frac{1}{10^{1.1268 - 0.2817 I_c}}$$

$$N_{160} = Q_{un} \cdot \frac{1}{10^{1.1268 - 0.2817 I_c}}$$

:: Young's Modulus,  $E_s$  (MPa) ::

$$(q_t - \sigma_v) \cdot 0.015 \cdot 10^{0.33 I_c - 1.68}$$

(applicable only to  $I_c < I_{c,limit}$ )

:: Relative Density,  $D_r$  (%) ::

$$100 \cdot \frac{\sqrt{Q_{un}}}{\sqrt{k_{DR}}} \quad \text{(applicable only to SBTs: 5, 6, 7 and 8 or } I_c < I_{c,limit}\text{)}$$

:: State Parameter,  $\psi$  ::

$$\psi = 0.56 - 0.33 \log(Q_{un})$$

:: Peak drained friction angle,  $\phi$  (°) ::

$$\phi = 17.60 + 11 \log(Q_{un})$$

(applicable only to SBTs: 5, 6, 7 and 8)

:: 1-D constrained modulus,  $M$  (MPa) ::

If  $I_c > 2.20$

$$d = 14 \text{ for } Q_{un} > 14$$

$$d = Q_{un} \text{ for } Q_{un} \leq 14$$

$$M_{CPT} = d \cdot (q_t - \sigma_v)$$

If  $I_c \leq 2.20$

$$M_{CPT} = (q_t - \sigma_v) \cdot 0.0188 \cdot 10^{0.55 I_c - 1.68}$$

:: Small strain shear Modulus,  $G_0$  (MPa) ::

$$G_0 = (q_t - \sigma_v) \cdot 0.0188 \cdot 10^{0.55 I_c - 1.68}$$

:: Shear Wave Velocity,  $V_s$  (m/s) ::

$$V_s = \left( \frac{G_0}{\rho} \right)^{0.50}$$

:: Undrained peak shear strength,  $S_u$  (kPa) ::

$$N_{st} = 10.50 + 7 \log(F_v) \text{ or user defined}$$

$$S_u = \frac{(q_t - \sigma_v)}{N_{st}}$$

(applicable only to SBTs: 1, 2, 3, 4 and 9 or  $I_c > I_{c,limit}$ )

:: Remolded undrained shear strength,  $S_u(rem)$  (kPa) ::

$$S_{u(rem)} = f_s \quad \text{(applicable only to SBTs: 1, 2, 3, 4 and 9 or } I_c > I_{c,limit}\text{)}$$

:: Overconsolidation Ratio, OCR ::

$$k_{OCR} = \left[ \frac{Q_{un}^{0.30}}{0.25 (10.50 + 7 \log(F_v))} \right]^{1.25} \text{ or user defined}$$

$$OCR = k_{OCR} \cdot Q_{un}$$

(applicable only to SBTs: 1, 2, 3, 4 and 9 or  $I_c > I_{c,limit}$ )

:: In situ Stress Ratio,  $K_0$  ::

$$K_0 = (1 - \sin \phi') \cdot OCR^{0.7}$$

(applicable only to SBTs: 1, 2, 3, 4 and 9 or  $I_c > I_{c,limit}$ )

:: Soil Sensitivity,  $S_t$  ::

$$S_t = \frac{N_{st}}{F_v}$$

(applicable only to SBTs: 1, 2, 3, 4 and 9 or  $I_c > I_{c,limit}$ )

:: Effective Stress Friction Angle,  $\phi < \text{sun} >$

$$\phi = 29.5^\circ \cdot B_0^{0.111} (0.256 + 0.336 B_0 + \log Q_t)$$

(applicable for  $0.10 < B_0 < 1.00$ )

## References

- Robertson, P.K., Cabal K.L., Guide to Cone Penetration Testing for Geotechnical Engineering, Gregg Drilling & Testing, Inc., 5<sup>th</sup> Edition, November 2012
- Robertson, P.K., Interpretation of Cone Penetration Tests - a unified approach, Can. Geotech. J. 46(11): 1337-1355 (2009)



## **PLAN DE ACTIUNE**

# **„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)”**

**PROIECTANT: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.**  
**BENEFICIAR: PG DELTA ELECTRON SRL**  
**DATA INTOCMIRII: IULIE 2022**



## **Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:**

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

Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC 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

Iulie  
2022

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. - „„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII  
INDICATORILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI  
MARE (D+P+11E)”



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)”**

PROIECTANT: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.  
BENEFICIAR: PG DELTA ELECTRON SRL  
DATA INTOCMIRII: IULIE 2022

## **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 imprejmuiiri*

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

✓ **Zona 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim **D+P+11E** , cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere,locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

## **CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:**

### **1.1. Date de identificare a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent „ Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E)”**

Amplasament: oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4 + lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2 + sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4 + lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2 + sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2–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: **PG DELTA ELECTRON S.R.L.**

### **1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:**

Zona studiată vizată în suprafața de **45183mp** este delimitată de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE 118749

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de 6 loturi de teren încadrate în intravilanul orașului Navodari, cu nr. **Cad. 118168,120641,120838,120839,122071,123465** adresa oraș Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/2 +sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2, jud. Constanta, în suprafața totală de **12551mp**.

În zona generatoare se propun noi reglementări urbanistice și modificarea regimului de înălțime de la D+P+5E+6ER+7ER la **D+P+11E** .

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE118167 ,IE 120639,IE 120640

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

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

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L,H+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318469.710	789293.520	3.519
2	318471.991	789296.199	2.656
3	318470.736	789298.540	0.888
4	318471.140	789299.328	6.620
5	318469.719	789305.794	35.185
6	318461.787	789340.073	33.058
7	318454.337	789372.281	8.590
8	318452.401	789380.650	73.927
9	318435.741	789452.675	44.512
10	318425.710	789496.042	6.574
11	318419.306	789494.558	82.901
12	318338.703	789475.173	51.950
13	318288.193	789463.025	10.070
14	318278.342	789460.934	28.597
15	318284.040	789432.910	130.296
16	318309.356	789305.097	192.107
17	318347.464	789116.808	48.934
18	318395.361	789126.827	43.345
19	318436.261	789141.180	21.183
20	318432.000	789161.930	112.731
21	318409.340	789272.360	1.721
22	318410.680	789273.440	7.301
23	318412.340	789280.550	35.422
24	318446.890	789288.360	4.993
25	318451.760	789289.460	18.403
<b>S=45183m.p.</b>			

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 331 din 20.04.2022**, eliberat de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim D+P+11E cu destinatii exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere, locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/partener/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

Planul urbanistic zonal stabileste conditiile de amplasare si functiunile pentru care se permite autorizarea de construire, conditiile de densitate acceptate, conditiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni 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 imprejurii loturilor;

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

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

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

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

#### **1.4. Baza legala a elaborarii:**

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

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

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

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

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

- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

-HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;

- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;

- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;

- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);

