PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE / IEŞIRE Nr. 12083
Ziua 05 Luna 02 Anul 2026

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
BARASCU MIHAELA AURELIA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

Avand in vedere:

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 282/30.04.2025;

-referat aprobare nr ..... ./ ..... ;

-raportul nr ..... intocmit de Arhitect Sef;

-referat nr .....intocmit de Arhitect Sef;

-Avizul de oportunitate favorabil nr. 45685/08.05.2025 al Arhitectului Sef.

In baza prevederilor Legii nr.50/199l privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificari si completari ulterioare.

- In conformitate cu prevederile ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii SEVESO nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

-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.

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

PROPUN

ARTICOLUL 1 - Se aproba documentatia **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, nr.cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5)** elaborat de ALL ARHITECTURA SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

ARTICOLUL 2 - Se va aplica MATRICEA SEVESO.

ARTICOLUL 3 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată, va fi dusă la îndeplinire 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 ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE / IEŞIRE Nr. 12084
Ziua 05 Luna 02 Anul 2026

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef înregistrat sub nr ..... /..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, nr.cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5) cu aplicarea matricei SEVESO**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, nr.cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5) cu aplicarea matricei SEVESO.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr. 12085 din 05.02.2026

Raport,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul conform carora „in absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnicoedilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism "

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuţii în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acţionează pentru respectarea şi punerea în practică a prevederilor documentaţiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurata pe teritoriul unităţii administrativ teritoriale şi asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităţilor componente ale comunei sau oraşului.

Scopul prezentului PUZ: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, nr.cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5)

Zona studiata vizata in suprafata de 22113 mp este situata in intravilanul orasului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5), adresa Oras Navodari, str B-DUL MAMAIA NORD, jud. Constanta, in suprafata de 22113 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

-la Nord: STRADA CAMPULUI

-la Sud: De 277/84

-la Est: Parcelele 120459 si 114549

-la Vest: Parcelele 104856, 101255, 103687, 103686, 100797, 100799

Amplasamentul generator face parte din trup A, este propietatea numitei CHIRU DANIELA-MIHAELA, CHIRU WALTER, CHIRU ROXANA, CHIRU WILLIAM-SVETT, MARCIUC CORNEL-VIOREL, MARCIUC MIHAELA, MANEA VASILE, MANEA MARINELA, CONSTANTINESCU MIHAI, CONSTANTINESCU MONICA, AVRAM IONEL SI STAN AUREL.

Situatie existenta zona studiata conform PUG HCL 42/25.08.1994 si regulament aferent PUG HCL 69/15.02.2004 SI PUZ HCL 54/31.01.2008

Trup A, TEREN EXTRAVILAN:

POT maxim: NEREGLEMENTAT

CUT maxim: NEREGLEMENTAT

Regim inaltime: NEREGLEMENTAT

SITUATIA PROPUSA:

TRUP A, UTR LT:

POT = MAX 35% PENTRU LOCUINTE SI MAX 50% PENTRU CELELALTE FUNCTIUNI SI FUNCTIUNI MIXTE

CUT maxim = 1.05 PENTRU LOCUINTE SI MAX 1.50 PENTRU CELELALTE FUNCTIUNI SI FUNCTIUNI MIXTE

RH MAX – (S)+P+2E (CU INCADRARE IN MAX 12 metri DE LA COTA FINISAJULUI TROTUARULUI IN DREPTUL ACCESULUI PE PARCELA.

Nota: se vor respecta prevederile art 86, art 87, art.88 şi art.89 Capitolul IX, Secţiunea a 5-a, a Codului Aerian adoptat prin Legea nr. 21 din 18 martie 2020, precum şi a prevderilor art. 24 din Ordinul nr. 164 din 4 august 2023 pentru aprobarea Normelor privind servituţiile aeronautice militare şi stabilirea zonelor supuse servituţiilor aeronautice militare, Ministerul Apărării Naţionale - Statul Major al Forţelor Aeriene - Brigada 76 Cercetare, Supraveghere şi Recunoaştere.

Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 45685/09.05.2025 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III - vatamari ireversibile.

Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/ 1.212/99/2017 pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie şi depozitare;

2. tip B :

a) zone funcţionale - industrie şi depozitare, spaţii verzi, transporturi cu excepţia aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;

b) construcţii - amenajări sportive şi de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) l 00 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcţionale - rezidenţiale cu regim scăzut de înălţime (maxim P+2), zone industriale şi depozitare, spaţii verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;

b) construcţii - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învăţământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement şi turism cu capacitate mai mică de 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane/oră;

Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute, constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare. Avind în vedere cele stipulate anterior documentatia poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari în forma prezentata.

BIROU URBANISM,

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 12082
IEŞIRE
Ziua 05 Luna 02 Anul 2026

Referat,

Avind in vedere prevederile art. 65 alin 1 din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul conform carora „in absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnicoedilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism "

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuţii în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acţionează pentru respectarea şi punerea în practică a prevederilor documentaţiilor de urbanism aprobate.

In conformitate cu prevederile art. 25 alin (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, Consiliul local coordonează şi răspunde de întreaga activitate de urbanism desfăşurata pe teritoriul unităţii administrativ teritoriale şi asigura respectarea prevederilor cuprinse în documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localităţilor componente ale comunei sau oraşului.

Scopul prezentului PUZ: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, nr.cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5)

Zona studiata vizata in suprafata de 22113 mp este situata in intravilanul orasului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 105131, 112649, 103688, (100896/cad:2154/5), adresa Oras Navodari, str B-DUL MAMAIA NORD, jud. Constanta, in suprafata de 22113 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

-la Nord: STRADA CAMPULUI

-la Sud: De 277/84

-la Est: Parcelele 120459 si 114549

-la Vest: Parcelele 104856, 101255, 103687, 103686, 100797, 100799

Amplasamentul generator face parte din trup A, este propietatea numitei CHIRU DANIELA-MIHAELA, CHIRU WALTER, CHIRU ROXANA, CHIRU WILLIAM-SVETT, MARCIUC CORNEL-VIOREL, MARCIUC MIHAELA, MANEA VASILE, MANEA MARINELA, CONSTANTINESCU MIHAI, CONSTANTINESCU MONICA, AVRAM IONEL SI STAN AUREL.

Situatie existenta zona studiata conform PUG HCL 42/25.08.1994 si regulament aferent PUG HCL 69/15.02.2004 SI PUZ HCL 54/31.01.2008

Trup A, TEREN EXTRAVILAN:

POT maxim: NEREGLEMENTAT

CUT maxim: NEREGLEMENTAT

Regim inaltime: NEREGLEMENTAT

SITUATIA PROPUSA:

TRUP A, UTR LT:

POT = MAX 35% PENTRU LOCUINTE SI MAX 50% PENTRU CELELALTE FUNCTIUNI SI FUNCTIUNI MIXTE

CUT maxim = 1.05 PENTRU LOCUINTE SI MAX 1.50 PENTRU CELELALTE FUNCTIUNI SI FUNCTIUNI MIXTE

RH MAX – (S)+P+2E (CU INCADRARE IN MAX 12 metri DE LA COTA FINISAJULUI TROTUARULUI IN DREPTUL ACCESULUI PE PARCELA.

Nota: se vor respecta prevederile art 86, art 87, art.88 şi art.89 Capitolul IX, Secţiunea a 5-a, a Codului Aerian adoptat prin Legea nr. 21 din 18 martie 2020, precum şi a prevderilor art. 24 din Ordinul nr. 164 din 4 august 2023 pentru aprobarea Normelor privind servituţiile aeronautice militare şi stabilirea zonelor supuse servituţiilor aeronautice militare, Ministerul Apărării Naţionale - Statul Major al Forţelor Aeriene - Brigada 76 Cercetare, Supraveghere şi Recunoaştere.

Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 45685/09.05.2025 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III - vatamari ireversibile.

Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/ 1.212/99/2017 pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie şi depozitare;

2. tip B :

a) zone funcţionale - industrie şi depozitare, spaţii verzi, transporturi cu excepţia aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;

b) construcţii - amenajări sportive şi de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 1 00 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcţionale - rezidenţiale cu regim scăzut de înălţime (maxim P+2), zone industriale şi depozitare, spaţii verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;

b) construcţii - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învăţământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement şi turism cu capacitate mai mică de 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane/oră;

Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute, constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare. Avind în vedere cele stipulate anterior documentatia poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari în forma prezentata.

BIROU URBANISM,

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE / IEȘIRE Nr. 11388
Ziua 03 Luna 02 Anul 2026

Domnule Primar,

Subsemnații Chiru Daniela și Chiru Walter vă rugăm să aprobați spre aprobare către Consiliul Local Năvodari documentația P.U.Z. în vederea introducerii terenului intravilan și stabilire reglementări, anexat.

Data,
02. 03. 2026

Semnătura
[redacted]

S-a cerut autentificarea prezentului act.

ACT DE DEZMEMBRARE

[redacted]

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

[redacted]

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

[redacted]

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

[redacted]

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3723
Anul 2023 luna OCTOMBRIE ziua 26

[redacted]

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 194710 / 27-10-2023

INCHEIERE Nr. 194710

Registrator: VIOREL OLTEANU
Asistent registrator: ALINA CRISTEA

Asupra cererii introduse de CHIRU WILLIAM-SVETT privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.3723/26-10-2023 emis de Toncu Mihaela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.1106620/26-10-2023 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 232
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 2154/4, inscris in cartea funciara 112649 UAT Năvodari avand proprietarii: VADUVA EUGEN in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea CHIRU WILLIAM-SVETT, CHIRU ROXANA, sub B.2 din cartea funciara 112649 UAT Năvodari;

Prezenta se va comunica părţilor:
TONCU MIHAELA
CHIRU WILLIAM-SVETT
VADUVA EUGEN
CHIRU ROXANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
13-11-2023	VIOREL OLTEANU	ALINA CRISTEA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	194710
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159893434

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 112649 Năvodari

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:9210

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, lot 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 2154/4	1.000	1000,35 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
194710 / 27/10/2023		
Act Notarial nr. 3723, din 26/10/2023 emis de Toncu Mihaela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CHIRU WILLIAM-SVETT** 2) **CHIRU ROXANA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

S-a cerut autentificarea prezentului act.

C.N.P. CONSTANȚA
B.N.P. DOINA GHEORGHE
LT 071003

ACT DE DEZMEMBRARE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1064

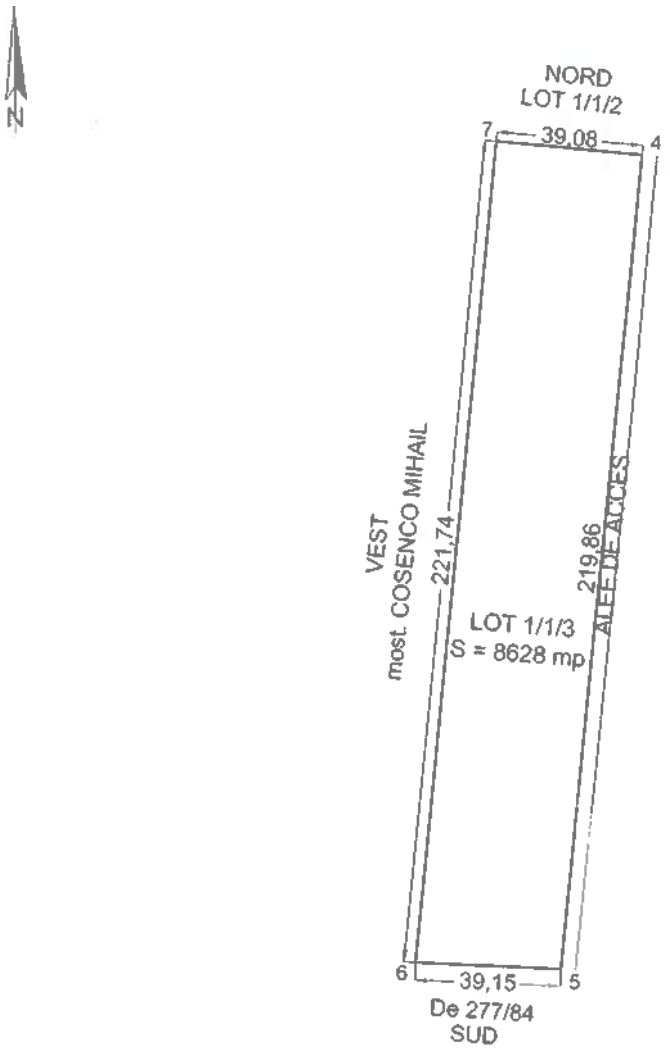
Anul 2008 luna februarie ziua 28

[redacted]

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului	
11871	8628 mp	Sola 43, parcela A 277/82, LOT 1/1/3	
Cartea Funciara nr.		UAT	NAVODARI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
LOT 1/1/3	A	8628		
	Total	8628		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

Executant: tehn. Enache Stefan [redacted]

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO

Pct	E(m)	N(m)
7	787854.928	318541.176
4	787893.829	318537.446
5	787869.9	318318.9
6	787830.79	318320.76

Suprafata totala masurata = 8628 mp
Suprafata din act = -

Data: Ianuarie 2008
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
[redacted]
Numele: BUHOCIU CARMEN
Functia: CONSILIER GR. IA

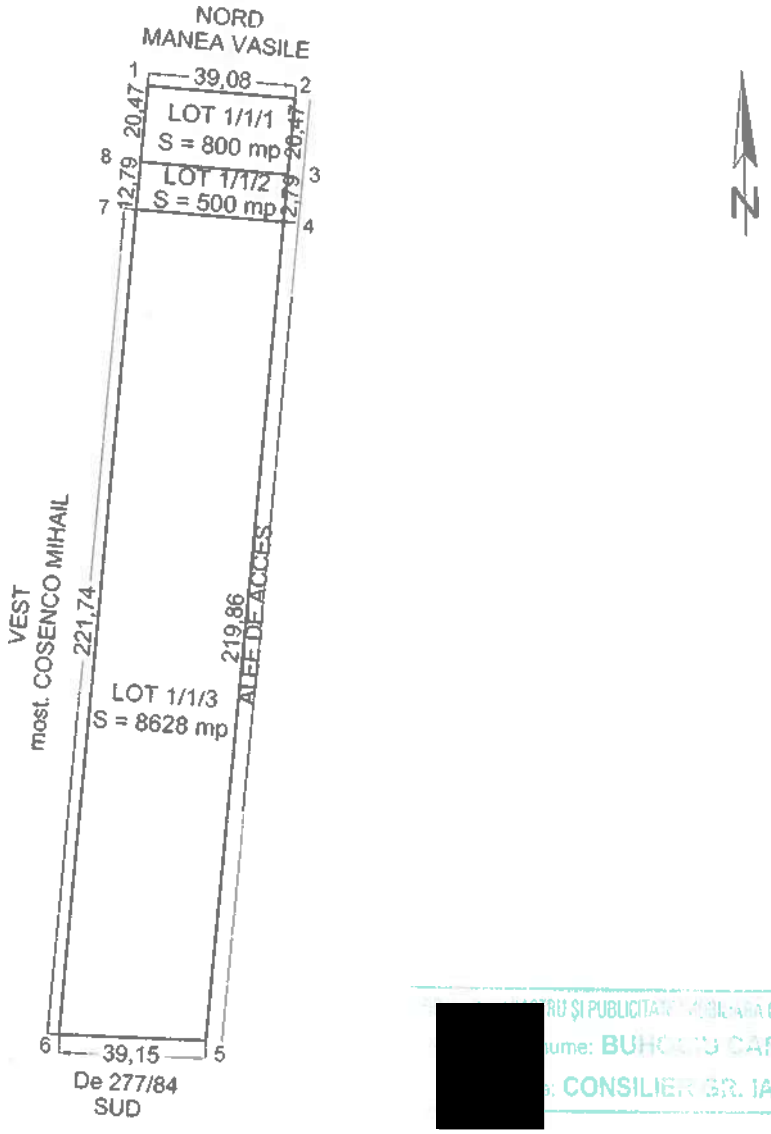
OFICIUL ADMINISTRATIEI PUBLICE CERTIFICAT DE ... ENACHE STEFAN ... CGC

5961 / 01 FEB 2008

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire

Scara 1:2000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului	
10218	9928 mp	Sola 43, parcela A 277/82, LOT 1/1	
Cartea Funciara nr.	10218	UAT	NAVODARI



[redacted]RU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANȚA
[redacted]ume: BUHOCIU CARMEN
[redacted]: CONSILIER GR. IA

5961/01 FEB 2008

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
10218	9928	A		11869	800	A	LOT 1/1/1
				11870	500	A	LOT 1/1/2
				11871	8628	A	LOT 1/1/3
Total	9928				9928		

Executant:
tehn. Enache Stefan [redacted]

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr. 055 Seria C1 pentru persoane fizice
ENACHE ȘTEFAN
ANCGC

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3724
Anul 2023 luna OCTOMBRIE ziua 26

[redacted]

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	**344099**
Ziua	**16**
Luna	**12**
Anul	**2025**

Cod verificare
100198717528

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 129094 Năvodari

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, TARLA 43, PARCELA A 277/82-LOT 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	129094	1.000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 112649;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
166398 / 10/07/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Năvodari); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 129094 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 210571.	A1
Act Notarial nr. 3723, din 26/10/2023 emis de TONCU MIHAELA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CHIRU WILLIAM-SVETT** 2) **CHIRU ROXANA**	
Act Administrativ nr. 51474, din 05/03/2024 emis de BCPI CONSTANTA;		
B3	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral din 2154/4 in 112649.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

