



PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice pentru lot cu nr.cadastral 111121

Avand in vedere;

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 759/19.07.2021 ;
- referat aprobare nr...../.....;
- raportul nr...../.....intocmit de Arhitect Sef ;
- referat nr...../.....intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul favorabil nr. al Arhitectului Sef. 52406/22.07.2021

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

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

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

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

PROPUN

ARTICOLUL 1 – Se aproba documentatia **Plan Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice pentru lot cu nr.cadastral 111121** ,elaborat de SC CORY PROIECT VISION SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

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

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

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

| | |
|----------------------------|-----------|
| PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI | |
| INTRARE | Nr. 48686 |
| IESIRE | |
| Ziua | 26 |
| Luna | 05 |
| An | 2022 |

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr...../..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice pentru lot cu nr.cadastral 111121** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **Planului Urbanistic Zonal in vederea modificarii reglementarilor urbanistice pentru lot cu nr.cadastral 111121.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

NR. 48684 / 26.05.2022

Referat,

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

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

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

Zona studiată vizată în suprafața de **8040mp** este delimitată de:

- la Nord: IE 116876
- la Sud: Alee acces –IE 111529
- la Est: Strada Promenada
- la Vest: Allee acces –IE 111529

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu **nr. Cad. 111121**, adresa oraș Navodari, Strada Promenada Navodari ,lot 5/2, jud. Constanta, în suprafața de **3403mp**.

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

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 111120
- la Sud: Alee acces –IE 111529
- la Est: Strada Promenada
- la Vest: Allee acces –IE 111529

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului și extrasul de carte funciara pus la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în estul localității, între Bd.Mamaia Nord și Litoralul Marii Negre, **fiind amplasată la aprox. 86.81m fata de Marea Neagra**.

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a societății **OPERA RESIDENCE SRL**. Amplasamentul are o suprafață totală de 3403mp, având categoria de folosință “curți construcții”.

La cererea beneficiarului s-a realizat elaborarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Intocmire P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice pentru LOT CU NR. 5/2 ,str. Promenada Navodari, CF 111121** ”.

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

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

Sunt propuse functiuni mixte: locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terasa, piscine,cu regim de inaltime maxim P+10E,POT max =45% si CUT max =4.

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati:spatii comerciale, servicii, birouri, receptie, spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa ,este permisa cresterea indicatorilor POT si CUT cu 10 procente fata de maximul admis.

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.

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

- Accesul in imobil - se pastreaza accesurile existente din strada D9,din strada D10 ,din Promenada Navodari si din drum exploatare –IE 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: 60% din numar total de unitati locative;

- 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 autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

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.

- regim maxim de inaltime **P+10E**;

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 1531.35mp**;

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 13612mp**;

- P.O.T. maxim propus = **45.00%**;

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

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati:spatii comerciale, servicii, birouri, receptie,spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa ,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) = **40.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de

nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max** a imobilelor proiectate cu max. **2.00m**, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. **H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.** Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

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

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

- functiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri, moteluri, apart-hotel, vile, pensiuni) – mixta;
- hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear;
- restaurante și alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amanuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- case de vacanta cu locuire nepermanenta;
- sky bar ,terase circulabile, piscine pe terase .

| BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA | | | |
|---|------------------|---------|----------------|
| Suprafata | Procent existent | | Procent propus |
| Suprafata studiata PUZ | 8040mp | --- | --- |
| Suprafata generatoare PUZ, din care: | 3403mp | 100.00% | 100.00% |
| ZRB2a – Zona mixta de locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terase, piscine, din care: | 3403mp | 100.00% | 100.00% |

| | | | |
|--|-------------------------|----------------|----------------|
| Suprafata edificabila / construibila maxima | 1531.35mp | 45.00% | 45.00% |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane | 170.15mp / 850.75mp | 5%/25% | 5%/25% |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.30%/ 50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013 | 1020.90mp/1701.50 mp | 30% | 30%/50.00% |
| TOTAL: | 3403mp | 100.00% | 100.00% |

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. 48.687 din 26.05.2022

Raport,

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

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

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

Zona studiată vizată în suprafața de **8040mp** este delimitată de:

- la Nord: IE 116876
- la Sud: Alee acces –IE 111529
- la Est: Strada Promenada
- la Vest: Allee acces –IE 111529

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu **nr. Cad. 111121**, adresa oraș Navodari, Strada Promenada Navodari ,lot 5/2, jud. Constanta, în suprafața de **3403mp**.