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

- Legea 137/95 – privind protectia mediului modificata si completata de OUG 195/2005 prin Legea nr.265/2006 si de OUG 164/2008 prin Legea 226/2013;

-Legea 292/2018- privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;

- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

### **1.5. Domeniul de aplicare:**

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

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

- Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim D+P+11E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere, locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

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

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

## **CAPITOLUL 2.**

### **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

##### **SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:**

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele

tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer** pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub> 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 aferentă unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.**

Prin utilizarea centralelor cu energie electrică / boilerelor cu energie electrică, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

În cazul folosirii de utilaje tehnologice cu emisii de noxe în aer, acestea vor respecta legislația în 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 spații vor fi dispuse în zona parcarilor auto supraterane, în zonele de capăt ale parcarilor, unde să fie facilitată preluarea acestora de către serviciile specializate de transport și 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, parcarilor 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 grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

**Aerul:**

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

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va creste nesemnificativ în raport cu cea existentă in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate. Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

**Masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa posibilele efecte adverse asupra mediului in perioada de implementare si functionare a obiectivelor:**

**Sol:**

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienti adecvați. In cazul depozitarii 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 si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante 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 spatii verzi si plantate in toate suprafetele ne-betonate si in conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

**Apa subterana si de suprafata:**

- Intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianti.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in 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 si 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 mi fie împrăștiate sub acțiunea vânturilor
- Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități.

- Folosirea exclusivă a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi.
- Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente sau depozitarea etanșă a acestora.
- Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele cu vânt.

#### **Biodiversitatea:**

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

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

Ca regula generală, loturile aflate în litigiu nu sunt edificabile până la soluționarea situației juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile și direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zona și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică;
- suprafața minimă a loturilor / parcelor edificabile de 500.00mp.
- deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00ml.

**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 impusi.**

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, utilitatilor 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, ne-existând 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, pietre, 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.

### **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. 3.00m fata de strada D9 si strada D10 si 3.00m fata de strazile adiacente.

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

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

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

#### **2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:**

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

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

✓ **Zona 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim **D+P+11E**, cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere, locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

- regim maxim de inaltime **D+P+11E** ;
- suprafata construabila **maxima aferenta zonei generatoare = 5020.40mp**;
- suprafata construabila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 50204mp**;
- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **4**;

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati, este permisa cresterea indicatorilor POT si CUT cu 10 procente fata de maximul admis.

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m**. 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:**

➤ **servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc, locuire individuala si colectiva sezoniera, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in**

spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

### BILANT TERITORIAL:

#### SITUATIE EXISTENTA :

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUZ HCL

209/24.08.2018:

ZONA 4: POT maxim =40%

CUT maxim =3.8

Regim maxim de inaltime =P+7E

#### SITUATIE PROPUA

	Suprafata	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
<b>Suprafata studiata si reglementata PUZ</b>	45183mp		---
<b>Suprafata generatoare PUZ</b>			
<b>Zona 4</b> –servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc,locuire individuala si colectiva, locuire de vacanta, vile turistice, , activitati manufacturiere nepoluante, depozitare mic-gros, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii, din care:	12551mp	40%	40%
<b>Suprafata edificabila / construabila maxima</b>	<b>5020.40mp</b>	40%	<b>40%</b>
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	3765.30mp	30%	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare in functie de destinatie)	3765.30mp	30%	30%/50%
<b>TOTAL:</b>	<b>12551mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

## 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 incât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

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

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

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

✓ **Zona 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim **D+P+11E**, cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere, locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

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

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

#### **Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:**

- **Pentru locuinte sezoniere sau de vacanta: 100% din numar total de unitati locative;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri, restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**

- **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**

### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:**

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.
- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.
- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.
- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.
- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.
- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**
- Incalzirea spatiilor de locuire, spatii comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua 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.174/4497/19.05.2022** care mentioneaza:

Pe strada D10 exista conducta de distributie apa Dn 110mm si colector menajer Dn250mm PVC-KG.

- **Aviz Enel nr. 10031565/05.05.2022** care mentioneaza:

In zona exista retea de medie tensiune LES 20KV si retea de joasa tensiune LES 0,4 KV.

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.12410/317.710 546/12.07.2022** care mentioneaza:

Pe strada D10 si strada D9 exista conducta de gaze naturale RP cu D =90mm . 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 alcatuita din loturi de forma dreptunghiulara, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

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

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

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

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

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

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

## **CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE**

- ✓ **Zona 4 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim D+P+11E , cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere,locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.**

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

Intocmit  
arh. Pavel Dan

IULIE 2022

„Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E) “



## MEMORIU GENERAL

# „INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)”

FAZA : PUZ

PROIECTANT: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.  
BENEFECIAR: PG DELTA ELECTRON SRL  
DATA INTOCMIRII: IULIE 2022



**CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:****1.1. Date generale:**

Denumirea lucrarii: **MEMORIU GENERAL, aferent „ Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E) ”**

Amplasament: oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/2+sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2–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: **PG DELTA ELECTRON S.R.L.**

**1.2. Obiectul lucrarii:**

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a societatii PG DELTA ELECTRON SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 12551mp, având categoria de folosință “curti constructii”.

o **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **45183mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE 118749

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 118168,120641,120838,120839, 122071, 123465** adresa oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/2/1/1/1/1/1/2+ sola 29, parcela A 158/5, trup D,lot 1/1,lot 2, jud. Constanta, in suprafata totala de **12551mp.**

Loturile din zona generatoare sunt urmatoarele :

- nr.cad.118168 teren in suprafata de 1088mp ;
- nr.cad. 120641 teren in suprafata de 2941mp ;
- nr.cad. 120838 teren in suprafata de 3213mp ;
- nr.cad. 120839 teren in suprafata de 3372mp ;
- nr.cad. 122071 teren in suprafata de 786mp ;
- nr.cad. 123465 teren in suprafata de 780mp.

In zona generatoare se propun noi reglementari urbanistice si modificarea regimului de inaltime de la D+P+5E+6ER+7ER la **D+P+11E** .

**Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 45183mp-zona studiata situata in intravilanul orasului Navodari.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE118167 ,IE 120639,IE 120640

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

○ **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de “**Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii indicatorilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E)**”.

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

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

✓ **Zona 4** – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim **D+P+11E** , cu inaltimea maxima de 43,00m. Se admit urmatoarele functiuni exclusiv turistice: locuinte colective sezoniere ,locuinte de vacanta, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol si parcare supraetajata, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii sezoniere, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa, piscine.