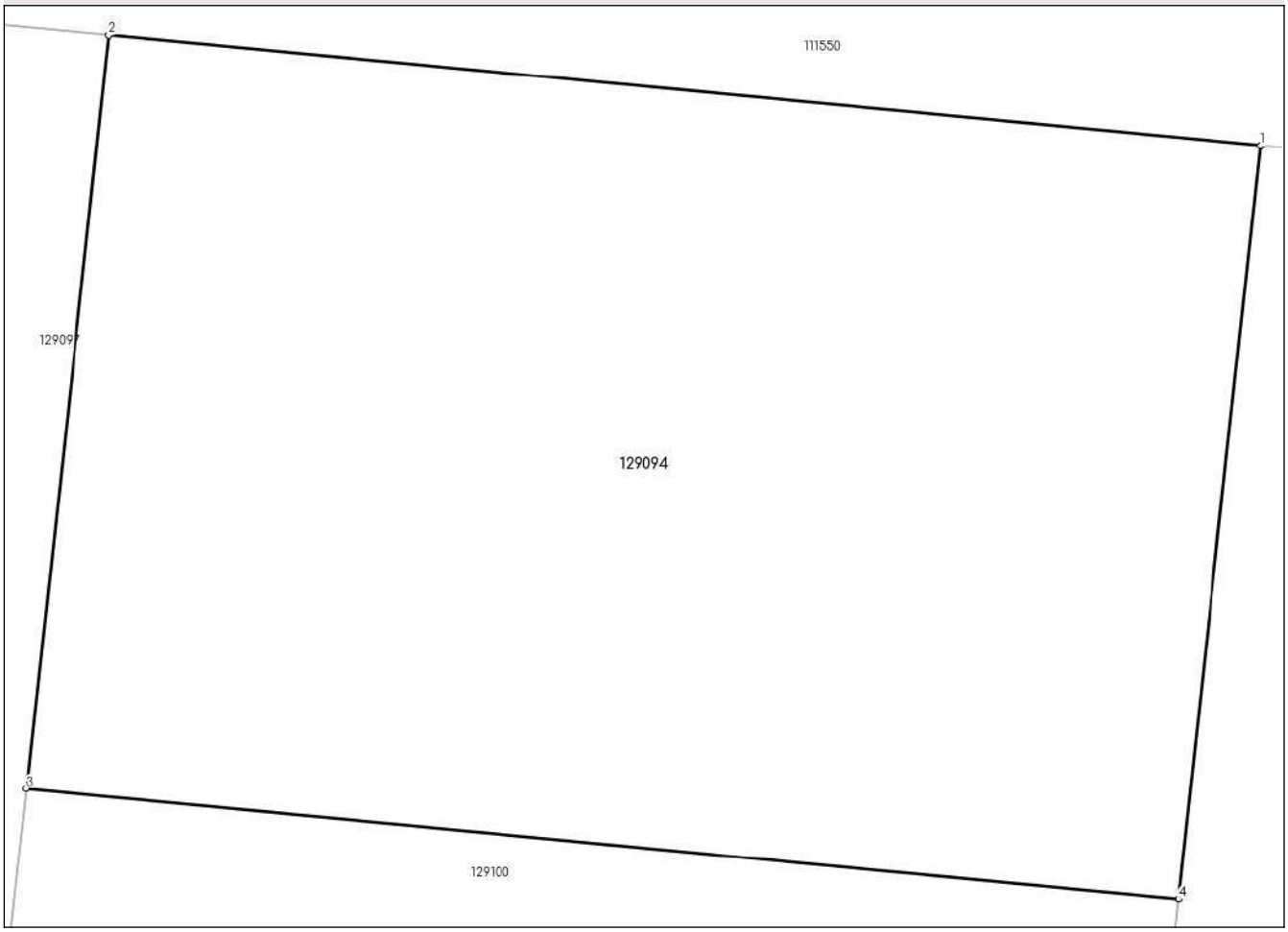
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
129094	1.000	imobil inscris in CF sporadic 112649;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	1.000	43	277/82-LOT 4	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	787.947,749 318.606,49	2	787.908,837 318.610,217	39.09
2	787.908,837 318.610,217	3	787.906,061 318.584,789	25.579
3	787.906,061 318.584,789	4	787.944,977 318.581,062	39.094
4	787.944,977 318.581,062	5	787.947,761 318.606,489	25.579

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.947,761 318.606,489	1	787.947,749 318.606,49	0.012

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2025, 12:54

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	**344117**
Ziua	**16**
Luna	**12**
Anul	**2025**

Cod verificare
100198718531

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 129127 Năvodari

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, TARLA 43, PARCELA A 277/82, LOT 1/1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	129127	8.628	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 103688;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
166431 / 10/07/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Năvodari); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 129127 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 210604.	A1
Act Notarial nr. 1064, din 28/02/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteazǎ cartea funciara nr. 14679 a unitatii administrativ teritoriale Navodari , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 11871 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10218 din cartea funciara nr. 10363 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Administrativ nr. 23180/741, din 20/07/2001 emis de PREF. C-TA (act dezmembrare nr.304/25.01.2006 emis de BNP. Doina Gh.;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **CHIRU WALTER**, Lipsă CNP proprietar.	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

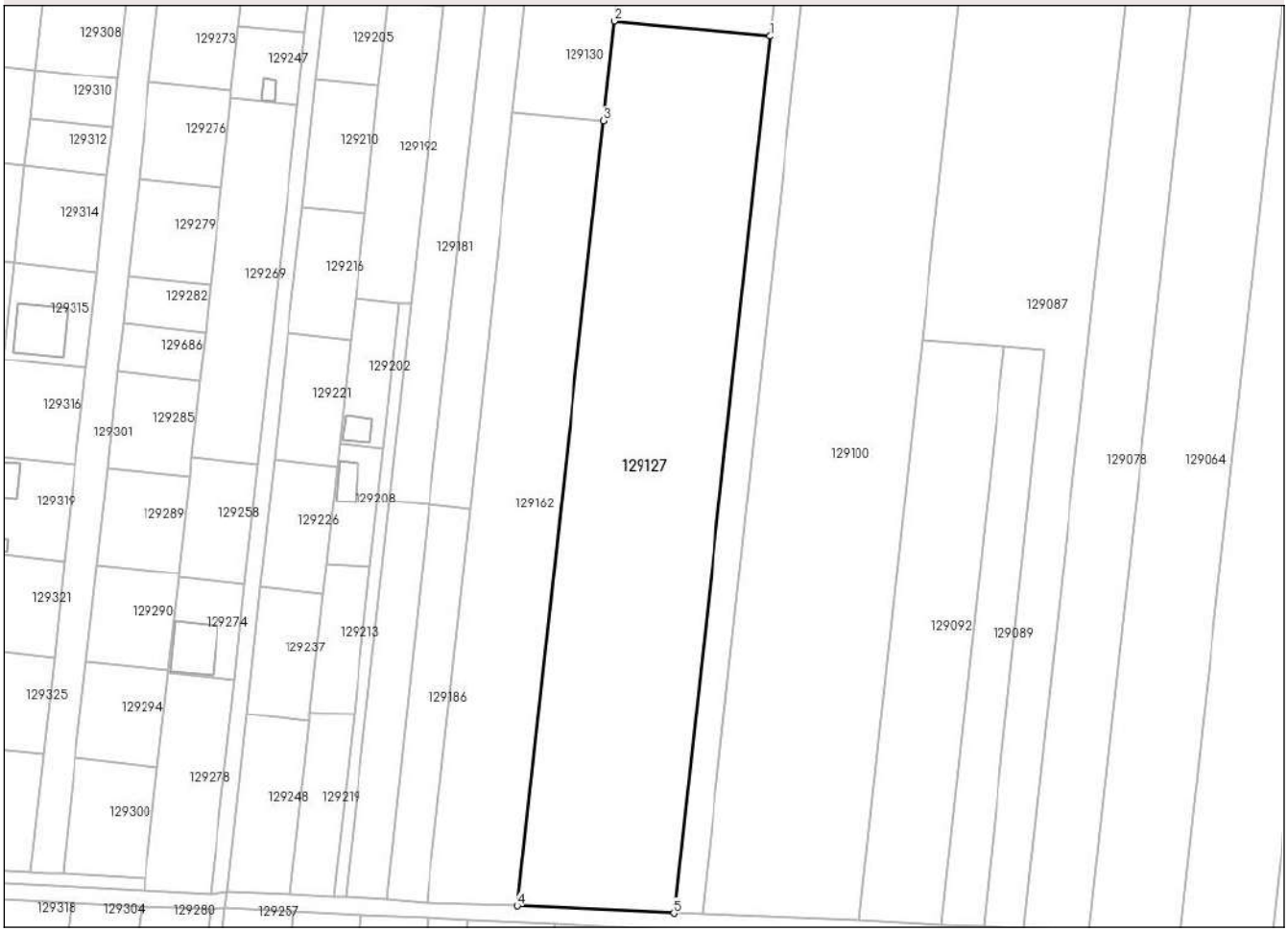
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
129127	8.628	imobil inscris in CF sporadic 103688;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.628	43	A 277/82, LOT 1/1/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	787.893,83 318.537,458	2	787.854,938 318.541,183	39.071
2	787.854,938 318.541,183	3	787.852,228 318.516,414	24.916
3	787.852,228 318.516,414	4	787.830,811 318.320,626	196.956
4	787.830,811 318.320,626	5	787.869,892 318.318,829	39.123

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.869,892 318.318,829	1	787.893,83 318.537,458	219.935

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2025, 13:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	344097
Ziua	16
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198717533

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 129100 Năvodari

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, PARCELA 277/82-LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	129100	10.428	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 105131;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
166404 / 10/07/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Năvodari); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 129100 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 210577.	A1
Act Notarial nr. 3724, din 26/10/2023 emis de TONCU MIHAELA;		
B2	Se respinge cererea de intabulare a dreptului de proprietate in favoarea lui CHIRU WALTER si CHIRU DANIELA-MIHAELA, in baza art.20 (2) din Legea nr.17/2014	A1
B3	Se respinge cererea de intabulare a dreptului de proprietate in favoarea lui CHIRU WALTER si CHIRU DANIELA-MIHAELA, in baza art.20 (2) din Legea nr.17/2014, art.33 (9) Ordinul nr. 600/2023	A1
Act Notarial nr. CVC 3724, din 26/10/2023 emis de TONCU MIHAELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CHIRU DANIELA-MIHAELA** 2) **CHIRU WALTER**	
Act Administrativ nr. 27191, din 08/02/2024 emis de BCPI CONSTANTA (inscris sub semnatura privata nr 5 - Anexa 13, anexa 14, anexa 15 din 08.03.2024, emis de Geicu Florin-Cristian);		
B5	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral al imobilului din 2154/2 in 105131 .	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art. 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014.	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

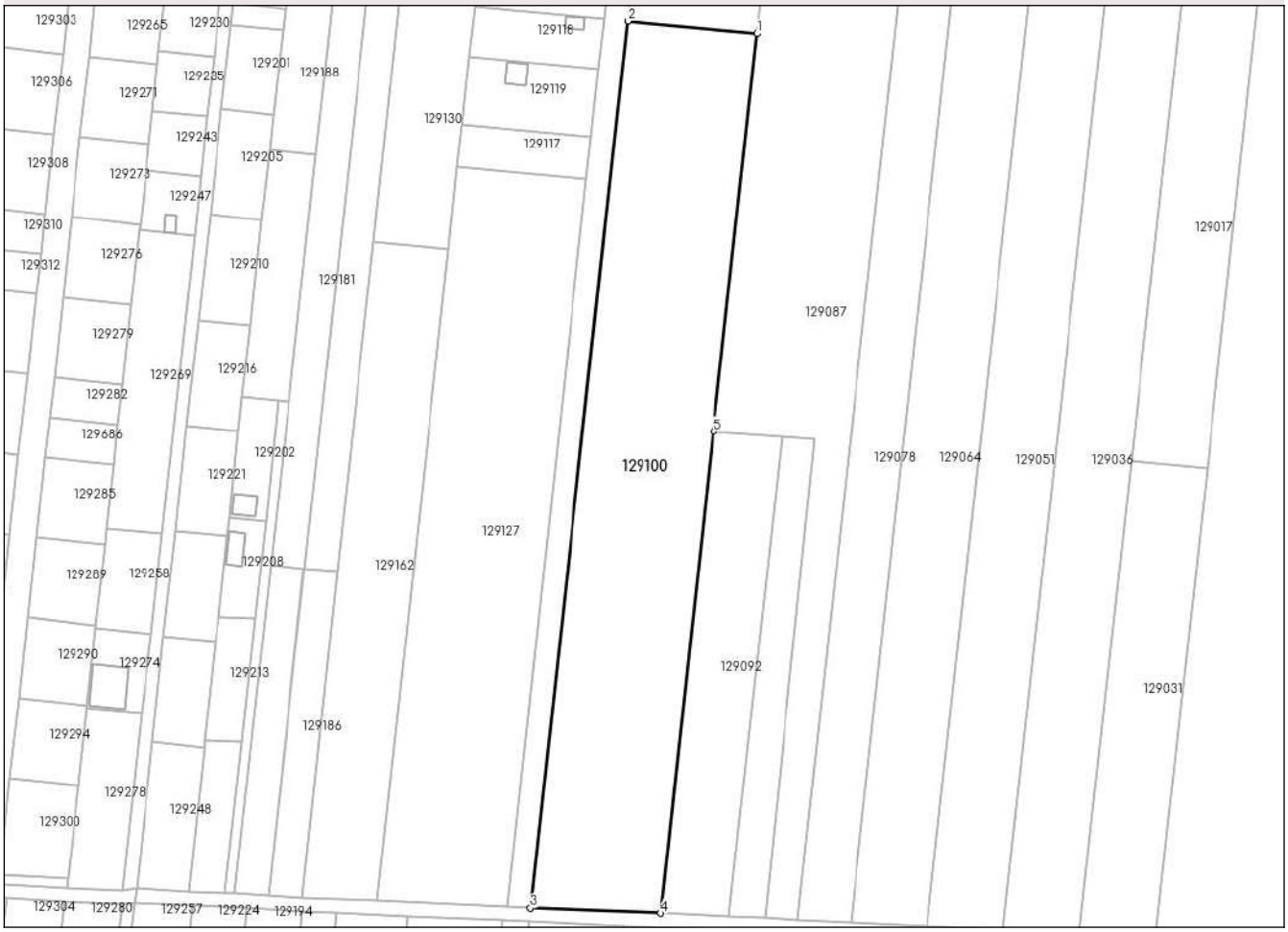
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
129100	10.428	imobil inscris in CF sporadic 105131;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.428	-	277/82-LOT 2	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	787.944,977 318.581,062	2	787.906,061 318.584,789	39.094
2	787.906,061 318.584,789	3	787.876,908 318.318,506	267.874
3	787.876,908 318.318,506	4	787.916,071 318.316,985	39.193
4	787.916,071 318.316,985	5	787.931,897 318.461,598	145.477

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.931,897 318.461,598	1	787.944,977 318.581,062	120.178

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2025, 12:54

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	344098
Ziua	16
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198717531

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 129097 Năvodari

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, PARCELA A277/82 LOT 5-ALEE ACCES

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	129097	2.057	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 100896;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
166401 / 10/07/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Năvodari); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 129097 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 210574.	A1
Act Notarial nr. 304, din 25/01/2006 emis de BNP DOINA GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **CHIRU WALTER**	
Act Notarial nr. 305, din 25/01/2006 emis de BNP GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 1/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **MARCIUC CORNEL-VIOREL**, si MARCIUC MIHAELA, asupra cotei de 1/4	
Act Notarial nr. 216, din 24/01/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei indivize de 1/12 aferenta lotului 5, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **MARCIUC CORNEL VIOREL**, asupra cotei indivize de 1/12 aferenta lotului 5 2) **MARCIUC MIHAELA**, asupra cotei indivize de 1/12 aferenta lotului 5	
Act Notarial nr. 215, din 24/01/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **MANEA VASILE**, asupra cotei indivize de 1/12 aferenta lotului 1/2 2) **MANEA MARINELA**, asupra cotei indivize de 1/12 aferenta lotului 1/2	
Act Notarial nr. 1066, din 28/02/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **CONSTANTINESCU MIHAI** 2) **CONSTANTINESCU MONICA**, , asupra cotei indivize de 1/36 aferenta lotului 1/1/1, cu numar cadastral 11869.	
Act Notarial nr. 1067, din 28/02/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **AVRAM IONEL**, casatorit, asupra cotei de 1/36 aferenta lotului 1/1/2 cu nr cadastral 11870 impreuna cu B+11 2) **STAN AUREL**, casatorit, asupra cotei de 1/36 aferenta lotului 1/1/2 cu nr cadastral 11870 impreuna cu B+10	
Act Notarial nr. 3723, din 26/10/2023 emis de TONCU MIHAELA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei indivize de 1/4, aferenta lotului 4 cu nr. cad. 2154/4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	1) **CHIRU WILLIAM-SVETT** 2) **CHIRU ROXANA**	
Act Notarial nr. 3724, din 26/10/2023 emis de TONCU MIHAELA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE- asupra cotei indivize de 1/4, aferenta lotului 2 cu nr. cad. 2154/2,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8	A1
	1) **CHIRU WILLIAM-SVETT** 2) **CHIRU ROXANA**	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3 - Anexa 13, anexa 14, anexa 15, din 09/04/2025 emis de GEICU FLORIN-CRISTIAN;		
B10	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;		
B11	Imobil aflat sub incidenţa art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014.	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B12	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

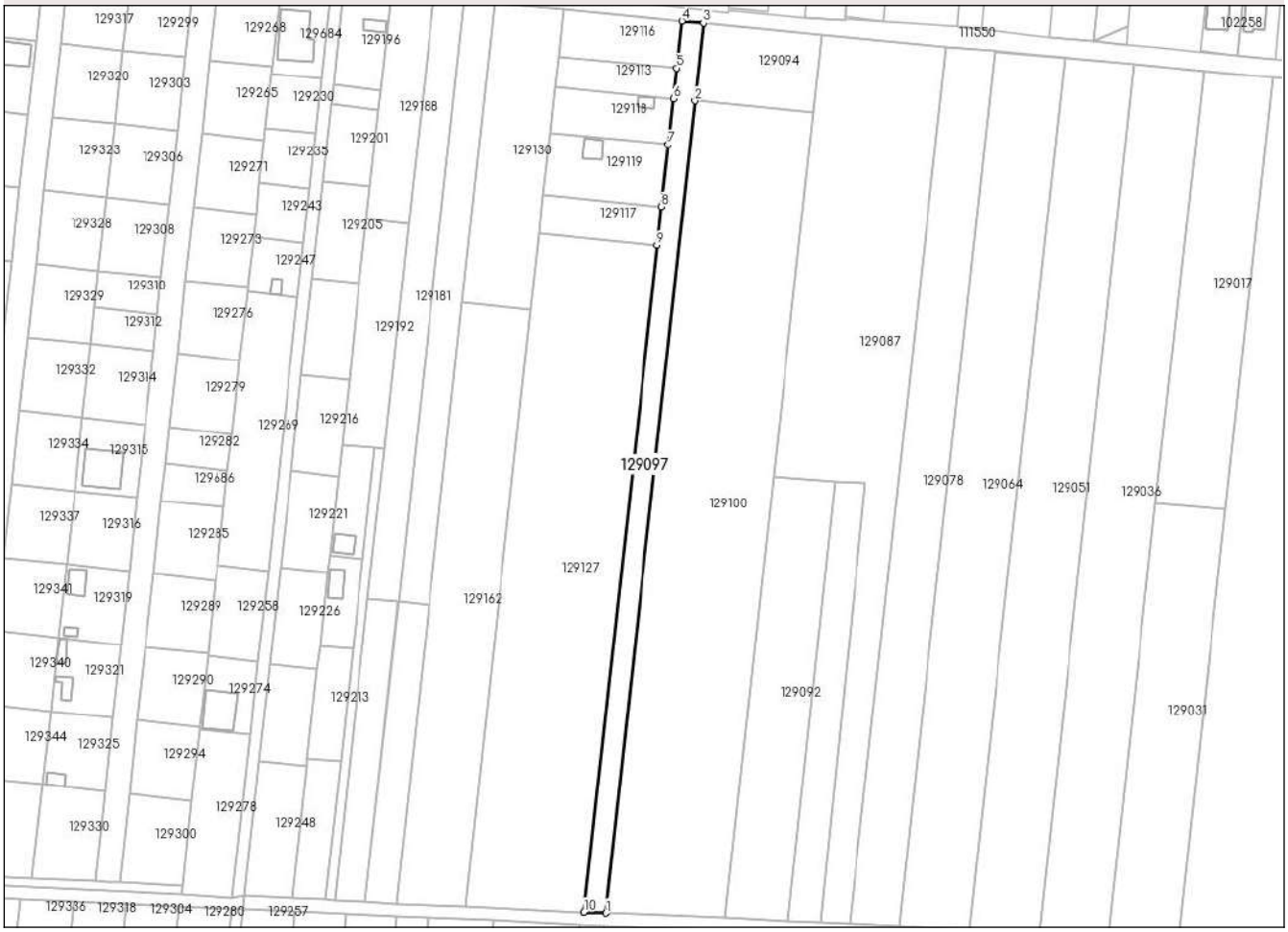
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
129097	2.057	imobil inscris in CF sporadic 100896;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2.057	-	277/82 LOT 5-ALEE ACCES	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	787.876,908 318.318,506	2	787.906,061 318.584,789	267.874
2	787.906,061 318.584,789	3	787.908,837 318.610,217	25.579
3	787.908,837 318.610,217	4	787.901,87 318.610,884	6.998
4	787.901,87 318.610,884	5	787.900,199 318.595,62	15.356