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

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 111120
- la Sud: Alee acces –IE 111529
- la Est: Strada Promenada
- la Vest: Allee acces –IE 111529

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului și extrasul de carte funciara pus la dispoziția proiectantului.

Din punct de vedere al încadrării în orașul Navodari, zona generatoare este poziționată în estul localității, între Bd.Mamaia Nord și Litoralul Mării Negre, **fiind amplasată la aprox. 86.81m fata de Marea Neagra.**

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a societății **OPERA RESIDENCE SRL**. Amplasamentul are o suprafață totală de 3403mp, având categoria de folosință "curți construcții".

La cererea beneficiarului se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de „**Intocmire P.U.Z. în vederea modificării reglementărilor urbanistice pentru LOT CU NR. 5/2, str. Promenada Navodari, CF 11121**”.

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Prezentul P.U.Z. cuprinde reglementări obligatorii pentru următoarele zone funcționale (și subzonele acestora) cuprinse în zona generatoare:

Sunt propuse funcțiuni mixte: locuințe colective sezoniere și/sau permanente, funcțiuni turistice, servicii, birouri, recepție, spații plantate, alei pietonale, spații de depozitare complementare locuirii, spații pentru alimentație publică, skybar/terasă, piscine, cu regim de înălțime maxim P+10E, POT max = 45% și CUT max = 4.

În cazul în care pe un lot se amenajează în plus față de locuire, spații destinate următoarelor activități: spații comerciale, servicii, birouri, recepție, spații pentru alimentație publică, bar/terasă, este permisă creșterea indicatorilor POT și CUT cu 10 procente față de maximumul admis.

Nu se permit operațiuni de dezmembrare ale loturilor în urma cărora să rezulte loturi de teren fără acces la o cale de circulație publică.

Prin prezentul PUZ nu se prevede crearea de cai de circulație suplimentare față de situația existentă.

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

- Accesul în imobil - se păstrează accesurile existente din strada D9, din strada D10, din Promenada Navodari și din drum exploatare - IE 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;

- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P132-93, astfel: o Pentru locuințe: 60% din număr total de unități locative;

- o Pentru spații comerciale - 1 loc de parcare/50mp de suprafață utilă

- o Pentru birouri și alimentație publică - 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 în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staționarea acestora pe carosabil sau trotuar.

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.

- regim maxim de înălțime **P+10E**;

- suprafața construibilă **maximă aferentă zonei generatoare = 1531.35mp**;

- suprafața construibilă desfasurată **maximă aferentă zonei generatoare = 13612mp**;

- P.O.T. maxim propus = **45.00%**;

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

In cazul in care pe un lot se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati:spatii comerciale, servicii, birouri, receptie,spatii pentru alimentatie publica, bar/terasa ,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) = **40.00m**. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.** Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte.

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

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

- funcțiuni pentru locuire (case unifamiliale, blocuri locuinte) și turism sezonier (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) – mixta;
- hoteluri si pensiuni cu facilitati de turism balnear;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- case de vacanta cu locuire nepermanenta;
- sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

| BILANT TERITORIAL: SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA | | | |
|---|--------|------------------|----------------|
| Suprafata | | Procent existent | Procent propus |
| Suprafata studiata PUZ | 8040mp | --- | --- |
| Suprafata generatoare PUZ, din care: | 3403mp | 100.00% | 100.00% |
| ZRB2a – Zona mixta de locuinte colective sezoniere si/sau permanente, functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, spatii plantate, alei pietonale, spatii de | 3403mp | 100.00% | 100.00% |

| | | | |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
| depozitare complementare locuirii, spatii pentru alimentatie publica, skybar/terase, piscine, din care: | | | |
| Suprafata edificabila construibila maxima | 1531.35mp | 45.00% | 45.00% |
| Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane | 170.15mp / 850.75mp | 5%/25% | 5%/25% |
| Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.30%/ 50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013 | 1020.90mp/1701.50 mp | 30% | 30%/50.00% |
| TOTAL: | 3403mp | 100.00% | 100.00% |

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**