**1.3. Surse documentare/Cadrul legal:**

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;

- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea 137/95 – 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 puțin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

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

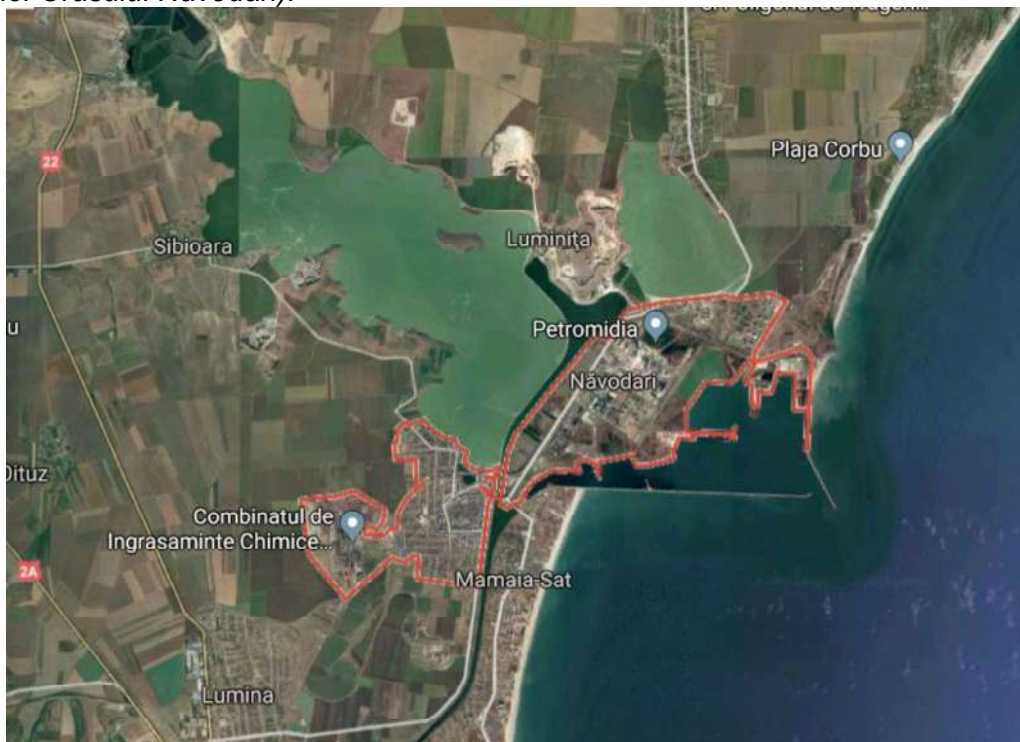
In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole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

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

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

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

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



## **2.2. Incadrarea in localitate:**

Zona studiată se află în intravilanul localității Navodari, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de est a localității.



Zona studiata vizata in suprafata de **45183mp** este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE 118749

**Prevederi ale PUG:**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUZ aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 ,4/11.01.2019,PUZ HCL 209/24.08.2018 amplasamentul generator P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, ZONA 4 si este proprietatea societatii PG DELTA ELECTRON SRL, dobandite prin contracte de vanzare-cumparare .

Folosinta terenului este curti-constructii.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de 6 loturi de teren incadrate in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 123465** adresa oras Navodari, Mamaia Nord, strada D10,nr.1,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/4,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/3,lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2+sola 29,parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 1, lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/4+lot1/1/2/21/1/1/1/1/1/2 +sola 29, parcela A 158/5,trup D,lot 1/1,lot 2, jud. Constanta, in suprafata totala de **12551mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Strada D9
- la Sud: Strada D10
- la Est: Drum acces nr.cadastral 109373
- la Vest: IE118167 ,IE 120639,IE 120640

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in estul localitatii, Bd.Mamaia Nord si Litoralul Marii Negre, **fiind amplasata la aprox. 270m fata de Marea Neagra.**





### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

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

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

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

### **2.4. Circulația terenurilor:**

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

- Accesul în imobil - strada D 9 și D10, aleea cu nr. cad. 118166 și strada cu nr.cad.109373
- În incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, 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.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

În prezent, pe loturile care au generat prezentul PUZ sunt construcții existente.

### **2.6. Echiparea edilitară:**

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

De asemenea, în zona există rețele de telecomunicații și televiziune, fiind posibilă bransarea zonei studiate la acestea.

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

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

### **2.7. Probleme de mediu:**

În zona analizată nu există condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale. De asemenea, în zona nu există obiective generatoare de zone de protecție sanitară.

#### *1. Aer*

Terenul analizat se găsește în imediată vecinătate a plajei, poluarea aerului nu este ridicată.

#### *2. Apa*

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

#### *3. Sol*

Solul neafectat de construcții și alei carosabile și pietonale din incintă este folosit în situația existentă pentru vegetație cu rol decorativ – gazon și flori. Nu există factori poluatori semnificativi.

#### *4. Protecția zonelor naturale.*

Terenul nu se află în 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 de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistica, spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fațadele acestora.**

## **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

### **3.1. Concluzii:**

Sunt propuse funcțiuni predominante de locuire sezoniera, cazare și alimentație publică, cu regim de înălțime maxim D+P+11E, POT max =40% și CUT max =4.

**Documentația de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafața de 45183mp-zona studiată situată în intravilanul orașului Navodari.**

### **3.2. Valorificarea cadrului natural:**

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximității cu Marea Neagră și plaja aferentă acesteia, respectiv încadrarea armonioasă a investiției într-un cartier rezidențial în plină dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidențiale sezoniere / cu funcțiuni de turism, cu arhitectura deosebită.

### **3.3. Modernizarea circulației:**

a) Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor auto și pietonale:

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 acces pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, 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 ca 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 de cod 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 această proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridică prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

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

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 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.

Bulevardul Mamaia Nord este recent sistematizat, iar accesurile existente se pastreaza. Circulatia se va realiza conform solutiilor propuse prin P.U.Z. si anume:

- Accesul in imobil - strada D 9 si D10, aleea cu nr. cad. 118166 si starda cu nr.cad.109373
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
  - o Pentru locuinte: 100% din numar total de unitati locative sezoniere;
  - o Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
  - o Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
  - o Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
  - o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, 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.

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

Zona functionala **Zona 4** reprezinta practic intreaga suprafata studiata PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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

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

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

pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **Zona 4** –servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc,locuire individuala si colectiva sezoniera, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

- regim maxim de inaltime **D+P+11E** ;

- suprafata construabila **maxima aferenta zonei generatoare = 5020.40mp**;

- suprafata construabila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 50204mp**;

- P.O.T. maxim propus = **40.00%**;

- C.U.T. maxim propus = **4**;

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati, este permisa cresterea indicatorilor POT si CUT cu 10 procente fata de maximul admis.

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camere tehnice). 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:**

➤ servicii, comert, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc,locuire individuala si colectiva sezoniera, locuire de vacanta, vile turistice, activitati manufacturiere nepoluante , pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.