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.900,199 318.595,62	6	787.899,085 318.585,443	10.237
6	787.899,085 318.585,443	7	787.897,452 318.570,534	14.998
7	787.897,452 318.570,534	8	787.895,224 318.550,18	20.476
8	787.895,224 318.550,18	9	787.893,83 318.537,458	12.798
9	787.893,83 318.537,458	10	787.869,892 318.318,829	219.935
10	787.869,892 318.318,829	1	787.876,908 318.318,506	7.023

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2025, 12:54

Ref. int. 35575 / 3086

35575/24.11.2025

CHIRU WALTER ȘI CHIRU DANIELA-MIHAELA
Adresă de corespondență: [redacted]

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice, pe terenul situat în extravilanul orașului Năvodari, Parcela A277/82, CF. 105131, 112649, 103688, (CF.100896/ CAD: 2154/5), județul Constanța. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă, la 10042,83 m est față de axa pistei 18 - 36 a Aeroportului Internațional Mihail Kogălniceanu Constanța și la 3154,14 m sud de pragul 36 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 30,60 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°18’33,67” latitudine N; 28°36’ 27,67” longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 282 din 30.04.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 42,60 m (30,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu Constanța și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu Constanța.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA
Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 36701/ 30.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 282 **din** 30.04.2025

In scopul INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

Urmare cererii adresate de CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA
cu domiciliu/sediul în judeţul [redacted] municipiul/oraşul/comuna [redacted]
satul - sectorul - cod poştal [redacted]
strada [redacted] nr. [redacted] bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax [redacted] Înregistrata la numărul 36701 din 04.04.2025
Pentru imobilul teren şi/sau construcţiile, situate în judeţul Constanţa, oraşul Năvodari, zona EXTRAVILAN
- str. TEREN DELIMITAT DE PROPRIETATI PRIVATE LA EST SI VEST SI SUD SI DE STRADA CAMPULUI LA NORD parcela A277/82
sau identificat prin număr cadastral/CF 105131, 112649, 103688, (CF 100896 / CAD: 2154/5) plan de situaţie/de încadrare în zonă. În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.01.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, se **C E R T I F I C Ă**:

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în ~~intravilanul~~/extravilanul localităţii Năvodari **TRUP** A **UTR** -
imobilul este în administrarea PERSOANE FIZICE
dobândit prin ACTE NOTARIALE CONFORM EXTRAS CARTE FUNCIARA
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protectie NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
zona de impozitare NU ESTE CAZUL – TEREN EXTRAVILAN
destinaţia terenului, stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG HCL 69/15.02.2004	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APR APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG HCL 69/15.02.2004OBAT PRIN PUZ HCL 245/30.09.2009	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălţime maxim APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG HCL 69/15.02.2004	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

dimensiunile şi suprafeţele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 22113 mp, SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

zona dispune/nu dispune de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică şi termică, gaze naturale Conform prevederilor art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul " Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată. amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil si cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile iar retragerile faţă de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml **se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localităţile urbane, marcate pe planul de situaţie in numar de minim 60% din totalul de unitati locative (conform HCL 157/28.04.2017)**

PRIMAR,
CHELARU FLORIN
[redacted]

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL-MARIUS
[redacted]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA
[redacted]

EXEMPLAR /2

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 construibil. Autorizatia de construire se elibereaza in urma prezentarii, pe langa celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

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

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA – STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANŢA – COD POŞTAL NR. 900532-TEL. 0241/546696**

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

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

NOTĂ: conform legii 597/2001, art. 6: În staţiunile turistice de pe litoral şi în zona plajelor cu destinaţie turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcţie, pregătire, reparare, curăţare a clădirilor, precum şi a celor de reparare a străzilor, trotuarelor şi dotărilor tehnico-edilitare subterane şi aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepţia lucrărilor executate în cadrul unor programe şi proiecte finanţate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenţie urgentă şi a lucrărilor care nu aduc atingere activităţii turistice.

NOTA: Conform Legii 350/2001 art 31[1]

(4) La emiterea autorizaţiei de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

b) prezenţa unor vestigii arheologice. Autorităţile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricţii prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanţator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

c) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

d) existenţa riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute şi protejate potrivit legii;

e) existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren;

f) evidenţierea unor riscuri naturale şi/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentaţiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN
[redacted]

PRIMAR

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS
[redacted]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA
[redacted]

EXEMPLAR /2

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost 4 zone de risc, a caror raze sunt calculate de la vasul RAL-20 aflat in incinta ROMPETROL RAFINARE SA.

ZONA I - 0 – 925 metri – MORTALITATE RIDICATA	ZONA III – 2.3 km – 7.5 km – VATAMARI IREVERSIBILE
ZONA II - 925 metri – 2.3 km – PRAG MORTALITATE	ZONA IV – 7.5 km – 10 km – VATAMARI REVERSIBILE

Conform adresa 3828/27.07.2023 inregistrata la sediul Primariei Orasului Navodari 84729/27.07.2023, vasul RAL-20 fata de care se masoara razele SEVESO are urmatoarele coordonate:

44.338587, 28.646873 (44°20' 18.9"N 28°38'48.7"E)

Iar conform Tabel 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită din ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecventa de 10^{-5} la 10^{-6}, se pot realiza urmatoarele tipuri de constructii in functie de zonele de risc.

ZONA I – A	ZONA II – AB	ZONA III – ABC	ZONA IV – ABCD

Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 art 10: Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN
[redacted]

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS
[redacted]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA
[redacted]

EXEMPLAR /2

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

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

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz: ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

[X] RAJA S.A.
[X] E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA
[X] ENGIE ROMANIA SA
[ ] TERMICA DISTRIBUŢIE *NĂVODARI* SRL

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ apărare civila [X] sănătatea populaţiei

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

AVIZ PREALABIL AL MINISTERULUI AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE – PRIVIND CLASA DE CALITATE A TERENULUI – CONFORM ART 47, ALINIATUL 1 LEGEA 350/2001
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 DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI
AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIATULUI ŞI TURISMULUI
AVIZ COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA
AVIZ TELEKOM ROMANIA COMUNICATIONS SA, AVIZ RCS& RDS SA,

d.4) Studii de specialitate **INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN – DUPA OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE AL ARHITECTULUI SEF IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART 32 ALIN 1 LIT C DIN LEGEA 350/06.07.2001**
STUDIU DE CIRCULATIE, STUDII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA Af
STUDIU DE CIRCULATIE

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
[redacted]

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS
[redacted]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA
[redacted]

Achitat taxa de: 242 lei, conform chitanţei nr. OP din 04.04.2025

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de_____ până la data de_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

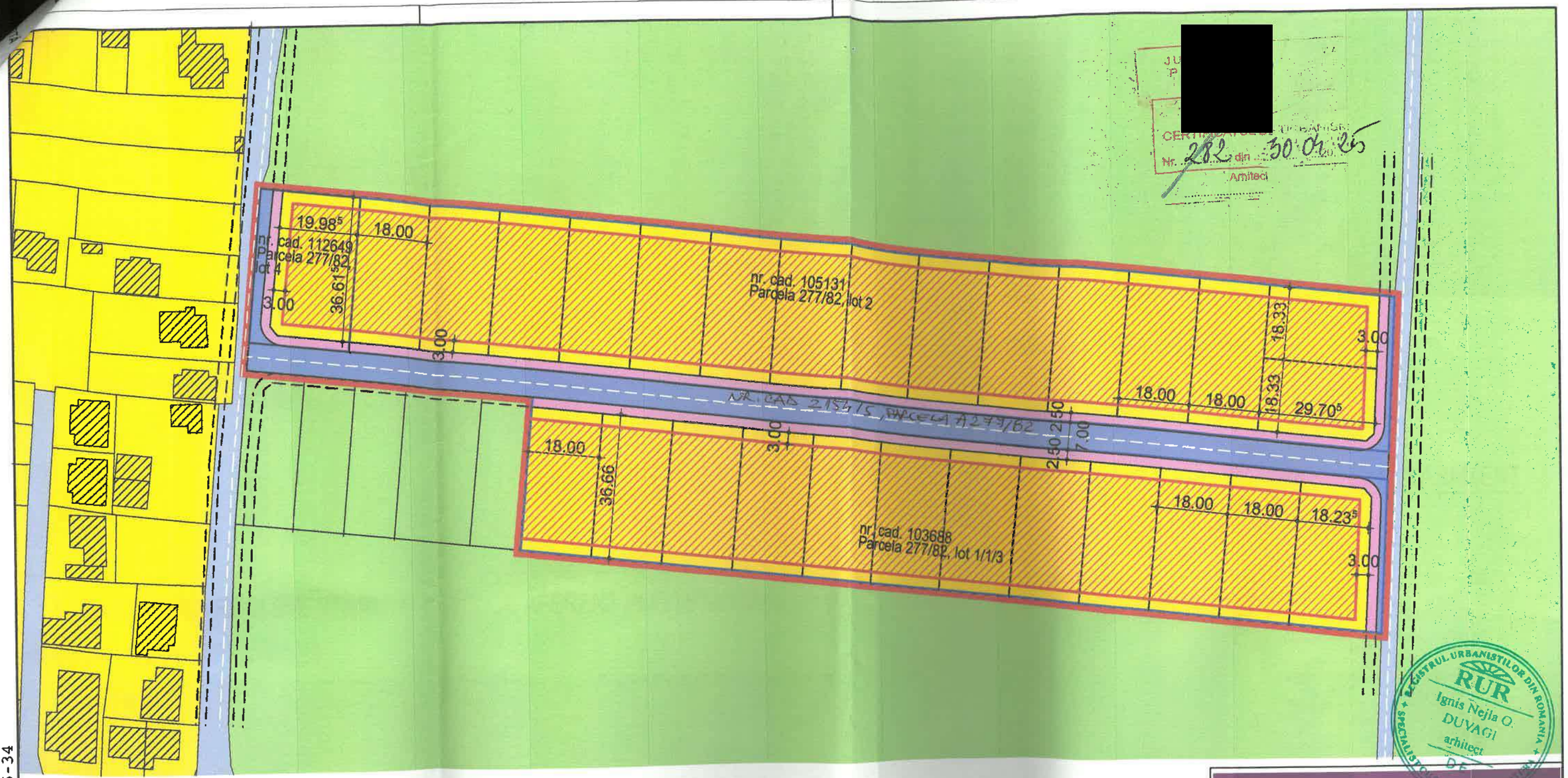
ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS

Data prelungirii valabilităţii:

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

EXEMPLAR /2



PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE
S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura [redacted]

FAZA / Phase: P.U.Z.	SEF PROIECT / Master Designer	arh. NARCIS GELAL [redacted]
	PROIECTAT / Designer	arh. IGNIS DUVAGI
BENEFICIAR / Purchaser	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA / Date: 1-IV 2025
PROIECT / Project	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. / Project no.: 2/ 2025
AMPLASAMENT / Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA / Scale: 1/1000
TITLUL PLANȘEI / Plan description:	REGLEMENTĂRI	NR. PL. / Plan no.: P3

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

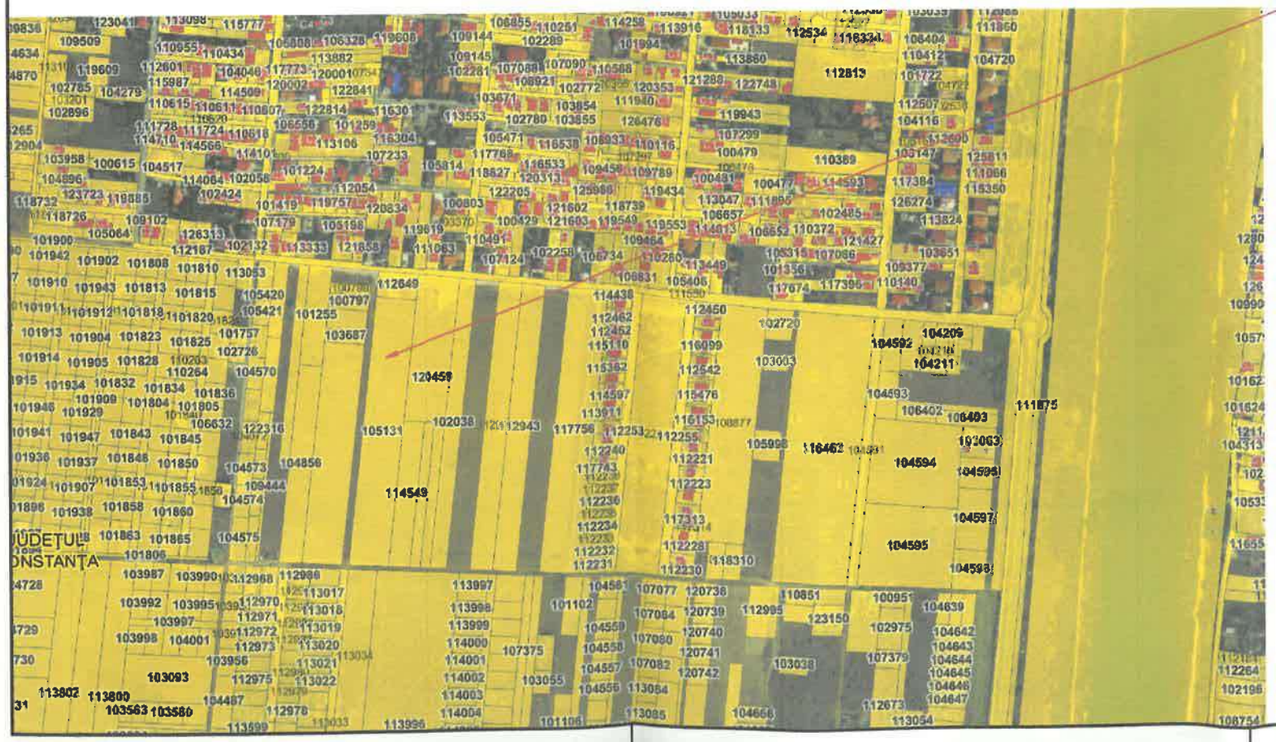
Allplan 2025

EXTRAS GOOGLE MAPS PRO

AMPLASAMENT

EXTRAS PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE AFERENT PUG NĂVODARI

EXTRAS GEOPORTAL ANCPI



JUDEȚUL [redacted] TANȚA
PRIMA[redacted]ȘULUI
CERTIFIC[redacted]URBANISM
Nr. 28[redacted] din 30.04.2025
Arhitect șef

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ignis Nejla O. DUVAGI

tel. 0040 241 698 008 / secretariat@allarhitectura.ro / Unirii 19A 900532 Constanța
J13/968/2002 cod unic RO 14536786

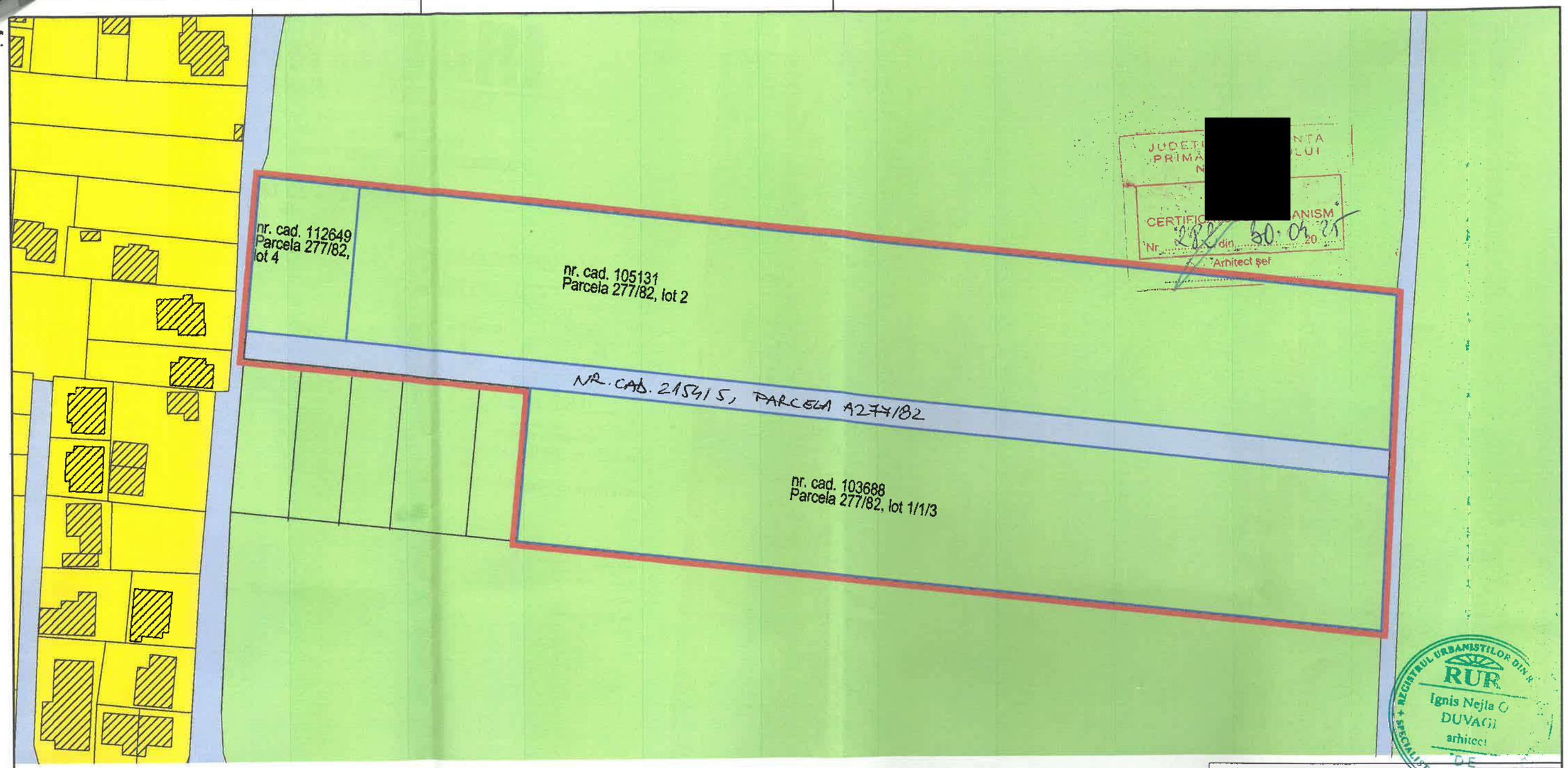
all architectura

ŞEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI	[redacted]	FAZA *Phase*	AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82, LOTURI 1/1/3, 2 ŞI 4
PROIECTAT *Designer*	arh. NARCIS GELAL		[redacted]C.U.	TITLUL PLANŞEI *Plan description*	PLAN PARTER

BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER CHIRU WILLIAM	DATA *Date*	28-III 2025
PROIECT *Project*	PUZ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ŞI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Proj. no.*	2/2025
		SCARA *Scale*	1/10000
		NR. PL. *Plan no.*	A3

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025



S construită = 0
S desfășurată = 0
POT existent = 0
CUT existent = 0

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII
- ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE

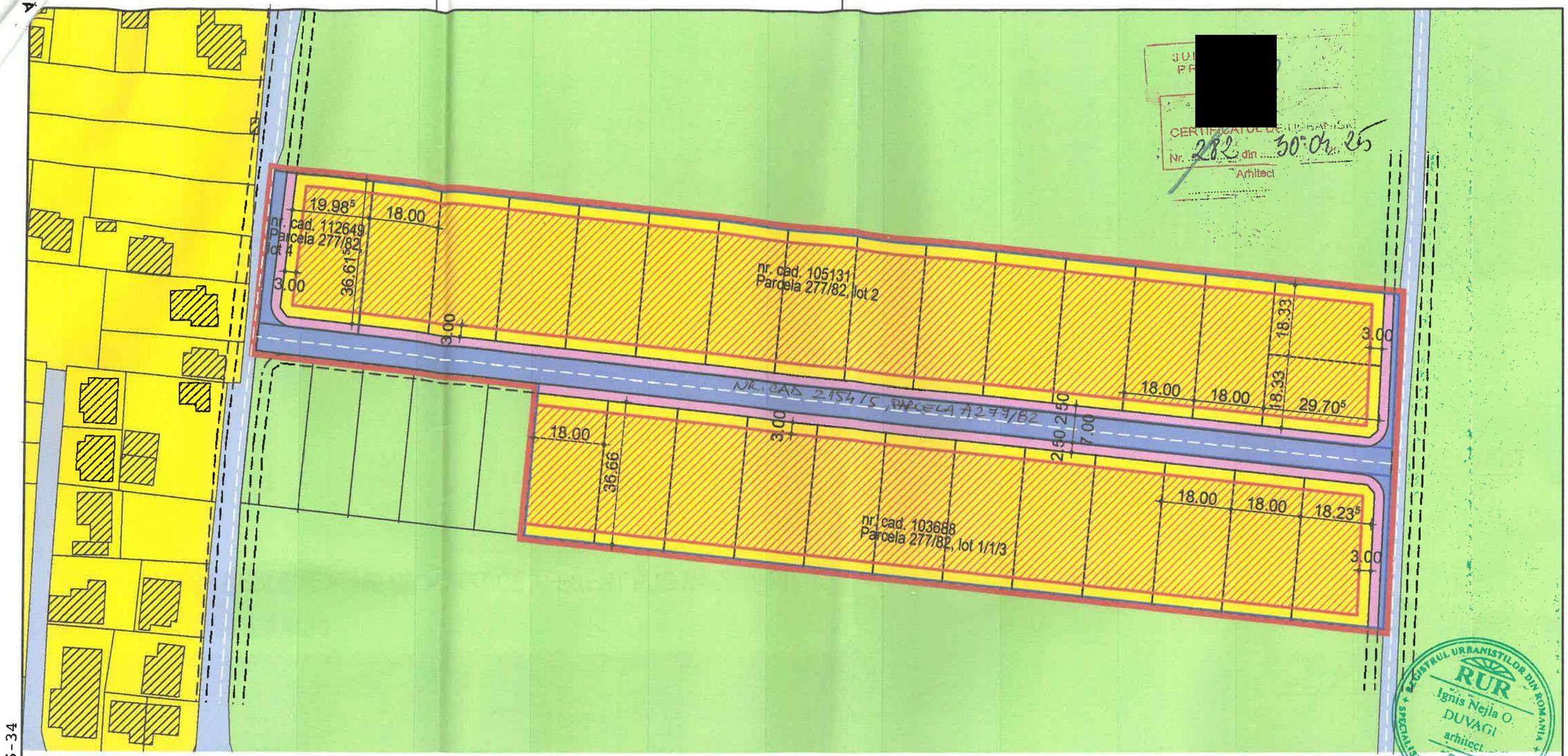
PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura
nr. înregistrare J13/1162/2002 cod unic RO 14538718
tel 0040 241 698 008 secretariat@allarhitectura.ro
Urmei 10A 900532 Constanța

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. NARCIS GELAL [redacted]	
C.U.	PROIECTAT *Designer*	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA *Date*	1-V 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.*	2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale*	1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI	NR. PL. *Plan no.*	P2

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025



PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE
S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA Phase: P.U.Z.	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GEL[redacted]
	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVA[redacted]
BENEFICIAR Purchaser	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA Date: 1-IV 2025
PROIECT Project	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. Project no.: 2/ 2025
AMPLASAMENT Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA Scale: 1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTĂRI	NR. PL. Plan no.: P3

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025

--f9b1c528-0ca1-449d-b679-0250549a3215-34

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral
30. IUN. 2025
INTRARE / IEȘIRE Nr. 12820 / 30.06.2025

Către,
CHIRU WALTER

Urmare adresei dumneavoastră din data de 24.06.2025 prin care solicitați avizul de gospodărire a apelor pentru „Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice", extravilan oraș Năvodari, parcela A277/82, județul Constanța și a documentelor transmise, vă comunicăm următoarele:

Avizul de gospodărire a apelor se emite, conform Legii Apelor nr.107/1996 cu completările și modificările ulterioare, art.50, pentru lucrările care se execută pe ape sau în legătură cu apele, așa cum sunt definifinite în articolul nr. 48 și pentru proiectele de dezvoltare, modernizare, retehnologizare, prevăzute la articolul nr. 54.

Având în vedere că planul 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 investiția „Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice", extravilan oraș Năvodari, parcela A277/82, județul Constanța și pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 282/30.04.2025.

În cazul în care la fazele următoare de proiectare se vor propune lucrări pe ape sau în legătură cu apele, se va solicita aviz de gospodărire a apelor.

Cu respect,

DIRECTOR ABADL
ing. Stelică HAGI

[redacted]

Adresa de corespondență:
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL
str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța
Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026
Fax: +4 0341 458 671
Email: dispecer@abadl-rowater.ro
Site: https://dobrogea-litoral.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23877359
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE CONSTANŢA
Str. Zburătorului nr. 4, Constanţa, jud. Constanţa, România
CIF 29490687
www.anif.ro
Tel. 0241.65.40.10
Fax. 0241.65.64.98
constanta@anif.ro

Nr. A 128/25.06.2025

Către:D-lor Walter CHIRU şi Daniela Mihaela CHIRU
Str.Poştei,nr.3,
Oraşul Năvodari
Judeţul Constanţa

Referitor : Aviz PUZ A.N.I.F.

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră, înregistrată la A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa, adresa: str. Zburătorului, nr.4, oraş Constanţa, jud. Constanţa, tel: 0241/654010, fax: 0241/656498,e-mail: constanta@anif.ro, cu nr. A 128 din 18.06.2025, prin care solicitaţi acordul PUZ A.N.I.F. pentru obiectivul de investiţii **„Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan , şi stabilire reglementări urbanistice"**, pe suprafaţa de 22.113 mp, parcela A 277/82, nr.cadastral/C.F.105131,112649,103688(C.F.100896/CAD:2154/5), situată în extravilanul U.A.T. Năvodari, vă comunicăm că terenul aferent prezentului proiect, este amenajat cu lucrări de îmbunătăţiri funciare şi constituie capacitate de irigaţii în Amenajarea nr.1336 Carasu - CDMN , plot SPP 11 + 12 + 13.

Infrastructura de irigaţii, ce deserveşte suprafaţa de 22.113 mp mp, a fost predată către O.U.A.I. Tomis Năvodari, cu Ordinul MADR nr.545/02.08.2006, şi nu mai este în administrarea A.N.I.F - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa .

Pentru obţinerea avizului PUZ, vă rugăm să vă adresaţi O.U.A.I. Tomis Năvodari, cu sediul în str.Amurgului nr.43, Bl. AM 5, Sc.A, Ap.11,oraşul Ovidiu, preşedinte dl. Neculai Manole.

Prezenta Negaţie, este valabilă pe durata Certificatul de Urbanism nr.282 din 30.04.2025 (dar, nu mai mult de 24 luni în cazul prelungirii), numai pentru soluţiile, amplasamentele şi condiţiile, prezentate în Memoriu tehnic pentru obţinerea avizului PUZ, întocmit de S.C.All Arhitectura S.R.L.Constanţa - arh.Ignis Duvagi, orice modificare de soluţie sau amplasament ducând la anularea prezentei Negaţii.

Cu stimă,

Lia NEDEA,
Director,

[redacted]

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa
Str. Zburătorului nr. 4, Constanţa, România
Tel. 0241.654.010 Fax. 0241.656.498
constanta@anif.ro

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE CONSTANŢA
Str. Zburătorului nr. 4, Constanţa, jud. Constanţa, România
CIF 29490687
www.anif.ro
Tel. 0241.65.40.10
Fax. 0241.65.64.98
constanta@anif.ro

Nr. A 128/25.06.2025

Către:D-lor Walter CHIRU şi Daniela Mihaela CHIRU
Str.Poştei,nr.3,
Oraşul Năvodari
Judeţul Constanţa

Referitor : Aviz PUZ A.N.I.F.

În urma analizării documentaţiei depuse de d-voastră, înregistrată la A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa, adresa: str. Zburătorului, nr.4, oraş Constanţa, jud. Constanţa, tel: 0241/654010, fax: 0241/656498,e-mail: constanta@anif.ro, cu nr. A 128 din 18.06.2025, prin care solicitaţi acordul PUZ A.N.I.F. pentru obiectivul de investiţii **„Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan , şi stabilire reglementări urbanistice"**, pe suprafaţa de 22.113 mp, parcela A 277/82, nr.cadastral/C.F.105131,112649,103688(C.F.100896/CAD:2154/5), situată în extravilanul U.A.T. Năvodari, vă comunicăm că terenul aferent prezentului proiect, este amenajat cu lucrări de îmbunătăţiri funciare şi constituie capacitate de irigaţii în Amenajarea nr.1336 Carasu - CDMN , plot SPP 11 + 12 + 13.

Infrastructura de irigaţii, ce deserveşte suprafaţa de 22.113 mp mp, a fost predată către O.U.A.I. Tomis Năvodari, cu Ordinul MADR nr.545/02.08.2006, şi nu mai este în administrarea A.N.I.F - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa .

Pentru obţinerea avizului PUZ, vă rugăm să vă adresaţi O.U.A.I. Tomis Năvodari, cu sediul în str.Amurgului nr.43, Bl. AM 5, Sc.A, Ap.11,oraşul Ovidiu, preşedinte dl. Neculai Manole.

Prezenta Negaţie, este valabilă pe durata Certificatul de Urbanism nr.282 din 30.04.2025 (dar, nu mai mult de 24 luni în cazul prelungirii), numai pentru soluţiile, amplasamentele şi condiţiile, prezentate în Memoriu tehnic pentru obţinerea avizului PUZ, întocmit de S.C.All Arhitectura S.R.L.Constanţa - arh.Ignis Duvagi, orice modificare de soluţie sau amplasament ducând la anularea prezentei Negaţii.

Cu stimă,

Lia NEDEA,
Director,

[redacted]

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE - Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Constanţa
Str. Zburătorului nr. 4, Constanţa, România
Tel. 0241.654.010 Fax. 0241.656.498
constanta@anif.ro

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Direcția pentru Agricultură - Județeană Constanța
INTRARE Nr. 19372
IEȘIRE
Zi 31 Luna 10 An 2025

AVIZ
Nr. 566 din 29.10.2025

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Constanța cu nr. 13743 din 16.09.2025, înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 246976 din 22.09.2025

În baza următoarelor documente:
1.Cererea beneficiarilor **CHIRU WALTER și CHIRU DANIELA MIHAELA**, cu domiciliul în Oraș Năvodari, str. Poștei, nr. 3, bl. Clădirea 3, ap.1,Județul Constanța și **CHIRU WILLIAM SVETT și CHIRU ROXANA cu domiciliul în Oraș Năvodari str. M9, nr. 9H, et. 1, ap. 7, Jud. Constanța**; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța cu nr. 13743 din 16.09.2025, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața de 22.113,00 mp;
2.Certificatul de urbanism nr. 282 din 30.04.2025, emis de către Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 465/29.07.2025 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Constanța;
5.Avizul tehnic nr. 128/25.06.2025 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța;
6.Nota de calcul nr. 13070/08.09.2025, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța.
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 13675/16.09.2025, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța;
8. Avizul O.U.A.I. nr.6/16.07.2025, întocmit de Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații Tomis Năvodari, Jud. Constanța.
|x| În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: ***" PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE "***, de către beneficiarii **CHIRU WALTER și CHIRU DANIELA MIHAELA**, cu domiciliul în Oraș Năvodari, str. Poștei, nr. 3, bl. Clădirea 3, ap.1,Județul Constanța și **CHIRU WILLIAM SVETT și CHIRU ROXANA cu domiciliul în Oraș Năvodari str. M9, nr. 9H, et. 1, ap. 7, Jud. Constanța**; pe terenul situat în extravilanul Orașului Năvodari, Județul Constanța, în suprafață de **22.113,00 mp**, categoria de folosință arabil.

|_| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic P.U.G., de către beneficiar ..... a terenului situat în ....., județul ....., în suprafață de .....,
Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața de **22.113,00 mp**, teren extravilan, categoria de folosință arabil, clasa a III- a, amplasată în extravilanul localității Năvodari, Județul Constanța, compusă din: suprafața de **2.057,00 mp**, parcela 277/82, lot 5 - alee acces, înscrisă în cartea funciară nr. 129097, având nr. cadastral 129097; suprafața de **1.000,00 mp**, tarla 43, parcela A277/82 - lot 4, înscrisă în cartea funciară nr. 129094, având număr cadastral 129094; suprafața de **8.628,00 mp**, tarla 43, parcela A277/82, lot 1/1/3, înscrisă în cartea funciară nr. 103688, având număr cadastral 103688; suprafața de **10.428,00 mp**,

parcela A277/82, lot 2 înscrisă în cartea funciară nr. 129100, având nr. cadastral 129100 în vederea realizării obiectivului de investiție: *"PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE"* .

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

✓ art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

✓ art. 100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014;

✓ Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Beneficiarii obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Beneficiarii obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarii obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarii obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarii obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investiție *" PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE "*, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Elena FILIP
Director, [redacted]

secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA
Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 45685 din 08.05.2025

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN
[redacted]

Urmare cererii depuse de catre CHIRU WALTER , CUI 1671125135053, cu sediul în jud. CONSTANTA, ORAS NAVODARI, STR. POSTEI NR 3, AP. 1 TELEFON 0736370444 inregistrata la sediul Primariei Orasului Navodari sub nr. 45685/08.05.2025 in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 45685 din 09.05.2025

Pentru intocmirea unui **P.U.Z INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMETNARI URBANISTICE,** cu respectarea urmatoarelor conditii:

1 Teritoriul ce urmaza sa fie reglementat prin PUZ

Conform plansei de propuneri pentru modificare reglementari intocmita de ALL ARHITECTURA ce face parte din prezentul aviz, teritoriul ce urmeaza sa fie studiat si reglementat este teren situat in Navodari, teren in suprafata de 22113 mp, teren cu nr. CF 105131, 112649, 103688, 100896, STR CAMPULUI, FN

Amplasament care genereaza PUZ -nr cadastral 105131, 112649, 103688, (100896/CAD:2154/5).

Zona generatoare este delimitata astfel:
-la nord: STRADA CAMPULUI
-la sud: De 277/84
-la est: Parcelele IE 120459, IE 114549
-la vest: Parcelele IE 104856, IE 101255, IE 103687, IE 103686, IE 100797, IE 100799

Terenul care genereaza PUZ este situat in extravilanul Orasului Navodari, TRUP A

Situatia existenta:

Conform Certificat de Urbanism nr.282/30.04.2025

POT maxim : NEREGLEMENTAT, CUT maxim: NEREGLEMENTAT, regim de inaltime NEREGLEMENTAT

Situatie propusa - ZLC:

- *Locuinte permanente, de vacanta sau temporare: locuinte individuale*
- *Servicii si echipamente publice: centre de tip SPA, servicii pentru populatie (ex coafor, intretinere corporala, cosmetica, etc)*
- *Spatii comerciale de proximitate: magazine alimentare si nealimentare*
- *Servicii turistice de cazare: vile, hoteluri, pensiuni, agentii de turism;*
- *Alimentatie publica: de tip catering, restaurante, cofertarii, cafenele, etc;*
- *Parcaje la sol si subterane*
- *Spatii de agrement si sport, piscine interiaore si exterioare, club, spatii verzi.*

REGIM DE INALTIME MAXIM: P+2E

(sau echivalent P+1E+M, D+P+1E, D+P+M)

POT maxim propus:

35% pentru locuinte si 50% pentru celelalte functiuni

CUT maxim propus:

1.05 pentru locuinte si 1.5 pentru celelalte funcituni

H MAXIM al imobilelor proiectate

(masurata la streasina/atic de CTA medie a terenului): 12 m

Locuri minime de parcare:

minim 100% din numarul total de unitati de cazare/locuire

Sunt admise subsoluri cu spatii pentru garare.

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO:

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III – vatamari ireversivile.

Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B:
a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
3. tip C:
a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate.

2. **Categorii functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti**

Conform plansei de propuneri pentru stabilire reglementari intocmita de ALL ARHITECTURA ce face parte din prezentul aviz, teritoriul ce urmeaza sa fie studiat si reglementat este teren situat in Navodari, teren in suprafata de 22113 mp, cu nr. CF 105131, 112649, 103688, (100896/CAD:2154/5), STR CAMPULUI, NR FN,
Amplasament care genereaza PUZ -nr cadastral 105131, 112649, 103688, (100896/CAD:2154/5).

Zona generatoare este delimitata astfel:
-la nord: STRADA CAMPULUI
-la sud: De 277/84
-la est: Parcelele IE 120459, IE 114549
-la vest: Parcelele IE 104856, IE 101255, IE 103687, IE 103686, IE 100797, IE 100799

Terenul care genereaza PUZ este situat in extravilanul Orasului Navodari, TRUP A

Zona studiata si ce urmeaza a fi reglementata cu noi indici urbanistici:

Zona delimitata de:

-la nord: STRADA CAMPULUI

-la sud: De 277/84

-la est: Parcelele IE 120459, IE 114549

-la vest: Parcelele IE 104856, IE 101255, IE 103687, IE 103686, IE 100797, IE 100799

Situatia existenta:

Conform Certificat de Urbanism nr. 282/30.04.2025
POT maxim : NEREGLEMENTAT%,
CUT maxim: NEREGLEMENTAT,
regim de inaltime NEREGLEMENTAT.

Situatie propusa:

- *ZLC locuinte permanente, de vacanta sau temporare: locuinte individuale, servicii si echipamente publice: centre de tip spa, servicii pentru populatie (ex coafor, intretinere corporala, cosmetica, etc) spatii comerciale de proximitate: magazine alimentare si nealimentare servicii turistice de cazare: vile, hoteluri, pensiuni, agentii de turism; alimentatie publica: de tip catering, restaurante, cofertarii, cafenele, etc; parcaje la sol si subterane spatii de agrement si sport, piscine interiaore si exterioare, club, spatii verzi.*
- ***REGIM DE INALTIME MAXIM: P+2E***
- *(sau echivalent P+1E+M, D+P+1E, D+P+M)*
- ***POT maxim propus:***
- *35% pentru locuinte si 50% pentru celelalte functiuni*
- ***CUT maxim propus:***
- *1.05 pentru locuinte si 1.5 pentru celelalte funcituni*
- ***H MAXIM al imobilelor proiectate***
- *(masurata la streasina/atic de CTA medie a terenului): 12 m*
- ***Locuri minime de parcare:***
- *minim 100% din numarul total de unitati de cazare/locuire*
- *Sunt admise subsoluri cu spatii pentru garare.*

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO:

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III – vatamari ireversivile.

Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate.

3) Indicatori urbanistici obligatorii

Propunere Elaborare PUZ

- *ZLC locuinte permanente, de vacanta sau temporare: locuinte individuale, servicii si echipamente publice: centre de tip spa, servicii pentru populatie (ex coafor, intretinere corporala, cosmetica, etc) spatii comerciale de proximitate: magazine alimentare si nealimentare servicii turistice de cazare: vile, hoteluri, pensiuni, agentii de turism; alimentatie publica: de tip catering, restaurante, cofertarii, cafenele, etc; parcaje la sol si subterane spatii de agrement si sport, piscine interiaore si exterioare, club, spatii verzi.*

- ***REGIM DE INALTIME MAXIM: P+2E***
- *(sau echivalent P+1E+M, D+P+1E, D+P+M)*
- ***POT maxim propus:***
- *35% pentru locuinte si 50% pentru celelalte functiuni*
- ***CUT maxim propus:***
- *1.05 pentru locuinte si 1.5 pentru celelalte funcituni*
- ***H MAXIM al imobilelor proiectate***
- *(masurata la streasina/atic de CTA medie a terenului): 12 m*
- ***Locuri minime de parcare:***
- *minim 100% din numarul total de unitati de cazare/locuire*
- *Sunt admise subsoluri cu spatii pentru garare.*

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO:

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III – vatamari ireversivile.

Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate.

Numarul de parcari va fi egal cu numarul de unitati individuale.
Numarul de parcari pentru locuinte colective va fi egal cu numarul de unitati.
Locurile de parcare vor fi dispuse atat suprateran, cat si in subteran, la subsolul imobilelor proiectate si cladiri etajate pentru parcare.

4) 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.

5) Capacitati de transport admise:

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. *282/30.04.2025*

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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, ING. PETRE COSTEL MARIUS.

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

Etapa I - Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Iniţiatorul depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism: adresă notificare intenţie, calendar propus, anunţ intenţie (hârtie şi CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010), copie CU, copie aviz oportunitate, plan încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ;
- Serviciul Urbanism întocmeşte documentul de planificare şi postează pe site anunţul de intenţie pentru o perioadă de 5 zile
- Iniţiatorul amplasează panou cu anunţul de intenţie şi depune la Primăria Orasului Navodari-Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.
- Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele opinii, observaţii formulate
- Iniţiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observaţiilor formulate

Etapa II - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

- Iniţiatorul amplasează panou cu anunţul privind consultarea şi depune la Primăria Orasului Navodari - Serviciul Urbanism dovada amplasării acestuia (fotografii) şi anunţul privind consultarea (hârtie şi CD) (conform Model anexa Ordin 2701/2010) si notifica in scris cu confirmare de primire a notificarii intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.
- Serviciul Urbanism afişează la avizierul Primăriei Orasului Navodari şi postează pe site anunţul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile şi totodată organizează dezbaterea publică la sediul propriu;
- Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele sesizări, opinii, observaţii formulate
- Iniţiatorul/elaboratorul argumentează (ne)preluarea sesizărilor, opiniilor, observaţiilor formulate
- Serviciul Urbanism întocmeşte raportul informării şi consultării publicului.
- Iniţiatorul 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. *282/30.04.2025*

ARHITECT SEF

ING PETRE COSTEL MARIUS

[redacted]

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfăşurare
1.	Etapa pregătitoare anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z.	(5 zile)
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente Dezbatere publica in data de _____ ora _____ (5 zile) comunicare rezultate
3.	Implicarea publicului in etapa aprobării	întocmirea Raportului de informare si consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării P.U.Z.	Dupa adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume iniţiator
Semnătura,

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

Iniţiator:_____
Cu sediul/domiciliul in_____
Proiectant: _____
Cu sediul social în _____
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: _____
tel:_____

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităţilor publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentaţiei urbanistice intitulata .....

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa se va afişa anunţul de intenţie pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoştinţa publicului interesat intenţia 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 desfăşura in perioada (5 zile), in care persoanele interesate pot formula sugestii, observaţii si opinii cu privire la intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părţile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu iniţiatorul:

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

Administraţia publica locala poate aduce la cunoştinţa publicului interesat intenţia de elaborare a PUZ si obiectivele acestuia prin anunţuri pe pagina proprie de internet www.primaria-navodari.ro

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

Aceasta etapa se va desfăşura astfel: in termen de maxim 25 de zile de la data afişării anunţului persoanele interesate vor putea consulta documentaţia aferenta P.U.Z-ului, vor putea formula opinii si participa la dezbaterea publica ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării si consultării prin publicarea observaţiilor si sugestiilor publicului si a răspunsului la acestea.
Calendar consultare:
- (25 zile) consultare documente
- (5 zile) de la primirea observaţiilor formulate in scris de persoanele direct afectate de propunerile PUZ - comunicare rezultate
Dezbaterea publica va fi organizata la sediul Primăriei Orasului Navodari in data _____ (in perioada consultării) ora _____

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

Aceasta etapa se desfăşoară dupa aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, sens in care la solicitarea celor intersati li se va pune acestora la dispoziţie si li se va furniza planşa de reglementari urbanistice si regulamentul local. Etapa se desfăşoară - dupa adoptarea H.C.L. - ului de aprobare.

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare şi consultare a publicului pentru documentaţia de urbanism .....

Pentru îndeplinirea responsabilităţilor de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea documentaţiei de urbanism, va transmitem calendarul propus de iniţiator si datele de contact ale reprezentanţilor beneficiarului/investitorului:

nume/prenume iniţiator – telefon _____
nume/prenume arhitect – telefon _____

Data:
Nume/Prenume iniţiator Semnătura

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **17-06-2025**
Referinta: **AFO232136/27953/.....** 27953

Catre:

WALTER CHIRU
Conform Certificat de Urbanism nr.282 din 30.04.2025

In atentia,
WALTER CHIRU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO232136/27953 din data 11-06-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, Conform Certificat de Urbanism nr.282 din 30.04.2025, Constanta, Navodari

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

[redacted]

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel
[redacted]

INTOCMIT
Viulet Alexandra

[redacted]

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel
[redacted]

INTOCMIT
Viulet Alexandra
[redacted]

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	WALTER CHIRU	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	[redacted]	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:		Referinta	AFO232136/27953/25569

Referitor la cererea dvs. din data de **11-06-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** in **Navodari**, jud.**Constanta**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. [redacted] 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

Nr.6/16.07.2025

O.U.A.I TOMIS NAVODARI

Str.Amurgului nr.43Bl. AM 4,sc.A,ap.11,Orasul Ovidiu

Judetul Constanta

Catre :CHIRU WALTER si CHIRU DANIELA-MIHAELA

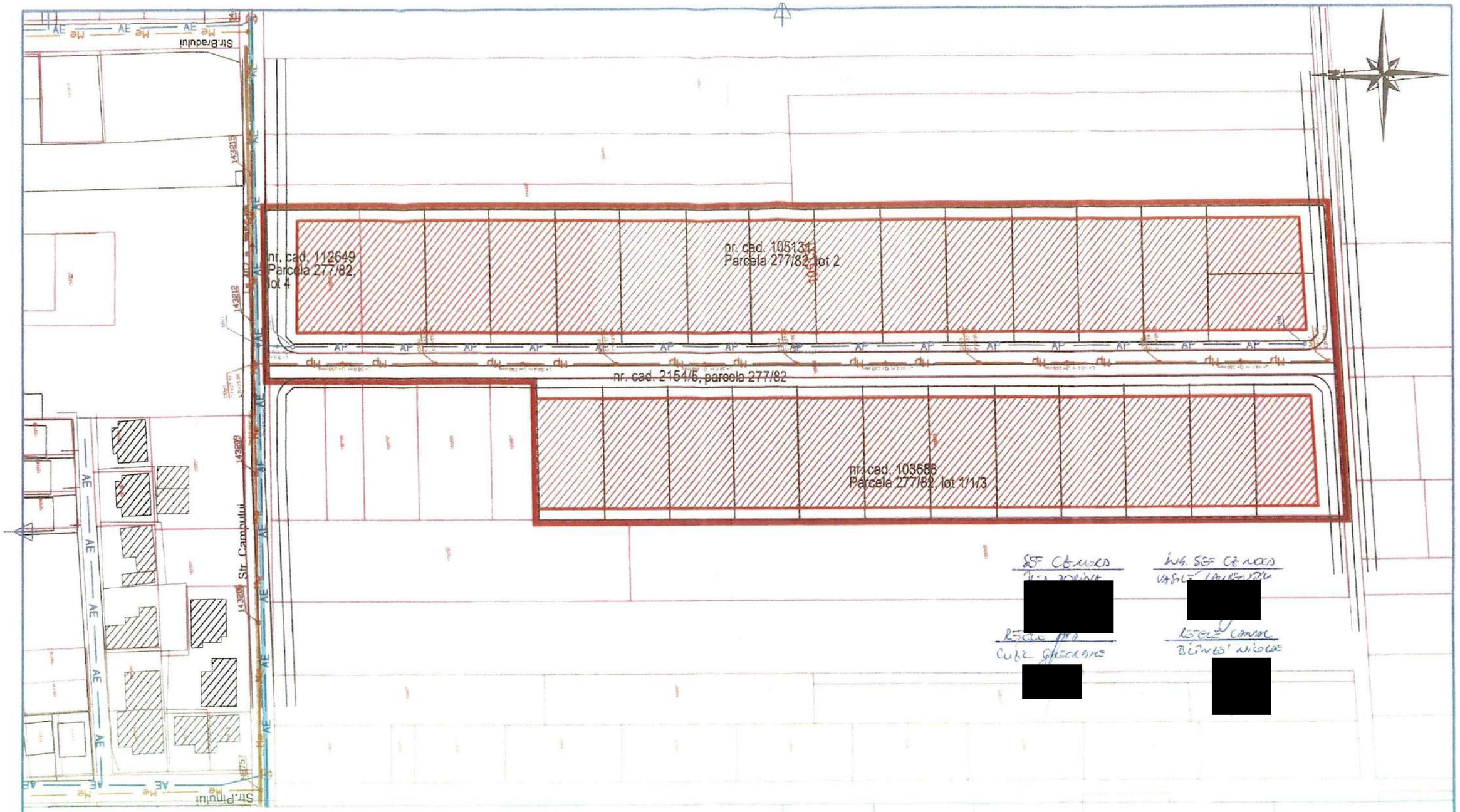
Avand in vedere solicitarea dumneavoastra pentru obtinerea avizului din partea noastra privind obiectivul de investitii ***: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE*** *", situat in teritoriul extravilan al orasului Navodari ,****suprafata 22 113 MP , parcela 277/82,nr.cadastral C.F.105131,112649,103688 (C.F.100896/ CAD:2154/5).***

Luand in considerare ca pe terenul ce deserveste suprafata de 22 113 mp nu se afla conducta de irigatii.

In aceasta situatie , O.U.A.I Tomis Navodari,isi da acordul favorabil pentru realizarea Proiectului mai sus mentionat.

Cu respect,

O.U.A.I Tomis Navodari [redacted]



SEF CT NOD
[redacted]

ING. SEF CT NOD
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Legenda

- AE — Retea de distributie apa existenta
- AP — Bransament de alimentare cu apa proiectat
- Me — Retea de canalizare menajera existenta
- Mp — Racord de canalizare menajera proiectat
- Pe — Retea de canalizare pluviala existenta

VIZAT RAJA
aferent aviz nr.
15258/2025

VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.
Bdul. Tomis, nr 143A, etaj 2, cam 213, Constanta
CUI 44108595; J13/1244/2021
tel. : 0749-014.277 e-mail : apa_canal@yahoo.com

DOCUMENTATIE TEHNICA :
Studiu de echipare hidroedilitara
pentru PUZ introducere in intravilan si reglementarea construirii

PR.NR.: 1735/2025

Amplasament:
Parcelele A277/82, loturile 1/1/3, 2 si 4, IE 105131 si 103688, oras Navodari, jud. Constanta

PL. NR.: H02

Benef:
CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

FAZA: DTAV

	Numele	Semnatura
DESENAT	Ing. Andrei M.	[redacted]
PROIECTAT	Ing. Andrei M.	
SEF PROIECT	Ing. Andrei M.	

TITLUL PLANSEI:
Plan de situatie

Scara: 1:1.000
Data: 06.2025

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORAS NAVODARI
COMISIA DE CIRCULATIE RUTIERA
NR. 78029 /23.09.2025

CATRE,
CHIRU WALTER,
STR. POSTEI, NR.3,
ORAS NAVODARI.

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra pentru emiterea avizului Comisiei de circulatie rutiera privind INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, va aducem la cunostinta ca in conformitate cu prevederile art. 5 din Legea nr. 50/1991 alin.(1) „Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită de către investitor/beneficiar şi se obţin de la autorităţile competente în domeniu înaintea depunerii documentaţiei pentru **autorizarea executării lucrărilor de construcţii** la autorităţile administraţiei publice competente pentru:

a) asigurarea şi racordarea/branşarea la infrastructura edilitară, în condiţiile impuse de caracteristicile şi amplasamentul reţelelor de distribuţie/transport energetic din zona de amplasament;

b) racordarea la reţeaua căilor de comunicaţii;

c) securitatea la incendiu, protecţia civilă şi protecţia sănătăţii populaţiei;

d) cerinţele specifice unor zone cu restricţii stabilite prin reglementări speciale."

Presedinte comi[redacted]rculatie rutiera

Necul[redacted]

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr.106
TEL. 0241/613.008;

Nr. 2214 *din* 29.07.2025

Aprobat
Director Executiv
Irina Imo-Nicolae
[redacted]

CĂTRE

CHIRU WALTER

AVIZ NR. 642 /Z/ 29.07. 2025

Privind

OBIECTIVUL:	ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN
ADRESA:	NĂVODARI, STR. CÂMPULUI, PARCELA A277/82, CF 105131, 112649, 103688 (CF 100896/CAD 2154/5), JUD. CONSTANȚA
DOCUMENTATIE NR.	2214/3.07.2025
FAZA:	PUZ
PROIECTANT:	SC ALL ARHITECTURA SRL
BENEFICIAR:	CHIRU WALTER

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu tehnic, Memoriu de arhitectură; PIESE DESENATE: Plan încadrare în zonă, Plan de amplasament, Planuri; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 282/30.04.2025, Acte de proprietate, Extras de carte funciară.

Se propune ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN.

Documentatia a fost analizată la Directia Județeană pentru Cultură Constanța și, în baza Art. 26, alin (1), pct. 11, din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizată, OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, actualizată se acordă:

AVIZ

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile în faza DTAC, cu amplasament pe teritoriul studiat prin PUZ.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ și nu poate fi folosit pentru emiterea de Autorizații de Construire.

Inspector principal
Arh. Laura Tudosie
[redacted]

Digi Romania S.A
Str. Dr. Staicovici nr.75, sectorul
Bucuresti, Român
T: +40 (31) 400 444
office@digi.ro | www.digi.r

Nr. 303561087.6 / 18.06.2025

CATRE,
CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 282 din 30.04.2025 emis de Consiliul Judetean _____ / Primaria Municipiului/Orasului/Comunei/ ORASULUI NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA pentru imobilul situat in judetul Constanta, ORAS NAVODARI, Zona EXTRAVILAN, Strada TEREN DELIMITAT DE PROPRIETATI PRIVATE LA EST SI VEST SI SUD SI DE STRADA CAMPULUI LA NORD, parcela A277/82, in scopul:

"INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta / notifica Digi Romania spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- Magda Lucian , nr.tel. – 0341400440, email : subteran.constanta@ digi.ro
- Mihai Tatoiu , nr.tel. – 0341400440, email : subteran.constanta@digi.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele Digi Romania din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

Digi Romania S.A.

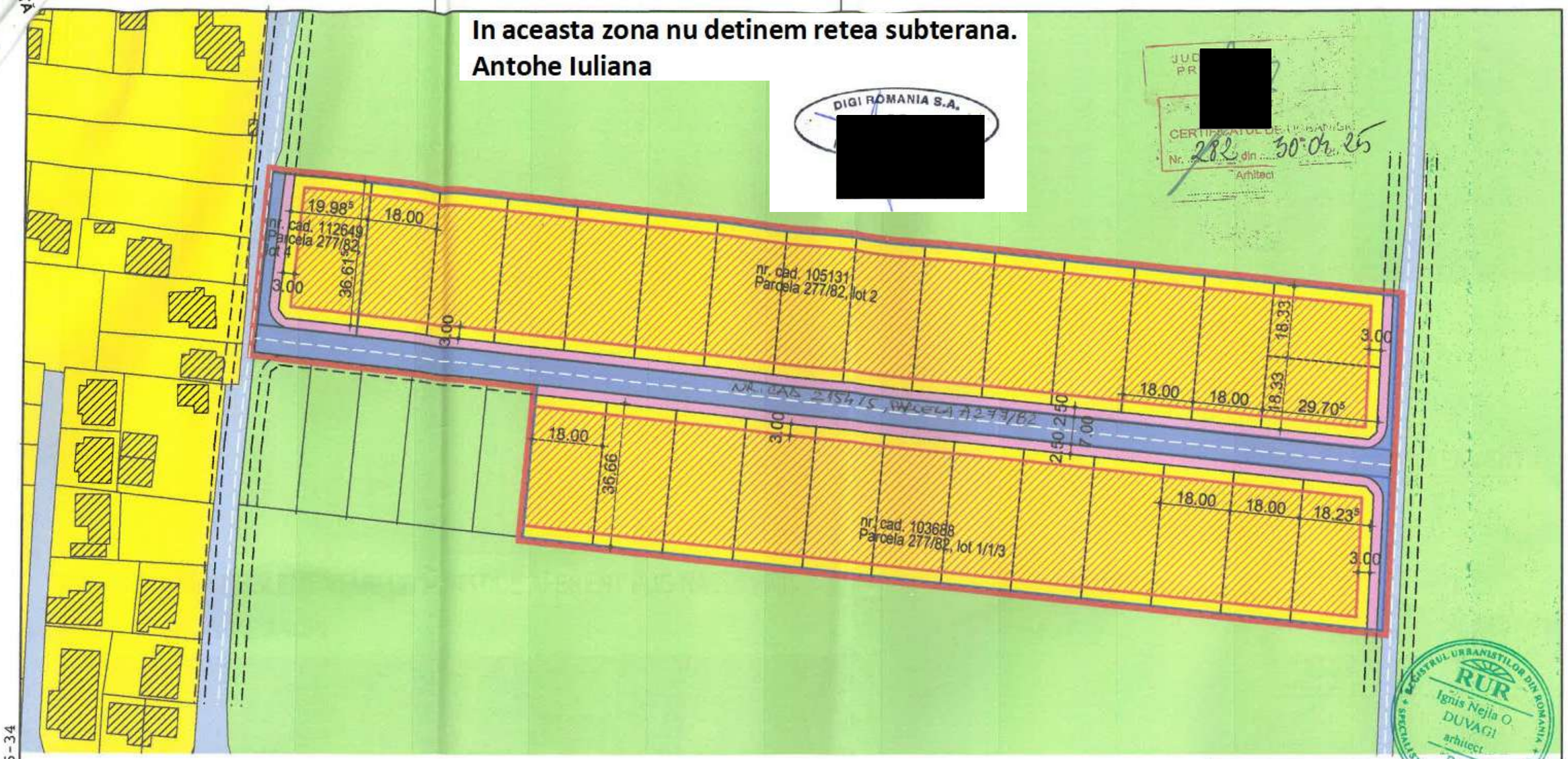
[redacted]

DIGI P.L. CONSTANTA BUCURESTI

In aceasta zona nu detinem retea subterana.
Antohe Iuliana

DIGI ROMANIA S.A.
[redacted]

[redacted]
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 282 din 30.04.25
Arhitect



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ignis Nejla O. DUVAGI
arhitect
SPECIALIST ARHITECTURĂ

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE
S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA Phase: **P.U.Z.**	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL[redacted]	
	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAG[redacted]	
BENEFICIAR Purchaser	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA Date	1-IV 2025
PROIECT Project	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. Project no.	2/ 2025
AMPLASAMENT Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA Scale	1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTĂRI	NR. PL. Plan no.	P3

--f9b1c528-0ca1-449d-b679-0250549a3215-34

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr.106
TEL. 0241/613.008;

Nr. 2214 *din* 29.07.2025

Aprobat
Director Executiv
Irina Imo-Nicolae
[redacted]

CĂTRE

CHIRU WALTER

AVIZ NR. 642 /Z/ 29.07. 2025

Privind	
OBIECTIVUL:	ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN
ADRESA:	NĂVODARI, STR. CÂMPULUI, PARCELA A277/82, CF 105131, 112649, 103688 (CF 100896/CAD 2154/5), JUD. CONSTANȚA
DOCUMENTATIE NR.	2214/3.07.2025
FAZA:	PUZ
PROIECTANT:	SC ALL ARHITECTURA SRL
BENEFICIAR:	CHIRU WALTER

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu tehnic, Memoriu de arhitectură; PIESE DESENATE: Plan încadrare în zonă, Plan de amplasament, Planuri; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 282/30.04.2025, Acte de proprietate, Extras de carte funciară.