**BILANT TERITORIAL:****SITUATIE EXISTENTA :**

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUZ HCL 209/24.08.2018:

ZONA 4: POT maxim =40%

CUT maxim =3.8

Regim maxim de inaltime =P+7E

**SITUATIE PROPUSA:**

	<b>Suprafata</b>	<b>Procent EXISTENT</b>	<b>Procent PROPUS</b>
<b>Suprafata studziata si reglementata PUZ</b>	45183mp		---
<b>Suprafata generatoare PUZ</b>			
<b>Zona 4</b> –servicii, comert, retaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc,locuire individuala si colectiva sezoniera, locuire de vacanta, vile turistice, , activitati manufacturiere nepoluante, pensiuni, agentii de turism, sport si recreere in spatii deschise si inchise, agrement, parcaje la sol si in spatii inchise, spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii, din care:	12551mp	40%	40%
<b>Suprafata edificabila / construibila maxima</b>	<b>5020.40mp</b>	40%	<b>40%</b>
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	3765.30mp	30%	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare in fuctie de destinatie)	3765.30mp	30%	30%/50%
<b>TOTAL:</b>	<b>12551mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Intocmit  
arh.Pavel Dan





**„INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII  
INDICATORILOR URBANISTICE CU SCOPUL  
OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE  
(D+P+11E)”**

**BENEFECIAR: PG DELTA ELECTRON SRL**

**PROIECTANT: 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

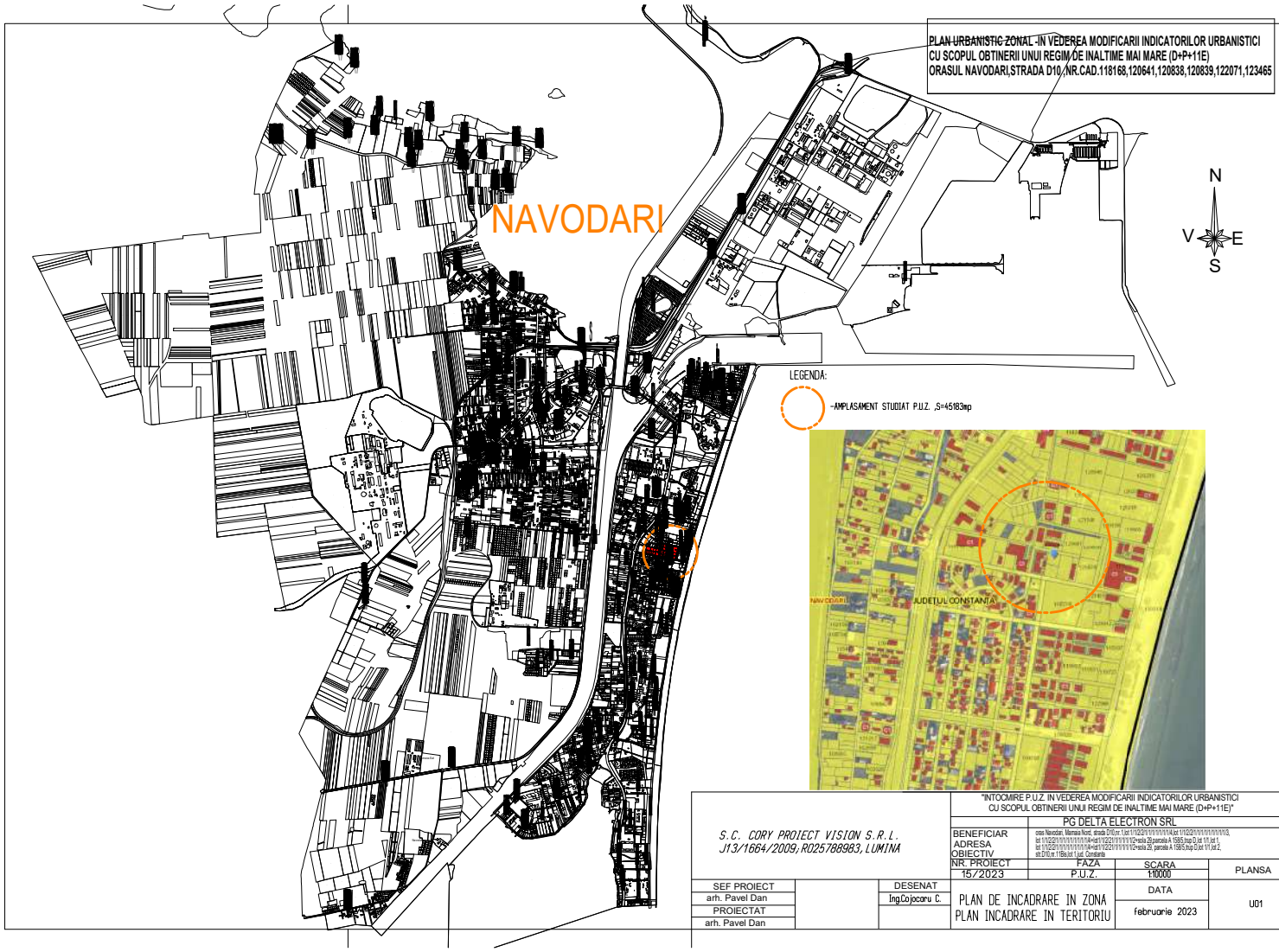


## **LISTA DE SEMNATURI**

SEF PROIECT : arh.Pavel Dan

PROIECTAT : arh.Pavel Dan

DESENAT : ing. Cojocaru Cornelia

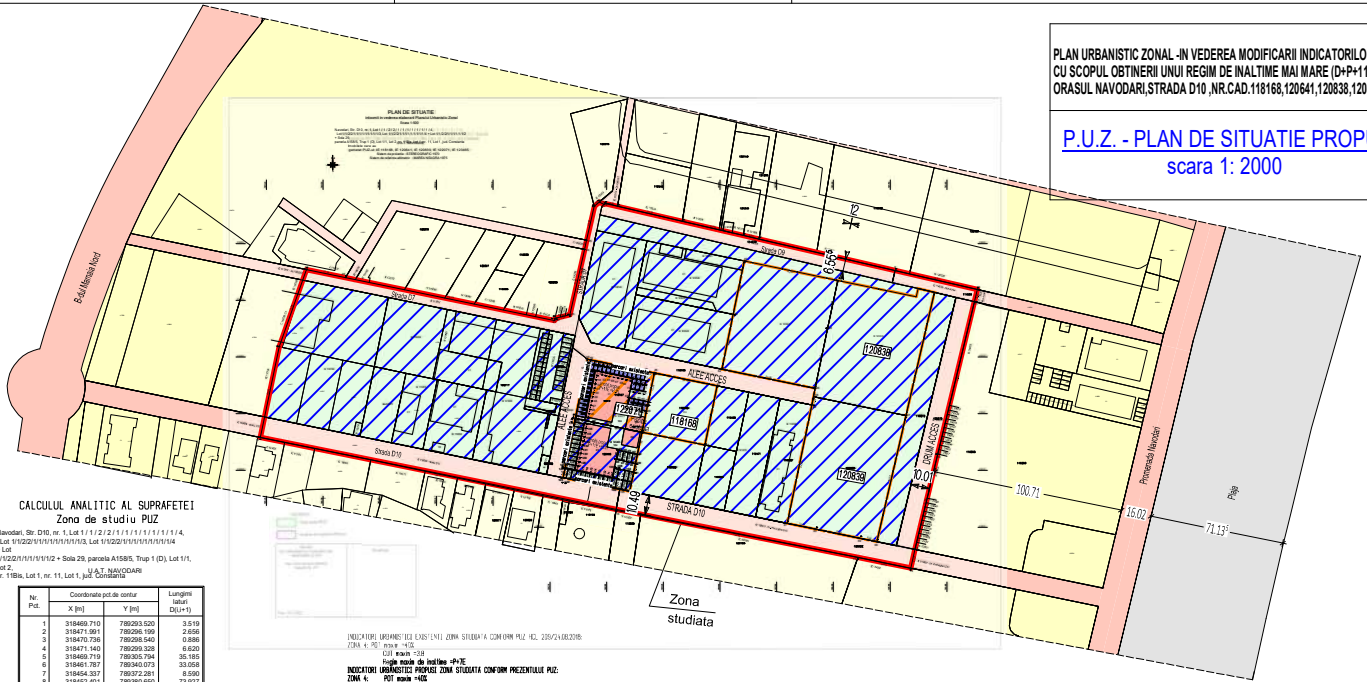


S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L. J13/1664/2009, RO25788983, LUMINA						*INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (D+P+11E)*					
						PG DELTA ELECTRON SRL					
BENEFICIAR						Județul Constanța					
ADRESA						Strada D10, Nr. Cad. 118168, 120641, 120838, 120839, 122071, 123465					
OBIECTIV						Plan de încadrare în zonă					
NR. PROIECT						15/2023					
SEF PROIECT						PAZA					
arh. Pavel Dan						P.U.Z.					
PROIECTAT						SCARA					
arh. Pavel Dan						1:6000					
DESENAT						DATA					
Ing. Cojocaru C.						februarie 2023					
PLAN DE INCADRARE IN ZONA						PLANSĂ					
PLAN INCADRARE IN TERITORIU						U01					



PLAN URBANISTIC ZONAL - IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE NALTIME MAI MARE (D+P+11E) ORASUL NAVODARI, STRADA D10, NR.CAD.118168,120641,120838,120839,122071,123465

**P.U.Z. - PLAN DE SITUATIE PROPU**  
scara 1: 2000



**CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI**  
Zona de studiu PUZ

Navodari, Str. D10, nr. 1, Lot 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 4  
Lot: 118202/118168/118170/118171/118172/118173/118174  
Lot: 118202/118171/118172 + Sola 28, parcela A1585, Trup 1 (D), Lot 1/1, Lot 2,  
U.A.T. NAVODARI  
Lot 1, nr. 11, Lot 1, par. Comuna

No. Par.	Coordonate pt de cantar X (m)	Y (m)	Suprafata (m <sup>2</sup> )
1	318469.710	789393.520	2.519
2	318471.991	789296.100	2.656
3	318470.736	789295.540	0.866
4	318481.140	789299.328	6.620
5	318483.739	789305.794	35.586
6	318481.787	789340.073	33.058
7	318484.337	789327.281	8.599
8	318450.421	789380.800	79.997
9	318433.741	789462.075	44.512
10	318435.710	789466.042	6.254
11	318419.306	789494.058	82.901
12	318288.703	789476.173	51.960
13	318288.193	789463.025	10.070
14	318278.342	789460.034	28.887
15	318284.040	789432.010	130.296
16	318309.358	789305.007	192.107
17	318347.464	789116.008	48.504
18	318336.261	789126.027	43.345
19	318438.281	789141.180	21.183
20	318432.090	789181.090	112.711
21	318409.340	789272.360	1.721
22	318410.080	789273.440	7.301
23	318412.340	789280.500	35.622
24	318446.080	789288.800	4.983
25	318451.780	789289.460	18.403

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ  
ZONA 4, P.U.Z. nr. 1/12

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ  
ZONA 4, P.U.Z. nr. 1/12

- Regim maxim de inaltime - D+P+11E  
Clasificarea pe functii de activitate (furnic, cu scopuri de parcare)  
Sistemul de incalzire este din tipul centralizat, electric (pentru parcare)  
In cazul in care se are in vedere instalarea in plus a surselor de incalzire, scopul destinat uratorilor activitati, este permis ca sistemul de incalzire sa fie electric sau sa fie conectat la reseaua de incalzire centrala.  
- Zona A15  
- Scopul comercial sau de servicii publice  
- Scopul destinat activitatilor de recreare (terase, piscine, terenuri sportive, etc.)  
- Scopul destinat activitatilor de recreare (terase, piscine, terenuri sportive, etc.)  
- Servicii pentru public (spa, sala fitness, agentie de turism, etc.)

Suprafata studiata PUZ : 45183mp  
Suprafata generatoare PUZ : 12551mp, nr. cadastral 118168,120641,120838,120839,122071,123465  
Documentatia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul in suprafata de 45183mp-zona studiata situata in intravilanul orasului Navodari.

**BILANT TERITORIAL**

SITUATIE EXISTENTA:  
INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUZ NR. 200/24.08.2018  
ZONA 4, P.U.Z. nr. 1/12  
C.U.T. nr. 1/12  
Regim maxim de inaltime - D+P+11E

**SITUATIE PROPUZA:**

SITUATIE PROPUZA:	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	45183mp	-	-
<b>Zona generatoare Zona Exclusiv turistica</b> Zona exclusiv turistica este destinata activitatilor turistice. Scopul de incalzire este electric, centralizat sau individual. Scopul de recreare este activitatile recreative. Scopul de servicii este activitatile de servicii. Scopul de activitate este activitatile de activitate. Scopul de activitate este activitatile de activitate.	12551mp	100%	100%
Suprafata constructiilor si constructiile maxime si parterelor auto suprapuneri	5002,40mp	45%	45%
Suprafata destinata activitatilor necuizinate	3765,30mp	30%	30%
Suprafata destinata activitatilor necuizinate (min. 30.00%, 50.00% din suprafata generatoare)	3765,30mp	30%	30%
<b>TOTAL</b>	12551mp	100%	100%

**Legenda:**

- limita suprafata generatoare PUZ;
- limita suprafata studiata PUZ;
- zona propusa pentru reorganizare PUZ;
- suprafete rutiere existente
- zona locuire /urmas existente
- cladire edificata din zona generatoare; IE 122071-C1
- parcuri existente ce fac parte din zona generatoare

S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.  
J13/1664/2009;RO25788983, LUMINA