Se propune ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCEREA IN INTRAVILAN.

Documentatia a fost analizată la Directia Județeană pentru Cultură Constanța și, în baza Art. 26, alin (1), pct. 11, din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizată, OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, actualizată se acordă:

AVIZ

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru toate documentațiile în faza DTAC, cu amplasament pe teritoriul studiat prin PUZ.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ și nu poate fi folosit pentru emiterea de Autorizații de Construire.

Inspector principal
Arh. Laura Tudosie
[redacted]

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

Nr. IMA 12464 R /28.08.2025

NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

CĂTRE,
CHIRU WALTER ȘI CHIRU DANIELA-MIHAELA
JUD. CONSTANȚA, ORAȘUL NĂVODARI, STR. POȘTEI, NR. 3
Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la DSPJ Constanța cu nr. 12464 din data 12.08.2025, privind asistența de specialitate a obiectivului
„ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN, ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE"
cu sediul în județul Constanța, orașul Năvodari, extravilan, teren delimitat de proprietăți private la est și vest și sud și de strada Câmpului la nord, parcela A277/82 având ca activitate:
„ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN, ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE"
Studiu de însorire arh. Ignis Duvagi, arh. Mirena Ana
Vă comunicăm că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările sanitare în vigoare.
În conformitate cu rezoluția Dr. Căruceru Luiza
CLAUZE:
- asigurarea normelor sanitare prevăzute de Ord. M.S. 119/2014 cu completări
- terenurile pentru amplasarea clădirilor destinate locuințelor ș obiectivelor propuse vor fi sigure și salubre, cu asigurarea utilităților
- asigurarea însoririi clădirilor de locuit
- dotări edilitare – loc de joacă, parcări la min. 5m de ferestre, platforme deșeuri menajere
- spațiu verde.

DIRECTOR EXECUTIV,
EC. SCHIPOR CRISTINA MIHAELA

Schipor Cristina-Mihaela
Semnat digital de Schipor Cristina-Mihaela
Data: 2025.08.27 15:04:30 +03'00'

Redactat Damache Daniela

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-rețele.ro
Interlocutor: Georgescu Alex-Gabriel

Nr./data : 72972-321.137.006 / 23.06.2025

CHIRU WALTER și CHIRU DANIELA MIHAELA

[redacted]

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **72972-321.137.006** din **17.06.2025,** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice – Jud. Constanța, Oraș Năvodari, zona extravilan, parcela A277/82, sau teren identificat prin nr. cadastral 105131, 112649, 103688, (CF 100896 / CAD: 2154/5),** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara **1:1000** vizat de societatea noastră, proiect nr. **2/2025,** elaborat de **S.C. All Arhitectura S.R.L.**, completat cu datele solicitate și vă 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"). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

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

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

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 (PM/PRM/SRS/SRM), 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 conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ 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-branșament.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor 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).
5. 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 (SRS/SRM), 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 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de

racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU**.
13. 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. 282 din 30.04.2025** eliberat de **Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.**

Marian Cătalin ILIE [redacted]

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA OPERAȚIONA

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

Georgescu Alex-Gabriel

Operator Cerere Informații

[redacted]

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan de situație scara 1:1000; Plan GIS-DGSR aferent
Factura nr. 1905557258

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **1.764.314.980**
Punct de lucru: **Constanta**
Adresa: **Strada Vasile Parvan nr. 17, Constanta**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA STATULUI**

WALTER CHIRU
Strada:POSTEI, nr.3, loc:NAVODARI
CodP:905700
Judetul: **Constanta**
Cod client: **195082140128**
Cont contr:**2003958473**
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.:
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905557258/17.06.2025

Cota T.V.A.19,00%

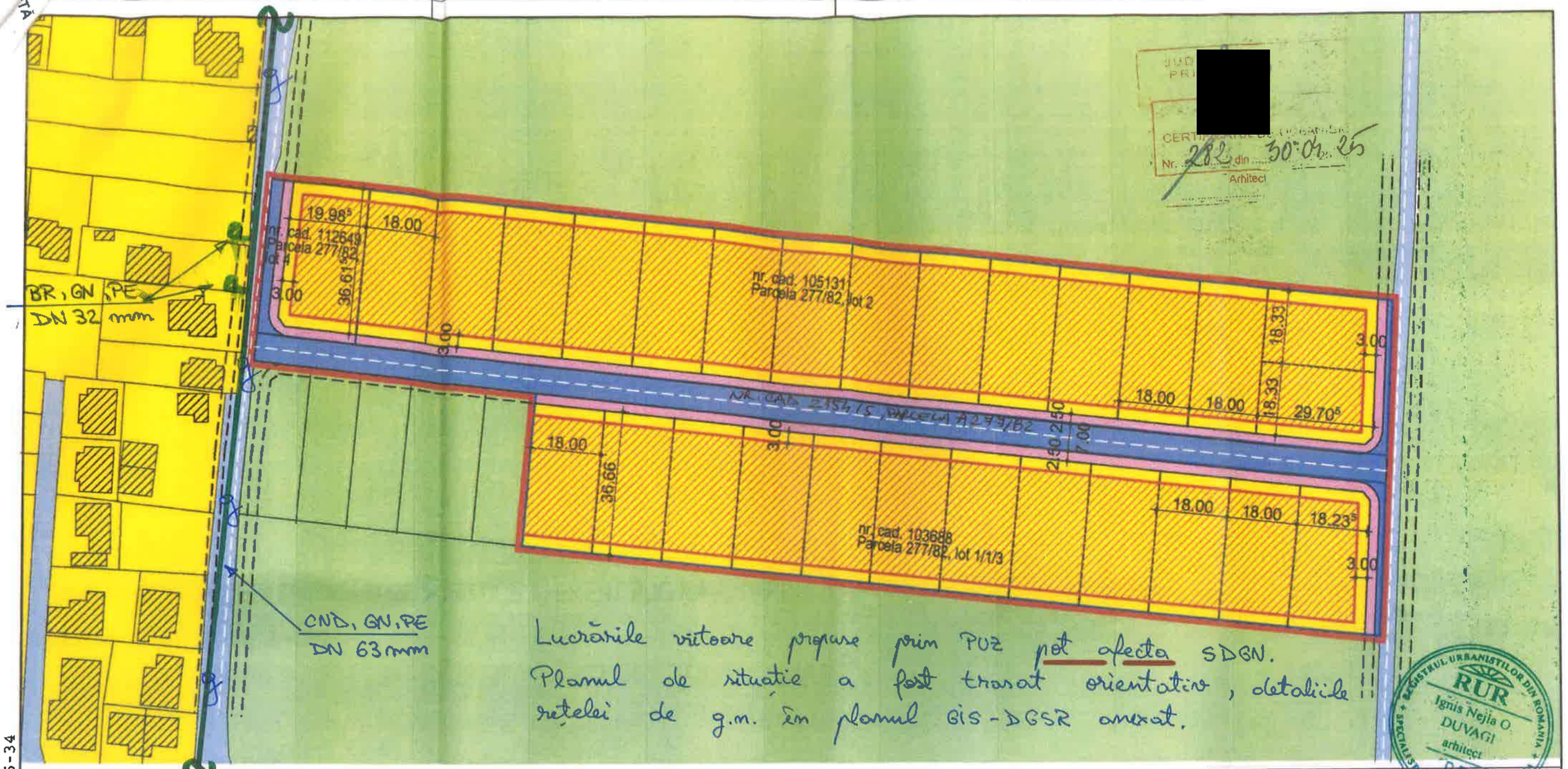
Detalii necesare platii Numar factura: 1905557258 Cod client: 195082140128	**Data factura:**17.06.2025	**Notificare:** 000321137006 Adresa amplasament Jud. CT Loc. NAVODARI Str. A 277/82 Nr. FN

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz amplasament complex (limita maxima)	BUC	1,000	1.014,75	1.014,75	192,80

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 1.014,75	TVA 192,80
	Total 1.207,55	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



[redacted]

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 282 din 30.04.25
Arhitect

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ignis Nejia O. DUVAGI
arhitect

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE

S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI

S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Birou de Exploatare
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 72972
Data: 23.06.2025
Semnătura: [redacted]

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA / Phase: P.U.Z.	SEF PROIECT / Master Designer	arh. NARCIS GELAL [redacted]	
	PROIECTAT / Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR / Purchaser	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA / Date	1-IV 2025
PROIECT / Project	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. / Project no.	2/ 2025
AMPLASAMENT / Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA / Scale	1/1000
TITLUL PLANȘEI / Plan description:	REGLEMENTĂRI	NR. PL. / Plan no.	P3

--f9b1c528-0ca1-449d-b679-0250549a3215-34

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025

DISTRIGAZ SUD REȚELE

PLAN GIS - DGSR

1 : 1000

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

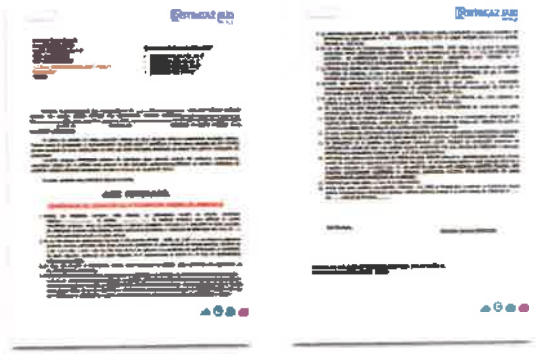
(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

ACȚIUNI 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 întocmirea 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.

DISTRIGAZ SUD REȚELE

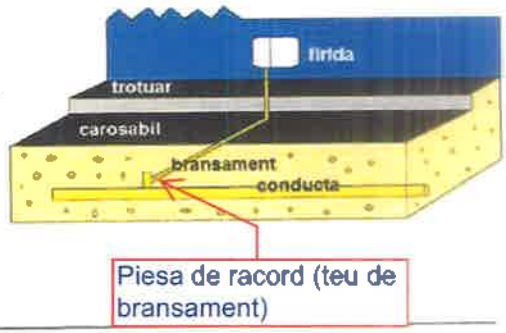
DE REȚINUT

tipologia rețelelor de gaze naturale

Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.

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

Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul branșamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).

Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2ml față de rețeaua de gaze naturale.

Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

Direcția Generală Dezvoltare Regională și Infrastructură
Bd. Libertății, nr. 16, Latura Nord, Sector 5
București, cod poștal 050706

Tel: +40 372 114 599
E-mail: dgdri@mdlpa.ro

Către: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Strada Unirii nr. 19A, Constanta, Romania
Doamnei șef proiect arh. Ignis DUVAGI

Nr. 182162/26.08.2025

Stimată doamnă șef proiect,

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 182162/14.08.2025, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația ***"Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice"*** pe amplasamentul situat în orașul Năvodari, parcelele A277/82, nr. cadastral 105131(actual 129100), 112649(actual 129094), 103688(actual 129127), (CF100896/CAD:2154/5) - ACTUAL 129097, jud. Constanța, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - *„Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora"*, a *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată ***"Întocmire PUZ în vederea introducerii terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice"***, <u>nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.</u>

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 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001) și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin *Ordinul MDRAP nr. 233/2016*, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare Ordinul nr. 233/2016) referitoare la planul urbanistic zonal:

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

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

"Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora."

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

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 [...]".

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila

[redacted]

Decizia initiala de incadrare
Nr. 46 din 03.12.2025

Ca urmare a notificării adresate de **CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA**, cu domiciliul in jud. Constanta, orasul Navodari, str. Postei nr. 3, înregistrată la DJM Constanta cu nr. 3149/12.08.2025, cu privire la obtinerea avizului de mediu, in baza HG nr. 43/2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor, în baza Hotărârii Guvernului nr. 311 din 3 aprilie 2025 privind organizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Mediu şi Arii Protejate si a H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, ca urmare a consultărilor desfaşurate in cadrul sedinţei Comitetului Special Constituit la nivelul jud. Constanta, din data de 26.11.2025 - etapa de incadrare, ANMAP decide ca: **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** - jud. Constanta, orasul Navodari, extravilan, teren delimitat de proprietati private la est si vest si sud si de str. Campului la nord, parcela A277/82, nu necesita evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de ***adoptare fara aviz de mediu.***

Obiectul planului constă în propunerea unei parcelări, introducerea în intravilan şi aprofundarea şi rezolvarea complexă a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice în zonă.

Suprafaţa totală a terenului studiat este de 22113 mp. În prezent este alcătuit din terenuri neîmprejmuite, neconstruite.

Situaţia existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Parcela	Categ. de folosinţă	Proprietar	Suprafaţa
1	103688 (nou:129127)	A277/82, lot 1/1/3	arabil	Chiru Walter	8628
2	105131 (nou:129100)	A277/82, lot 2	arabil	Chiru Walter Chiru Daniela Mihaela	10428
3	112649 (nou:129094)	A277/82, lot 4	arabil	Chiru William Svett Chiru Roxana	1000
4	100896 (nou:129097)	A277/82, lot 5	arabil	Chiru Walter	2057
	Total				22113

Distanta de la amplasament pana la Rompetrol Rafinare este de 3,95 km.

Pe terenul studiat se va constitui următoarea zonă funcţională de reglementare:

- LT - zonă aferentă locuinţelor şi funcţiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat. Se acceptă regimul de înălţime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M.
  Terenul studiat va deveni extindere a intravilanului actual.

Pentru crearea reţelei stradale proiectate, cu circulaţii carosabile şi pietonale, cu un prospect stradal de minim 12 metri lăţime la strada propuse pe drumurile existente, din suprafaţa de 22113 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice, o suprafaţă de 2817 mp

(17,26%) va trece în domeniu public, iar restul, de 18296 mp (82,74%) rămâne în proprietate privată a perseoanelor fizice și juridice.

Nr. crt.	Tipul proprietății	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice și juridice	Total propus
1	Domeniu public al UAT	0	0	2817	2817
2	Domeniu privat al UAT	0	0	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0	0	18296	18296
	Total existent	0	0	22113	22113

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	**LT** - zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	0	0	5489	30,0
2	Circulații pietonale	1528	0	0	0	0
2	Circulații carosabile	2289	0	0	0	0
4	Teren agricol (inițial)	22113	0	0	0	0
	TOTAL	22113	0	0	5489	24,82

POT maxim = 35% pentru locuințe
50% pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

CUT maxim = 1,05 pentru locuințe
1,50 pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

Alimentare cu apă

- alimentarea cu apă se poate realiza din conducta magistrală de apă DN.630mm PEHD, situată pe Bulevardul Năvodari, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA;
- autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

Canalizarea

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajeră și pluvială. Conform avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA precizează că pe strada Câmpului există

colectorul menajer Dn.315mm PVC-KG. Se va face bransarea amplasamentului la acest colector.
Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer. Se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare pluvială.

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

- Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii 292/2018, anexa 2;
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.

Pană la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 08.08.2025 și 11.08.2025 in ziarul Cuget Liber;

În conformitate cu art. 12 din H.G. nr. 1076/2004, în calitate de titular al planului, aveți obligația să publicați în mass-media, conform modelului prezentat în această comunicare, decizia initiala de încadrare și de a transmite anunțul (in original) la autoritatea competenta pentru protectia mediului Constanța, până la data de **30.12.2025.**

Anunț public:

CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA, cu domiciliul in jud. Constanta, orasul Navodari, str. Postei nr. 3, titular a notificarii privind: **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** - jud. Constanta, orasul Navodari, extravilan, teren delimitat de proprietati private la est si vest si sud si de str. Campului la nord, parcela A277/82, anunta publicul interesat ca, in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC din data de 30.12.2025, s-a luat decizia supunerii procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de incadrare pe care le transmite in scris Agentiei pentru Protectia Mediului Constanta, str. Unirii nr. 23 , tel/fax 0241/546696 , in termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anuntului.

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

Director,
Celzin LATI [redacted]

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Lavinia-Monica ZECA	Șef Serviciu [redacted]	03.12.2025	[redacted]
Întocmit: Anca CARACUDĂ	Consilier	03.12.2025	[redacted]

Nota: redact în 2 (doua) exemplare.

Directia Judeteana de Mediu Constanta
Adresa str. Unirii nr. 23 județ Constanta, Cod Poștal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro

Decizia etapei de incadrare nr. 50 / 22.12.2025

CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA
[redacted]

Referitor la notificarea Dumneavoastră, înregistrată la Directia Judeteana de Mediu Constanţa cu nr. 3149/12.08.2025 prin care solicitaţi emiterea avizului de mediu pentru **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** - jud. Constanta, orasul Navodari, extravilan, teren delimitat de proprietati private la est si vest si sud si de str. Campului la nord, parcela A277/82, în conformitate cu prevederile HG nr. 43/2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor, HG nr. 311/2025 privind organizarea şi funcţionarea Agentiei Nationale pentru Mediu si Arii Protejate, in baza H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, în urma analizării documentaţiei în şedinţa Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M. Constanţa, din data de 26.11.2025, vă comunicăm decizia D.J.M. Constanţa:

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE - jud. Constanta, orasul Navodari, extravilan, teren delimitat de proprietati private la est si vest si sud si de str. Campului la nord, parcela A277/82, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

- Zona studiata in cadrul planului mentionat nu intra sub incidenta art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii 292/2018, anexa 2 (proiecte de dezvoltare urbana);
- In conformitate cu HG nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului prevazute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protectiei mediului si nu prezinta efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.
  Pana la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea si participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 08.08.2025 şi 11.08.2025 in ziarul Cuget Liber;
- Decizia nr. 46/03.12.2025, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei CSC din data de 26.11.2025;
- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC din data de 26.11.2025, a aparut in data de 05.12.2025 in ziarul Cuget Liber, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Obiectul planului constă în propunerea unei parcelări, introducerea în intravilan şi aprofundarea şi rezolvarea complexă a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice în zonă.

Suprafaţa totală a terenului studiat este de 22113 mp. În prezent este alcătuit din terenuri neîmprejmuite, neconstruite.