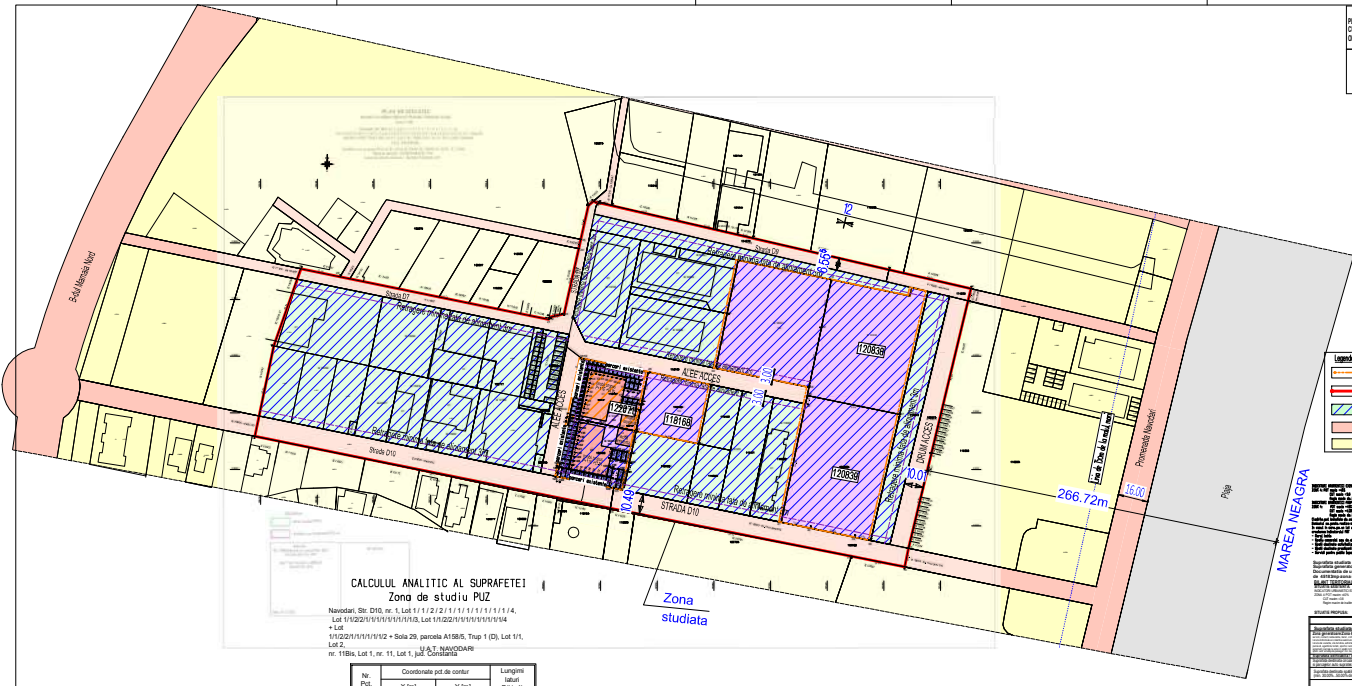
"INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE NALTIME MAI MARE (D+P+11E)"

PG DELTA ELECTRON SRL

BENEFICIAR: zona Navodari, Municipiul Navodari, Strada D10, nr. 1, Lot 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 4  
ADRESA: Strada D10, nr. 1, Lot 1 / 1 / 2 / 2 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 4  
OBIECTIV: Plan urbanistic zonal - in vederea modificarii indicatorilor urbanistici cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (D+P+11E)  
NR. PROIECT: 15/2023  
FAZA: P.U.Z.  
SCARA: 1:2000  
DATA: februarie 2023  
PLANSĂ: U02

SEF PROIECT	DESEINAT	PLAN DE SITUATIE PROPU	SCARA 1:2000	PLANSĂ U02
arh. Pavel Dan	Ing. Cojocaru C.			
PROIECTANT				
arh. Pavel Dan				





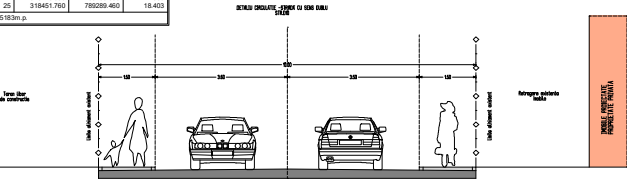
- Legenda**
- Loturi suprinate guvernate PIZ
  - Loturi suprinate studiate PIZ
  - Suprafețe pe care se aplică PIZ
  - Suprafețe cu altitudine stabilă
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare
  - Linii de fundă și alte linii de delimitare

NOTĂ: Scopul prezentei planuri este de a stabili condițiile de amenajare și construcție în zona studiată în vederea realizării proiectului de investiții pentru construirea școlii școlare și a piaței școlare în zona de înclinare 0-1.00-0-10-100 în localitatea Navodnar, județul Galați.

### CALCUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI Zona de studiu PIZ

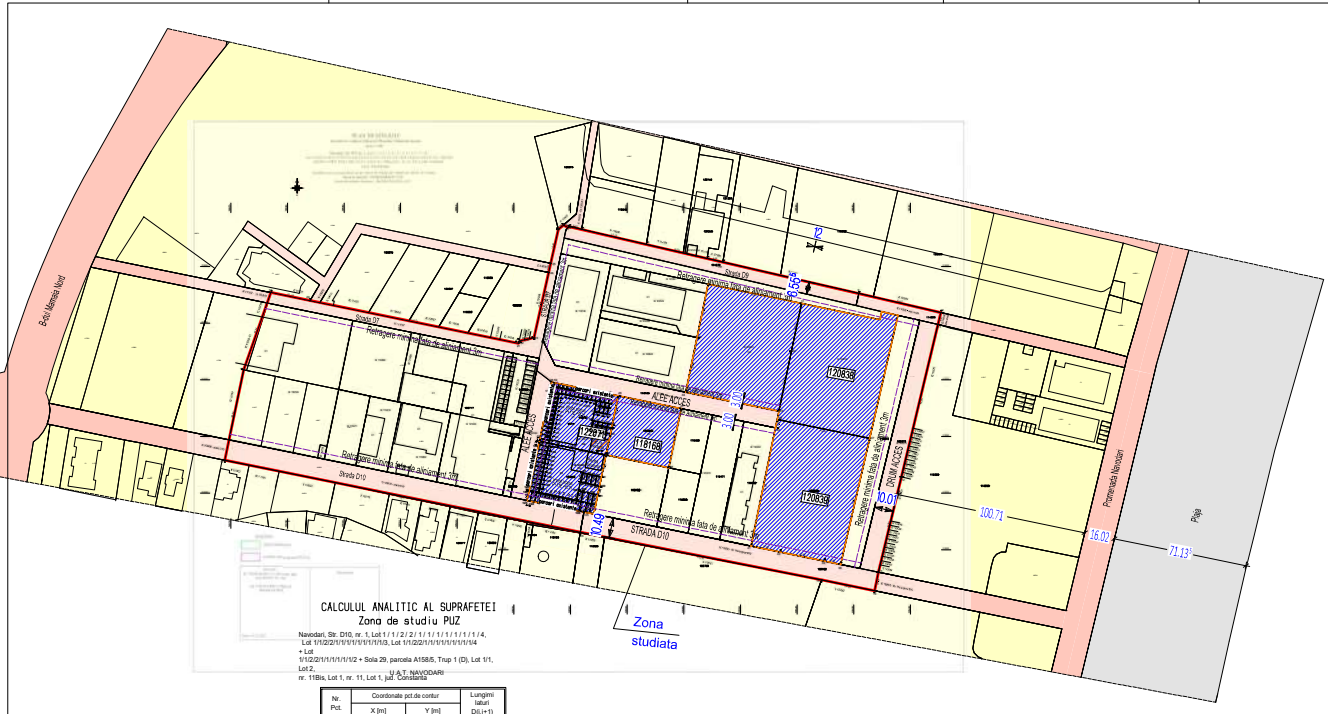
Navodnar, Școl. D.10, nr. 1, Lot 1 și 2 și 3 și 4 și 5 și 6 și 7 și 8 și 9 și 10 și 11 și 12 și 13 și 14 și 15 și 16 și 17 și 18 și 19 și 20 și 21 și 22 și 23 și 24 și 25 și 26 și 27 și 28 și 29 și 30 și 31 și 32 și 33 și 34 și 35 și 36 și 37 și 38 și 39 și 40 și 41 și 42 și 43 și 44 și 45 și 46 și 47 și 48 și 49 și 50 și 51 și 52 și 53 și 54 și 55 și 56 și 57 și 58 și 59 și 60 și 61 și 62 și 63 și 64 și 65 și 66 și 67 și 68 și 69 și 70 și 71 și 72 și 73 și 74 și 75 și 76 și 77 și 78 și 79 și 80 și 81 și 82 și 83 și 84 și 85 și 86 și 87 și 88 și 89 și 90 și 91 și 92 și 93 și 94 și 95 și 96 și 97 și 98 și 99 și 100 și 101 și 102 și 103 și 104 și 105 și 106 și 107 și 108 și 109 și 110 și 111 și 112 și 113 și 114 și 115 și 116 și 117 și 118 și 119 și 120 și 121 și 122 și 123 și 124 și 125 și 126 și 127 și 128 și 129 și 130 și 131 și 132 și 133 și 134 și 135 și 136 și 137 și 138 și 139 și 140 și 141 și 142 și 143 și 144 și 145 și 146 și 147 și 148 și 149 și 150 și 151 și 152 și 153 și 154 și 155 și 156 și 157 și 158 și 159 și 160 și 161 și 162 și 163 și 164 și 165 și 166 și 167 și 168 și 169 și 170 și 171 și 172 și 173 și 174 și 175 și 176 și 177 și 178 și 179 și 180 și 181 și 182 și 183 și 184 și 185 și 186 și 187 și 188 și 189 și 190 și 191 și 192 și 193 și 194 și 195 și 196 și 197 și 198 și 199 și 200 și 201 și 202 și 203 și 204 și 205 și 206 și 207 și 208 și 209 și 210 și 211 și 212 și 213 și 214 și 215 și 216 și 217 și 218 și 219 și 220 și 221 și 222 și 223 și 224 și 225 și 226 și 227 și 228 și 229 și 230 și 231 și 232 și 233 și 234 și 235 și 236 și 237 și 238 și 239 și 240 și 241 și 242 și 243 și 244 și 245 și 246 și 247 și 248 și 249 și 250 și 251 și 252 și 253 și 254 și 255 și 256 și 257 și 258 și 259 și 260 și 261 și 262 și 263 și 264 și 265 și 266 și 267 și 268 și 269 și 270 și 271 și 272 și 273 și 274 și 275 și 276 și 277 și 278 și 279 și 280 și 281 și 282 și 283 și 284 și 285 și 286 și 287 și 288 și 289 și 290 și 291 și 292 și 293 și 294 și 295 și 296 și 297 și 298 și 299 și 300 și 301 și 302 și 303 și 304 și 305 și 306 și 307 și 308 și 309 și 310 și 311 și 312 și 313 și 314 și 315 și 316 și 317 și 318 și 319 și 320 și 321 și 322 și 323 și 324 și 325 și 326 și 327 și 328 și 329 și 330 și 331 și 332 și 333 și 334 și 335 și 336 și 337 și 338 și 339 și 340 și 341 și 342 și 343 și 344 și 345 și 346 și 347 și 348 și 349 și 350 și 351 și 352 și 353 și 354 și 355 și 356 și 357 și 358 și 359 și 360 și 361 și 362 și 363 și 364 și 365 și 366 și 367 și 368 și 369 și 370 și 371 și 372 și 373 și 374 și 375 și 376 și 377 și 378 și 379 și 380 și 381 și 382 și 383 și 384 și 385 și 386 și 387 și 388 și 389 și 390 și 391 și 392 și 393 și 394 și 395 și 396 și 397 și 398 și 399 și 400 și 401 și 402 și 403 și 404 și 405 și 406 și 407 și 408 și 409 și 410 și 411 și 412 și 413 și 414 și 415 și 416 și 417 și 418 și 419 și 420 și 421 și 422 și 423 și 424 și 425 și 426 și 427 și 428 și 429 și 430 și 431 și 432 și 433 și 434 și 435 și 436 și 437 și 438 și 439 și 440 și 441 și 442 și 443 și 444 și 445 și 446 și 447 și 448 și 449 și 450 și 451 și 452 și 453 și 454 și 455 și 456 și 457 și 458 și 459 și 460 și 461 și 462 și 463 și 464 și 465 și 466 și 467 și 468 și 469 și 470 și 471 și 472 și 473 și 474 și 475 și 476 și 477 și 478 și 479 și 480 și 481 și 482 și 483 și 484 și 485 și 486 și 487 și 488 și 489 și 490 și 491 și 492 și 493 și 494 și 495 și 496 și 497 și 498 și 499 și 500 și 501 și 502 și 503 și 504 și 505 și 506 și 507 și 508 și 509 și 510 și 511 și 512 și 513 și 514 și 515 și 516 și 517 și 518 și 519 și 520 și 521 și 522 și 523 și 524 și 525 și 526 și 527 și 528 și 529 și 530 și 531 și 532 și 533 și 534 și 535 și 536 și 537 și 538 și 539 și 540 și 541 și 542 și 543 și 544 și 545 și 546 și 547 și 548 și 549 și 550 și 551 și 552 și 553 și 554 și 555 și 556 și 557 și 558 și 559 și 560 și 561 și 562 și 563 și 564 și 565 și 566 și 567 și 568 și 569 și 570 și 571 și 572 și 573 și 574 și 575 și 576 și 577 și 578 și 579 și 580 și 581 și 582 și 583 și 584 și 585 și 586 și 587 și 588 și 589 și 590 și 591 și 592 și 593 și 594 și 595 și 596 și 597 și 598 și 599 și 600 și 601 și 602 și 603 și 604 și 605 și 606 și 607 și 608 și 609 și 610 și 611 și 612 și 613 și 614 și 615 și 616 și 617 și 618 și 619 și 620 și 621 și 622 și 623 și 624 și 625 și 626 și 627 și 628 și 629 și 630 și 631 și 632 și 633 și 634 și 635 și 636 și 637 și 638 și 639 și 640 și 641 și 642 și 643 și 644 și 645 și 646 și 647 și 648 și 649 și 650 și 651 și 652 și 653 și 654 și 655 și 656 și 657 și 658 și 659 și 660 și 661 și 662 și 663 și 664 și 665 și 666 și 667 și 668 și 669 și 670 și 671 și 672 și 673 și 674 și 675 și 676 și 677 și 678 și 679 și 680 și 681 și 682 și 683 și 684 și 685 și 686 și 687 și 688 și 689 și 690 și 691 și 692 și 693 și 694 și 695 și 696 și 697 și 698 și 699 și 700 și 701 și 702 și 703 și 704 și 705 și 706 și 707 și 708 și 709 și 710 și 711 și 712 și 713 și 714 și 715 și 716 și 717 și 718 și 719 și 720 și 721 și 722 și 723 și 724 și 725 și 726 și 727 și 728 și 729 și 730 și 731 și 732 și 733 și 734 și 735 și 736 și 737 și 738 și 739 și 740 și 741 și 742 și 743 și 744 și 745 și 746 și 747 și 748 și 749 și 750 și 751 și 752 și 753 și 754 și 755 și 756 și 757 și 758 și 759 și 760 și 761 și 762 și 763 și 764 și 765 și 766 și 767 și 768 și 769 și 770 și 771 și 772 și 773 și 774 și 775 și 776 și 777 și 778 și 779 și 780 și 781 și 782 și 783 și 784 și 785 și 786 și 787 și 788 și 789 și 790 și 791 și 792 și 793 și 794 și 795 și 796 și 797 și 798 și 799 și 800 și 801 și 802 și 803 și 804 și 805 și 806 și 807 și 808 și 809 și 810 și 811 și 812 și 813 și 814 și 815 și 816 și 817 și 818 și 819 și 820 și 821 și 822 și 823 și 824 și 825 și 826 și 827 și 828 și 829 și 830 și 831 și 832 și 833 și 834 și 835 și 836 și 837 și 838 și 839 și 840 și 841 și 842 și 843 și 844 și 845 și 846 și 847 și 848 și 849 și 850 și 851 și 852 și 853 și 854 și 855 și 856 și 857 și 858 și 859 și 860 și 861 și 862 și 863 și 864 și 865 și 866 și 867 și 868 și 869 și 870 și 871 și 872 și 873 și 874 și 875 și 876 și 877 și 878 și 879 și 880 și 881 și 882 și 883 și 884 și 885 și 886 și 887 și 888 și 889 și 890 și 891 și 892 și 893 și 894 și 895 și 896 și 897 și 898 și 899 și 900 și 901 și 902 și 903 și 904 și 905 și 906 și 907 și 908 și 909 și 910 și 911 și 912 și 913 și 914 și 915 și 916 și 917 și 918 și 919 și 920 și 921 și 922 și 923 și 924 și 925 și 926 și 927 și 928 și 929 și 930 și 931 și 932 și 933 și 934 și 935 și 936 și 937 și 938 și 939 și 940 și 941 și 942 și 943 și 944 și 945 și 946 și 947 și 948 și 949 și 950 și 951 și 952 și 953 și 954 și 955 și 956 și 957 și 958 și 959 și 960 și 961 și 962 și 963 și 964 și 965 și 966 și 967 și 968 și 969 și 970 și 971 și 972 și 973 și 974 și 975 și 976 și 977 și 978 și 979 și 980 și 981 și 982 și 983 și 984 și 985 și 986 și 987 și 988 și 989 și 990 și 991 și 992 și 993 și 994 și 995 și 996 și 997 și 998 și 999 și 1000.

Nr. Pnt.	Coordonatele pol. de centru		Lungime latitud. (m)
	X [m]	Y [m]	
1	318469.710	790293.520	3.519
2	318471.991	790295.199	2.696
3	318470.736	790298.540	8.886
4	318471.140	790295.328	6.820
5	318469.710	790295.794	35.180
6	318461.787	790340.073	53.058
7	318464.037	790372.281	6.590
8	318462.401	790380.690	73.507
9	318462.741	790423.875	44.512
10	318462.710	790466.042	6.574
11	318419.006	790464.828	82.901
12	318338.703	790475.173	51.950
13	318398.193	790463.125	10.070
14	318278.342	790460.924	28.587
15	318394.040	790452.915	130.296
16	318309.358	790305.097	192.107
17	318347.854	790116.808	48.034
18	318305.361	790128.827	43.345
19	318408.951	790141.180	21.183
20	318432.000	790141.950	112.731
21	318409.340	790273.360	1.721
22	318410.680	790273.440	7.391
23	318412.340	790268.930	35.423
24	318446.890	790268.360	4.093
25	318451.750	790269.490	18.403



**Legenda**

- [Linea neagră] - Linia granițelor terenului
- [Linie roșie] - Linia granițelor cadastrelor
- [Linie roz] - Terenuri învecinate terenurilor învecinate
- [Linie galbenă] - Terenuri învecinate terenurilor învecinate
- [Linie albastru închis] - Terenuri învecinate terenurilor învecinate



**CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI  
 Zona de studiu PIUZ**

Nivelul: SR: D10, nr. 1, Lot 1/1/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4,  
 Lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/4  
 + Lot 1/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2 + Sala 20, parcele A1585, Trup 1 (D), Lot 1/1,  
 Lot 2,  
 nr. 118a, Lot 1, nr. 11, Lot 1, par. Corbăntă

Nr. Pct.	Coordonate pol de contur		Lungimi laterale D(L+1)
	X [m]	Y [m]	
1	318469.710	789293.520	3.579
2	318471.991	789296.199	2.686
3	318471.736	789298.540	0.896
4	318471.140	789299.326	6.420
5	318469.710	789305.794	35.185
6	318461.787	789340.971	33.068
7	318464.337	789372.281	8.590
8	318462.401	789380.660	73.907
9	318435.741	789462.875	44.512
10	318432.710	789496.042	6.574
11	318419.308	789494.558	82.901
12	318358.703	789476.175	51.950
13	318288.193	789463.025	10.070
14	318276.342	789460.534	28.917
15	318284.040	789432.910	130.296
16	318293.956	789305.907	192.167
17	318247.464	789116.808	48.934
18	318295.961	789126.837	42.344
19	318436.261	789141.180	21.183
20	318433.206	789161.930	122.731
21	318449.340	789272.360	1.721
22	318419.080	789273.440	7.261
23	318412.340	789280.550	35.422
24	318416.890	789285.360	4.884
25	318451.790	789289.460	18.403

S=45183m.p.

<b>S.C. COMPTON SYSTEM S.R.L.</b> J.P. 100000000, ROMANIA, LUCINA		PROIECTANT		PROIECTANT	
ADRESA		DATA		PLANTA	
100000000, ROMANIA, LUCINA		10.03.2023		PIUZ	
PROIECTANT		DATA		PLANTA	
100000000, ROMANIA, LUCINA		10.03.2023		PIUZ	
PROIECTANT		DATA		PLANTA	
100000000, ROMANIA, LUCINA		10.03.2023		PIUZ	