Situaţia existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Parcela	Categ. de folosinţă	Proprietar	Suprafaţa
1	103688 (nou:129127)	A277/82, lot 1/1/3	arabil	Chiru Walter	8628
2	105131 (nou:129100)	A277/82, lot 2	arabil	Chiru Walter Chiru Daniela Mihaela	10428
3	112649 (nou:129094)	A277/82, lot 4	arabil	Chiru William Svett Chiru Roxana	1000
4	100896 (nou:129097)	A277/82, lot 5	arabil	Chiru Walter	2057
	Total				22113

Distanta de la amplasament pana la Rompetrol Rafinare este de 3,95 km.

Pe terenul studiat se va constitui următoarea zonă funcţională de reglementare:

- **LT** - zonă aferentă locuinţelor şi funcţiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat. Se acceptă regimul de înălţime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M. Terenul studiat va deveni extindere a intravilanului actual.

Pentru crearea reţelei stradale proiectate, cu circulaţii carosabile şi pietonale, cu un prospect stradal de minim 12 metri lăţime la strada propuse pe drumurile existente, din suprafaţa de 22113 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice, o suprafaţă de 2817 mp (17,26%) va trece în domeniu public, iar restul, de 18296 mp (82,74%) rămâne în proprietate privată a perseoanelor fizice şi juridice.

Nr. crt.	Tipul proprietăţii	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice şi juridice	Total propus
1	Domeniu public al UAT	0	0	2817	2817
2	Domeniu privat al UAT	0	0	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice	0	0	18296	18296
	Total existent	0	0	22113	22113

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanţul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcţionale	Suprafaţă zonă reglementată	S spaţii verzi existente		S minime spaţii verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	LT - zonă aferentă locuinţelor şi funcţiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	0	0	5489	30,0
2	Circulaţii pietonale	1528	0	0	0	0
2	Circulaţii carosabile	2289	0	0	0	0
4	Teren agricol (inţial)	22113	0	0	0	0
	TOTAL	22113	0	0	5489	24,82

POT maxim = 35% pentru locuinţe
50% pentru celelalte funcţiuni şi funcţiuni mixte
CUT maxim = 1,05 pentru locuinţe
1,50 pentru celelalte funcţiuni şi funcţiuni mixte

Alimentare cu apă

- alimentarea cu apă se poate realiza din conducta magistrală de apă DN.630mm PEHD, situată pe Bulevardul Năvodari, în baza unei documentaţii tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA;
- autorizaţiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înfiinţarea sistemelor de alimentare cu apă şi de canalizare.

Canalizarea

Zona studiată nu dispune de reţele de canalizare menajeră şi pluvială. Conform avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA precizează că pe strada Câmpului există colectorul menajer Dn.315mm PVC-KG. Se va face bransarea amplasamentului la acest colector.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer. Se va asigura în mod special evacuarea rapida şi captarea apelor meteorice din domeniul public în spaţiile verzi sau în reţeaua de canalizare pluvială.

În calitate de titulara a planului aveţi următoarele obligaţii:

- conform art. 26 din H.G. nr. 1076/2004, veţi supune procedurii de adoptare planul, precum şi orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecţia mediului;
- se vor respecta prevederile Legii 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice şi private asupra mediului;
- respectarea prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

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

[redacted]

Director,
Celzin LATIF

Nume şi Prenume	Funcţia	Data	Semnătura
Avizat: Lavinia-Monica ZECA	Şef Servic	22.12.2025	
Întocmit: Anca CARACUDĂ	Consilier	22.12.2025	

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1848 / 2025

Întocmit astăzi, **30/06/2025**, privind cererea **146996** din **19/06/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: CHIRU WALTER
2. Executant: ANDRESCU DUMITRU
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN DE SITUATIE
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1 -	19.06.2025	inscris sub semnatura privata	ANDRESCU DUMITRU
2 - PLAN	19.06.2025	inscris sub semnatura privata	ANDRESCU DUMITRU
282	30.04.2025	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 1848 au fost recepționate 1 propuneri:

* Plan de situatie avand ca scop suport topografic pentru elaborare P.U.Z. in vederea introducerii terenului in intravilan si stabilire reglementari urbanistice pentru zona situata in extravilan, cuprinsa de imobilele avand 103688, 100896, 105131, 112649, UAT NAVODARI
  Conform prevederilor art.250 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul nr.600/ 2023 cu completarile si modificarile ulterioare

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
105131	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 105131 pe o suprafata de 10428 mp!
100896	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 100896 pe o suprafata de 2057 mp!
112649	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 112649 pe o suprafata de 1000 mp!
103688	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 103688 pe o suprafata de 8628 mp!
114549	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114549 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
-	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 60507
-	Avertizare	Receptia 146996/19.06.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 60507

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
LUCIAN VIRGIL PAUN

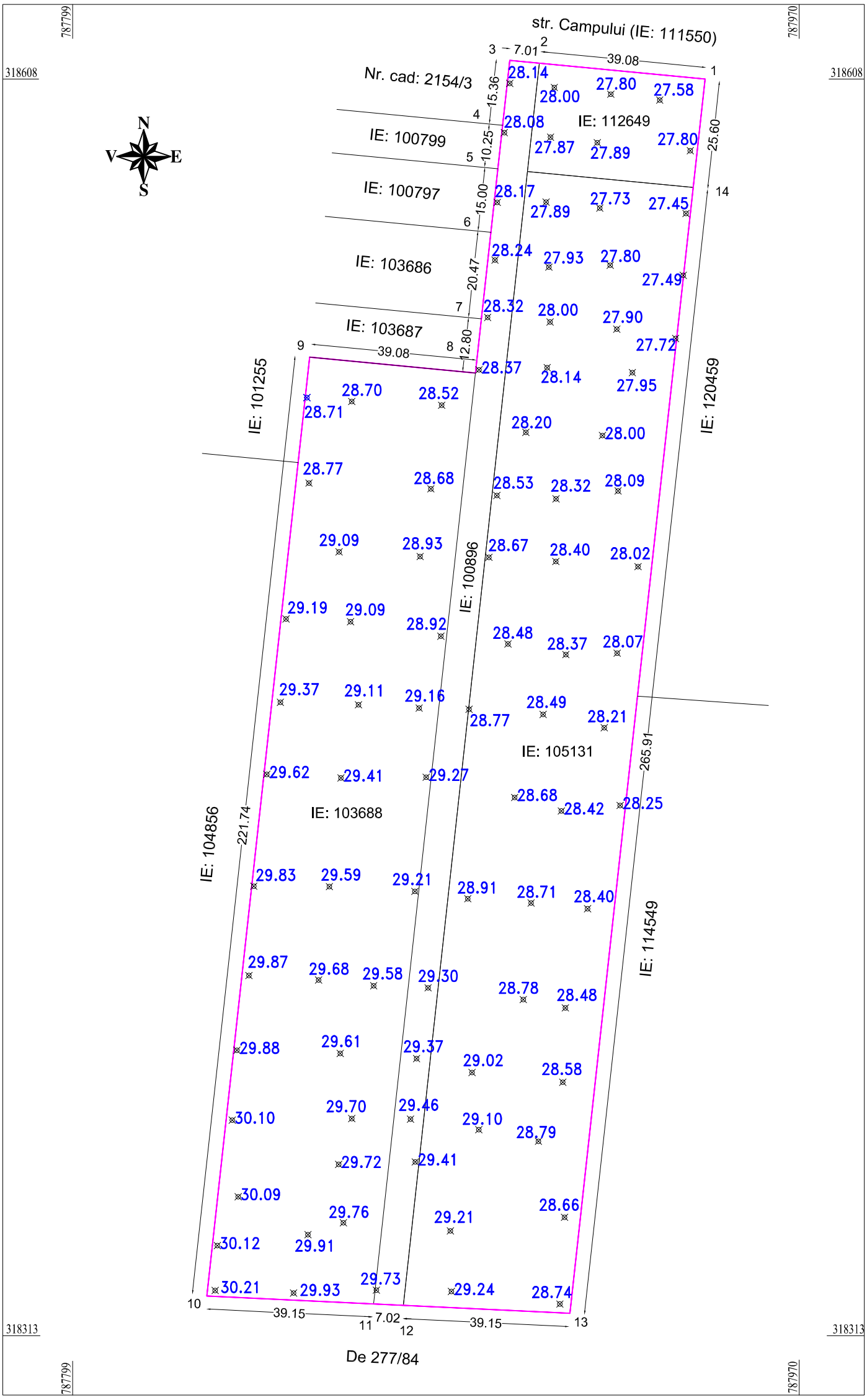
Lucian-Virgil Paun
Digitally signed by Lucian-Virgil Paun
Date: 2025.06.30 17:35:32 +03'00'

PLAN DE SITUATIE

In scopul: "Intocmire Plan Urbanistic Zonal in vederea intruducerii terenului in intravilan si stabilire reglementari urbanistice"

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobil
	22113	Sola 43, Parcela A 277/82 Lot 2, A 277/82 Lot 4, A 277/82 Lot 1/1/3, A 277/82 Lot 5 (extravilan)
Nr. Cartea Funciara		Unitatea administrativ Teritoriala (UAT)
NAVODARI		



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	318606.490	787947.745
2	318610.217	787908.847
3	318610.886	787901.870
4	318595.620	787900.200
5	318585.430	787899.080
6	318570.520	787897.450
7	318550.170	787895.220
8	318537.450	787893.830
9	318541.180	787854.930
10	318320.760	787830.790
11	318318.900	787869.900
12	318318.566	787876.910
13	318316.707	787916.017
14	318581.041	787944.959

NOTA

Sistem de coordonate: Stereografic 1970

Sistem referinta altimetric: Marea Neagra 1975

LEGENDA:

Limita zona studiata

28.48 Cota de nivel

Executant: ANDRESCU Dumitru

CATEGORIA B, RO-CT-F-0177/2024

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 05.06.2025

Inspector:

Semnatura si parafa 146996/2025

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1848 / data 30.06.2025

Lucian-Virgil Paun

Digitally signed by Lucian-Virgil Paun

Date: 2025.06.30 17:29:54 +03'00'

Nr.6/16.07.2025

O.U.A.I TOMIS NAVODARI

Str.Amurgului nr.43Bl. AM 4,sc.A,ap.11,Orasul Ovidiu

Judetul Constanta

Catre :CHIRU WALTER si CHIRU DANIELA-MIHAELA

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra pentru obtinerea avizului din partea noastra privind obiectivul de investitii ***: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE*** *", situat in teritoriul extravilan al orasului Navodari ,****suprafata 22 113 MP , parcela 277/82,nr.cadastral C.F.105131,112649,103688 (C.F.100896/ CAD:2154/5).***

Luand in considerare ca pe terenul ce deserveste suprafata de 22 113 mp nu se afla conducta de irigatii.

In aceasta situatie , O.U.A.I Tomis Navodari,isi da acordul favorabil pentru realizarea Proiectului mai sus mentionat.

Cu respect,

O.U.A.I Tomis Navodari

[redacted]

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA
Str. Dobrogei nr. 1, Judeţul Constanţa
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE / IEŞIRE Nr. 95534
Ziua 11 Luna 11 2025

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind documentaţia **„P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ŞI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"**, Oraşul Năvodari.

Elaborator delegat responsabil cu informarea şi consultarea publicului din partea proiectantului **SC ALL Arhitectura SRL – Ignis Duvagi.**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, Ordinul MDRL nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism şi Hotărârea Consiliului Local Navodari nr. 176/18.08.2014 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în vederea aprobării documentaţiei în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structura de specialitate din cadrul Primăriei Oraşului Navodari a asigurat elaborarea raportului consultării publicului privind opiniile colectate, răspunsurile date şi argumentarea lor.

Informarea şi consultarea publicului s-au desfăşurat astfel:

- A fost desemnată o persoană responsabilă cu informarea şi consultarea populaţiei din cadrul structurii de specialitate - Primăria Oraşului Navodari – Petre Costel Marius, Arhitect Şef.
- Documentele eliberate de Primăria Oraşului Năvodari pentru aprobarea documentaţiei urbanistice:

- Certificatul de Urbanism nr. 282/30.04.2025 emis în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- Avizul de oportunitate nr. 45685/09.05.2025 emis în scopul precizării detaliate a regimului tehnic, juridic şi economic impus prin Certificatul de Urbanism nr. 282/30.04.2025 şi clarificarea următoarelor elemente: teritoriul ce urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi; indicatorii urbanistici obligatorii; dotări de interes necesar, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor; capacităţi de transport admise; acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru PUZ; obligaţiile Iniţiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului.

- **Autoritățile administrației publice locale au alocat, la sediul propriu, un spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului, Sala de Ședințe a Instituției.**

A fost elaborat **DOCUMENTUL DE PLANIFICARE** a procesului de informare și consultare a publicului privind **INIȚIEREA/ ELABORAREA/ APROBAREA/ MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII DOCUMENTAȚIEI „P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"**, Oraș Navodari.

INITIATOR: CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA

AMPLSAMENT INVESTITIE: orașul Năvodari, jud. Constanța, EXTRAVILAN, PARCELA A277/82

Delegat pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului: Ignis Duvagi.

ELABORATOR: SC ALL Arhitectura SRL

Inițiatorul a propus **CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI,** înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 64645/18.07.2025, în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează:

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

1. **Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – consultare documente:** 25 zile (26.07.2025 - 19.08.2025) – consultare documente și 5 zile – comunicare rezultate în situația existenței unor observații din partea celor interesați. Publicul a fost informat prin următoarele activități:

- **A fost afișat anunțul într-un loc vizibil amplasat.** Inițiatorul a afișat anunțul pe panouri conforme, rezistente la intemperii, într-un loc vizibil, în zona studiată.
- **A fost publicat anunțul** cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele, la avizier, cu menționarea obiectivului, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare.
- **Au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ.**
- **A fost afișat anunțul la sediul Primăriei** pentru dezbaterea publică pe data de **19.08.2025 ora 11:00.**

2. **Implicarea publicului în etapa aprobării** – Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor Ordinului MDRL nr. 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

3. **Etapa monitorizării implementării PUZ** – Această etapă se desfășoară după aprobarea planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/2001, în sensul că, la solicitarea celor interesați, li se va pune la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul local de urbanism.

Deși anunțurile au fost afișate în locuri vizibile, nu au fost solicitate consultări ale documentației și nu a existat nicio persoană interesată în acest sens.

În data de 19.08.2025, ora 11:00, a avut loc dezbaterea publică privind documentația PUZ anterior menționată.

La dezbaterea publică, deși anunțul a fost afișat într-un loc cu vizibilitate, **nu s-a prezentat nicio persoană.** În data de 19.08.2025 a fost încheiată Minuta întâlnirii în care s-a consemnat persoanele prezente, respectiv arhitectul șef al Orașului Năvodari și 3 (trei) reprezentanți din partea Inițiatorului.

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

Următoarea etapă – etapa 3 – va începe odată cu depunerea documentației spre aprobare. În urma aprobării documentației de urbanism prin Hotărârea Consiliului Local Navodari, informarea și consultarea publicului se vor face conform **Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile publice.**

Având în vedere respectarea procedurilor prevăzute de:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- **Ordinul MDRL nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- **Hotărârea Consiliului Local Navodari nr. 176/18.08.2014** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, și corespunzător etapelor menționate în calendar, autoritățile administrației publice locale au redactat **raportul de informare și consultare a publicului** pentru documentația:

„P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE", jud.Constanta, oras Navodari, EXTRAVILAN, PARCELA A277/82

ARHITECT SEF,

ING. PETRE COSTEL MARIUS

[redacted]

Digi Romania S.A
Str. Dr. Staicovici nr.75, sectorul
Bucuresti, Român
T: +40 (31) 400 444
office@digi.ro | www.digi.r

Nr. 303561087.6 / 18.06.2025

CATRE,
CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 282 din 30.04.2025 emis de Consiliul Judetean _____ / Primaria Municipiului/Orasului/Comunei/ ORASULUI NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA pentru imobilul situat in judetul Constanta, ORAS NAVODARI, Zona EXTRAVILAN, Strada TEREN DELIMITAT DE PROPRIETATI PRIVATE LA EST SI VEST SI SUD SI DE STRADA CAMPULUI LA NORD, parcela A277/82, in scopul:

"INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta / notifica Digi Romania spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- Magda Lucian , nr.tel. – 0341400440, email : subteran.constanta@ digi.ro
- Mihai Tatoiu , nr.tel. – 0341400440, email : subteran.constanta@digi.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele Digi Romania din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

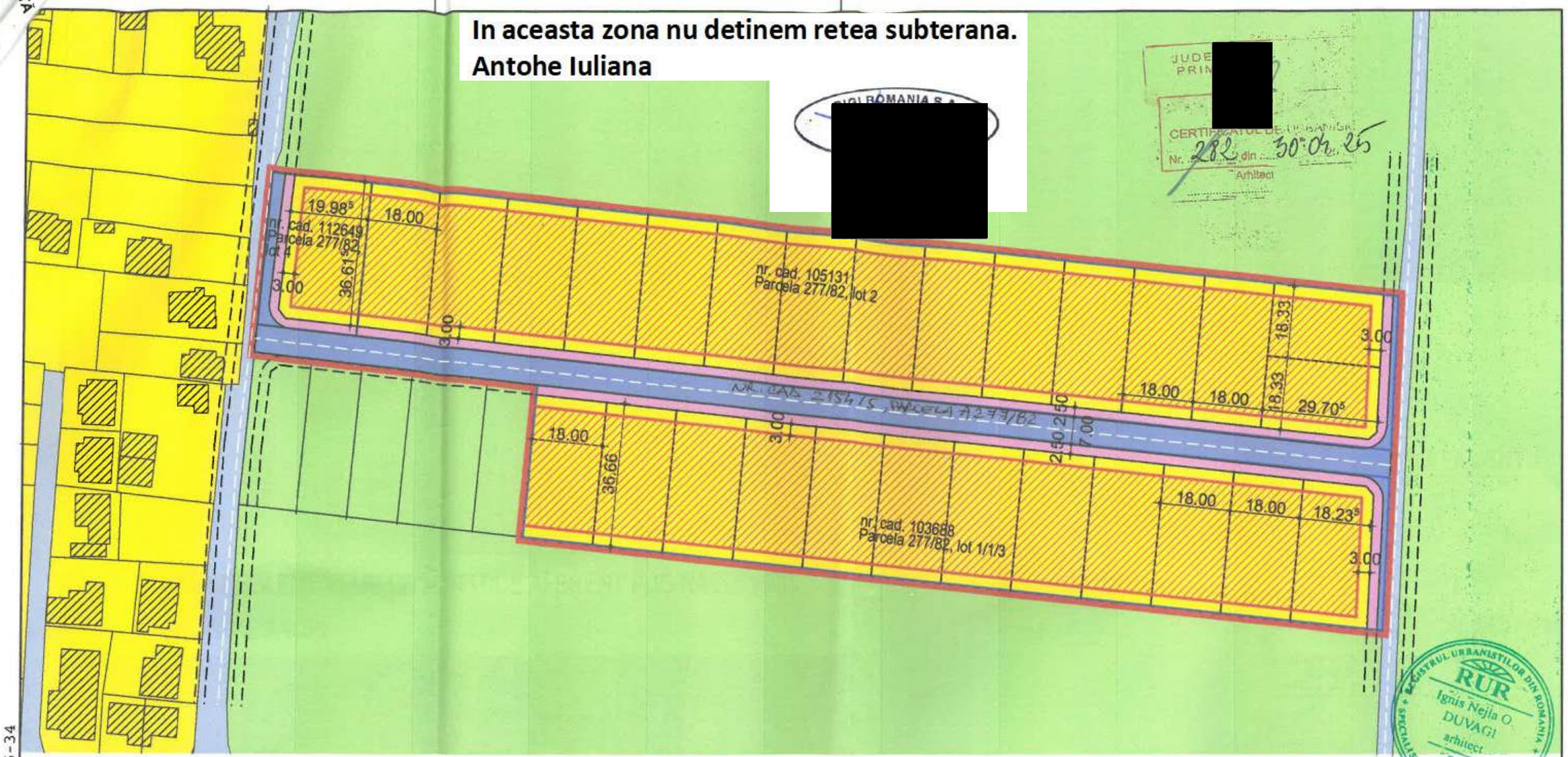
Digi Romania S.A.

[redacted]

DIGI R P.L. CONSTANTA BUCURESTI

In aceasta zona nu detinem retea subterana.
Antohe Iuliana

[redacted]



PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE
S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA Phase: P.U.Z.	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL
	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI
BENEFICIAR Purchaser	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA Date: 1-IV 2025
PROIECT Project	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. Project no.: 2/ 2025
AMPLASAMENT Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA Scale: 1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTĂRI	NR. PL. Plan no.: P3

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025

UZ CONFIDENTIAL
in conformitate cu prevederile Politicii nr. 59 din 31.03.2016

RETELE ELECTRICE ROMÂNIA SA

ZONA CONSTANTA

Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, Et. 3, SECTOR 3, BUCURESTI
TEL.0241805702; FAX.0372875752

Catre: WALTER CHIRU

[redacted]

Nr. inreg.: **27233310 / 01.07.2025**

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere INTOCMIRE PUZ(PLAN URBANISTIC ZONAL) -IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, ORAS NAVODARI,EXTRAVILAN,STR.TEREN DELIMITAT DE PROPIETATI PRIVATE LA EST SI VEST SISUD SI DE STRADA CAMPULUI LA NORD,PARCELA A277/82,NR.-,CF-105131,112649,103688,(100896/CAD:2154/5),JUDETUL CONSTANTA,conform Certificat de Urbanism nr. 282 / 30.04.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la **Retele Electrice România SA** cu nr. **27233310 / 01.07.2025**, 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 Retele Electrice România SA emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

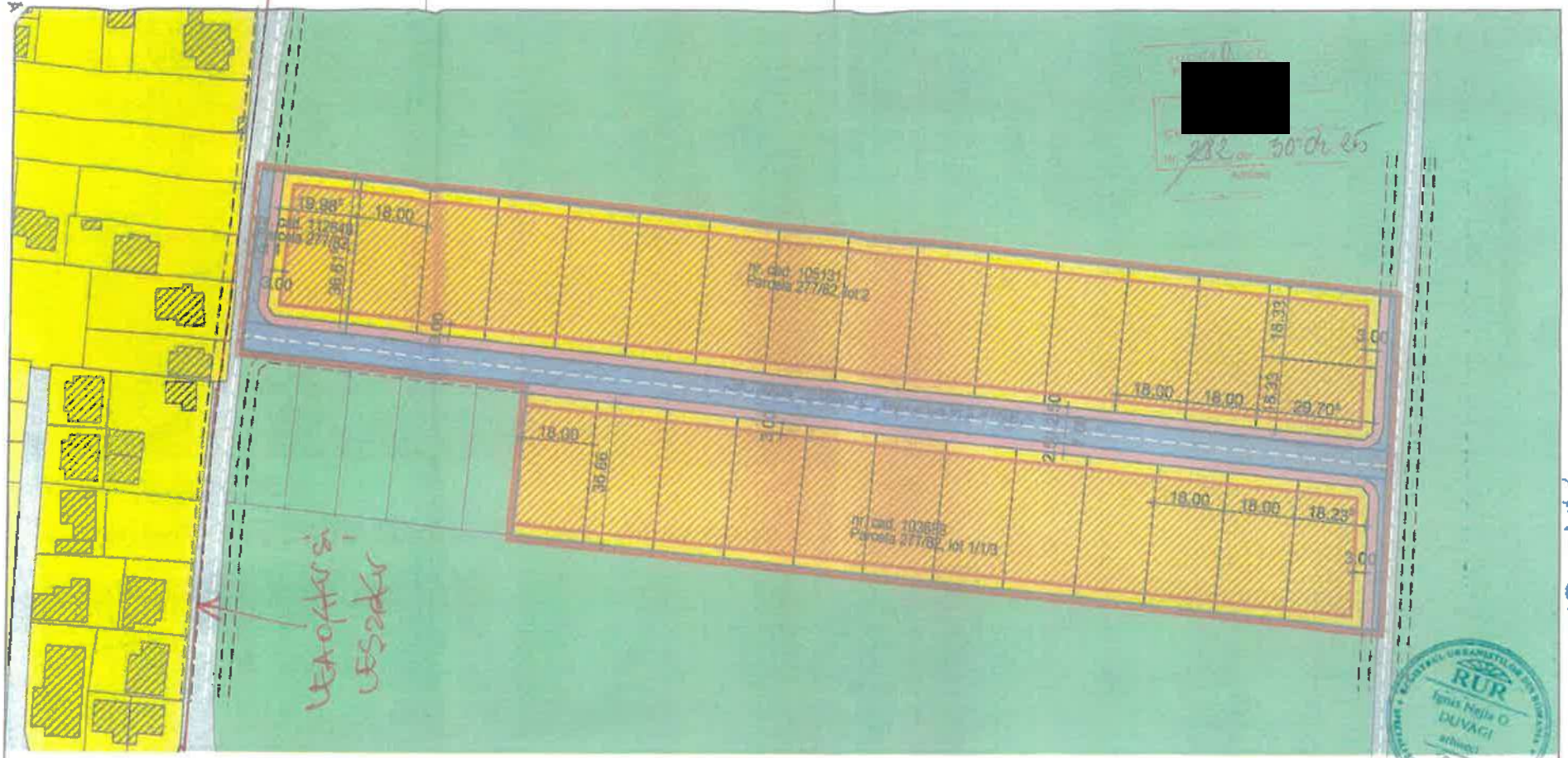
In zona solicitata conform planselor anexate, **Retele Electrice România SA**,detine instalatii electroenergetice LEA 20 KV,LES 20 KV si LEA 0,4 KV,existente in apropierea amplasamentului. Conform Legii Energiei 123/2012, **Retele Electrice România SA**, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe propietatea 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 alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de **Retele Electrice România SA** la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

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.

Rețele Electrice România S.A.
B-dul. Mircea Vodă 30, et. 3, Sector 3, București
Nr. de ordine în Registrul Comerțului J2002001859405, Cod Unic de înregistrare 14507322,
Capital social subscris și vărsat 580.355.660 lei
www.reteleelectrice.ro

Cu stima,

Verificat,	Aprobat,	Intocmit,
Ing. Marian ANGHEL	Ing.Sef Zona Constanta Ing.Florin George PASTORCICI	Teh. Emil MOSTEANU
[redacted]	[redacted]	[redacted]



PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU LOCUINȚE
S construită = 7740 mp
S desfășurată = 23218 mp
POT existent = 35%
CUT existent = 1,05
Rh = P+2

PROPUNERE ESTIMATĂ PENTRU ALTE FUNCȚIUNI
S construită = 11056 mp
S desfășurată = 33170 mp
POT existent = 50%
CUT existent = 1,50
Rh = P+2

[redacted]

Parcela cu nr. cad. 112649.

pct	X	Y
1	787906,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787915,017	318318,707
4	787876,910	318318,586

Parcela cu nr. cad. 103688

pct	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

LEGENDA

- LIMITA TERITORIALUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

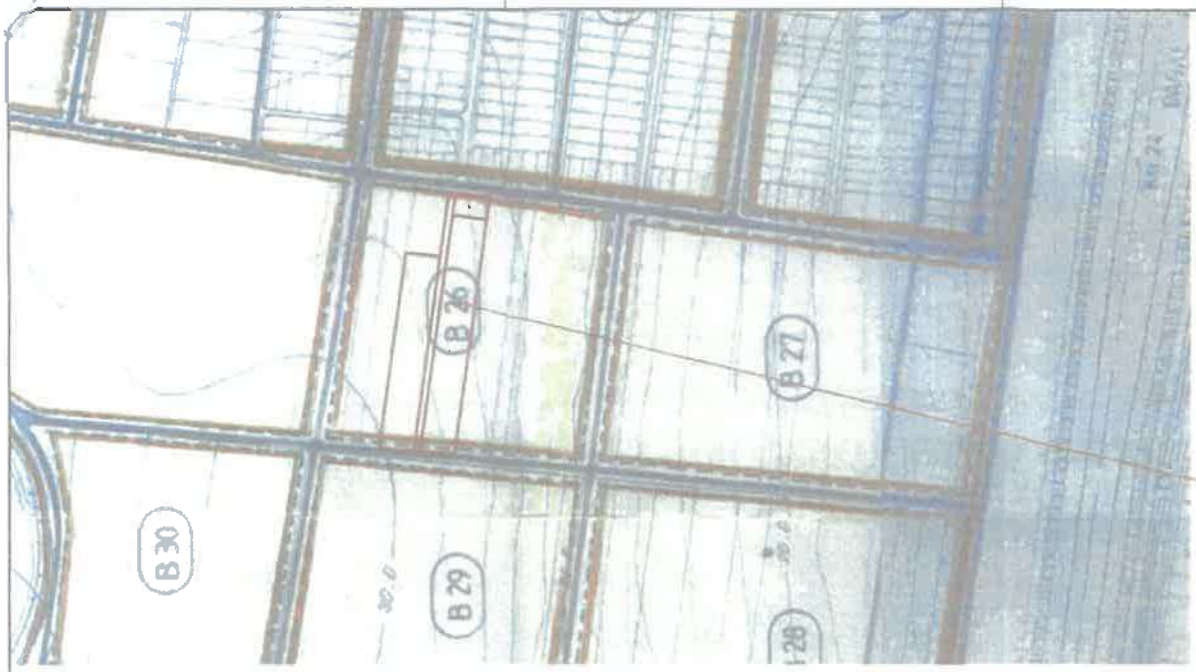
P.U.Z.	SEF PROIECT / Master Designer	arh. MARCIS GELAL
	PROIECTAT / Designer	arh. IONIS DUVAGI
BENEFICIAR / Patrician	CHIRIȚ WALTER și CHIRIȚ WILLIAM	1-6/ 2025
PROIECT / Project	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	2/ 2025
AMPLASAMENT / Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	171000
TITLUL PLANȘEI / Plan description	REGLEMENTĂRI	P3

hârtie 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025

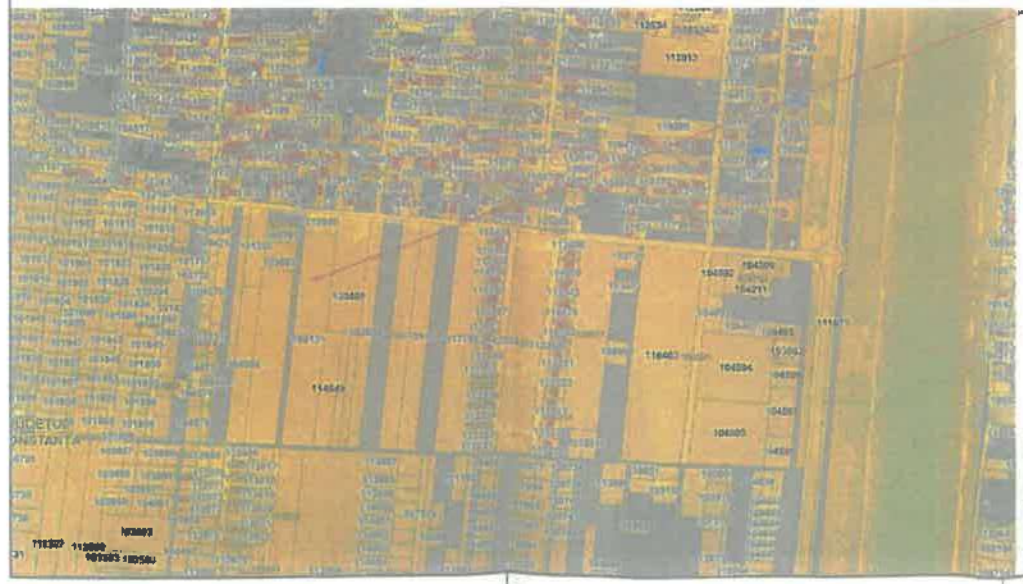
--#9b1c528-0ca1-449d-b679-0250549a3215-34

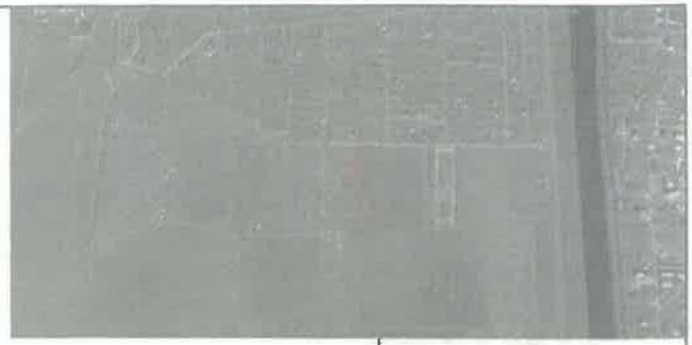
27L/33310/01.07.2025.
WALTER CHIRIȚ



EXTRAS PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE AFERENT PUG NĂVODARI

EXTRAS GEOPORTAL ANCPI





EXTRAS GOOGLE MAPS PRO

AMPLASAMENT

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA [redacted]ULUI
CERTIFICAT [redacted]URBANISM
Nr. 282 din 30.04.20[illegible]
Arhitect șef

RUR
Ignis Nejia O. DUVAGI

all arhitectura [redacted]	BENEFICIAR Purchaser	CHIRU WALTER CHIRU WILLIAM	22-III 2025
	PROIECT Project	PUZ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRI	22/025
SEF PROIECT Master Designer: arh. IONIS DUVAGI	AMPLASAMENT Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/02, LOTURI 1/1/3, 2 SI 4	1/1000
PROIECTAT Designer: arh. NARCIS GELAL	C.U.	TITLUL PLANȘEI Plan Description: PLAN PARTER	A3

h/l= 297 / 420 (0.12m2) [redacted] Allplan 2025

Exemplarul nr. 2

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT-13518
19.09.2025
Bucureşti

Către,

CHIRU WALTER
AVIZ nr. DT-12573

La Certificatul de Urbanism nr. 282 din 30.04.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare* şi a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul situat în extravilanul oraşului Năvodari, A277/82, judeţul Constanța, în vederea realizării obiectivului **„Introducerea terenului în intravilan și stabilire reglementări urbanistice"**, conform documentaţiei de urbanism trimise. Beneficiari: Chiru Walter și Chiru Daniela-Mihaela.

Avizul este condiţionat de:

- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi a zonelor funcţionale prevăzute în documentaţie;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Încălcarea oricărei condiţii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât şi răspunderea juridică a beneficiarilor.

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, este necesar să trimiteţi documentaţia tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiţii ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare* şi a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările şi completările ulterioare.*

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515„D" BUCUREŞTI

[redacted]

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	WALTER CHIRU	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0723044475	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	18-06-2025	Referinta	AFO232136/27953/25569

Referitor la cererea dvs. din data de **11-06-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** in **Navodari**, jud.**Constanta**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. [redacted] 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **17-06-2025**
Referinta: **AFO232136/27953/.....** 27953

Catre:

WALTER CHIRU
Conform Certificat de Urbanism nr.282 din 30.04.2025

In atentia,
WALTER CHIRU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO232136/27953 din data 11-06-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE, Conform Certificat de Urbanism nr.282 din 30.04.2025, Constanta, Navodari

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

[redacted]

COORDONATOR COMPARTIMENT
[redacted]
Viulet Alexandra
[redacted]

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
[redacted]

INTOCMIT
Viulet Alexandra
[redacted]

BCR

Puz Chiru

puz chiru -1.700,00 RON

Titular	Chiru William Svett
Cod IBAN	RO80RNCB0120158440200001
Cod BIC sau SWIFT	RNCBROBUXXX
Partener	Puz Chiru
Cod IBAN	RO34TREZ23121360250XXXXX
Cod BIC sau SWIFT	TREZROBUXXX
Info	puz chiru
Detaliile platii	puz chiru
ID Platitor	.
Data decontarii	16.12.2025
Data valutei	16.12.2025
Referinta	251216S188304197

Tranzacția a fost înregistrată. Acest document este valabil fara semnatura sau stampila bancii.

Tiparit la: 16.12.2025

MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII, ANTREPRENORIATULUI ȘI TURISMULUI

Nr. 435937/ 11.12.2025

Către: **CHIRU WALTER ȘI CHIRU DANIELA- MIHAELA**
[redacted]

Referitor la: **Aviz pentru proiectul P.U.Z. - "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța**

Urmare sesizării transmise de dumneavoastră înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 435937/11.12.2025, vă comunicăm următoarele:

Avizul nr. 281 emis în data de 03.09.2025 de Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului, pentru proiectul P.U.Z. -"ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța, având ca beneficiari pe CHIRU WALTER ȘI CHIRU DANIELA- MIHAELA, conține o eroare materială și a fost emisă următoarea

ERATĂ

Avizul nr. 281 emis la data de 03.09.2025 se modifică după cum urmează:

Pe pagina 2, în loc de:

"Regim maxim de înălțime: P+1E+M/D+P+1E/D+P+M"

se va citi:

"Regim maxim de înălțime: P+2E sau echivalent: **P+1E+M/D+P+1E/D+P+M"**

Cu stimă,

Președinte Co[redacted]tă de Avizare,

R[redacted]

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0372 492 697
mihaela.argatu@mturism.ro

PRENUME, NUME	FUNCŢIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA	NR. ÎNREGISTRARE
Direcţia Autorizare şi Monitorizare				
Ioan Şerban TĂNASE	**Director**			
Întocmit: **Mihaela ARGATU**	Consilier Serviciul Avizare, Omologare şi Acreditare	[redacted]	11. 12 2025	

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0372 492 697
mihaela.argatu@mturism.ro

AVIZ Nr. 281 din 03.09.2025

Denumire: **P.U.Z. - "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța**

Proiectant: **ALL ARHITECTURA S.R.L.**

Beneficiar: **CHIRU WALTER ȘI CHIRU DANIELA- MIHAELA**

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. - "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța.**

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monotorizare cu nr. **432503/13.08.2025**, analizată în ședința C.T.A. nr. **13** din **02.09.2025**, are la bază Certificatul de Urbanism nr. **282 din 30.04.2025** și Avizul de Oportunitate nr. **45685 din 09.05.2025**, emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

[redacted]

Radu - Dinel MIRUȚĂ

[redacted]

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0372 492 677 – Red. 3ex/VIH
autorizare@mturism.ro

Denumire:	P.U.Z. - "ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - Oraș Năvodari, Nr. FN, Extravilan, Teren delimitat de proprietăți private la Est, Vest, Sud și la Nord de strada Câmpului, Numere cadastrale 105131, 112649, 103688 și 100896, Județul Constanța

P.O.T. maxim:	35,00 % pentru locuințe 50,00 % pentru celelalte funcțiuni
C.U.T. maxim:	1,05 pentru locuințe 1,5 pentru celelalte funcțiuni
Regim maxim de înălțime:	P+1E+M/ D+P+1E/D+P+M

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

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

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

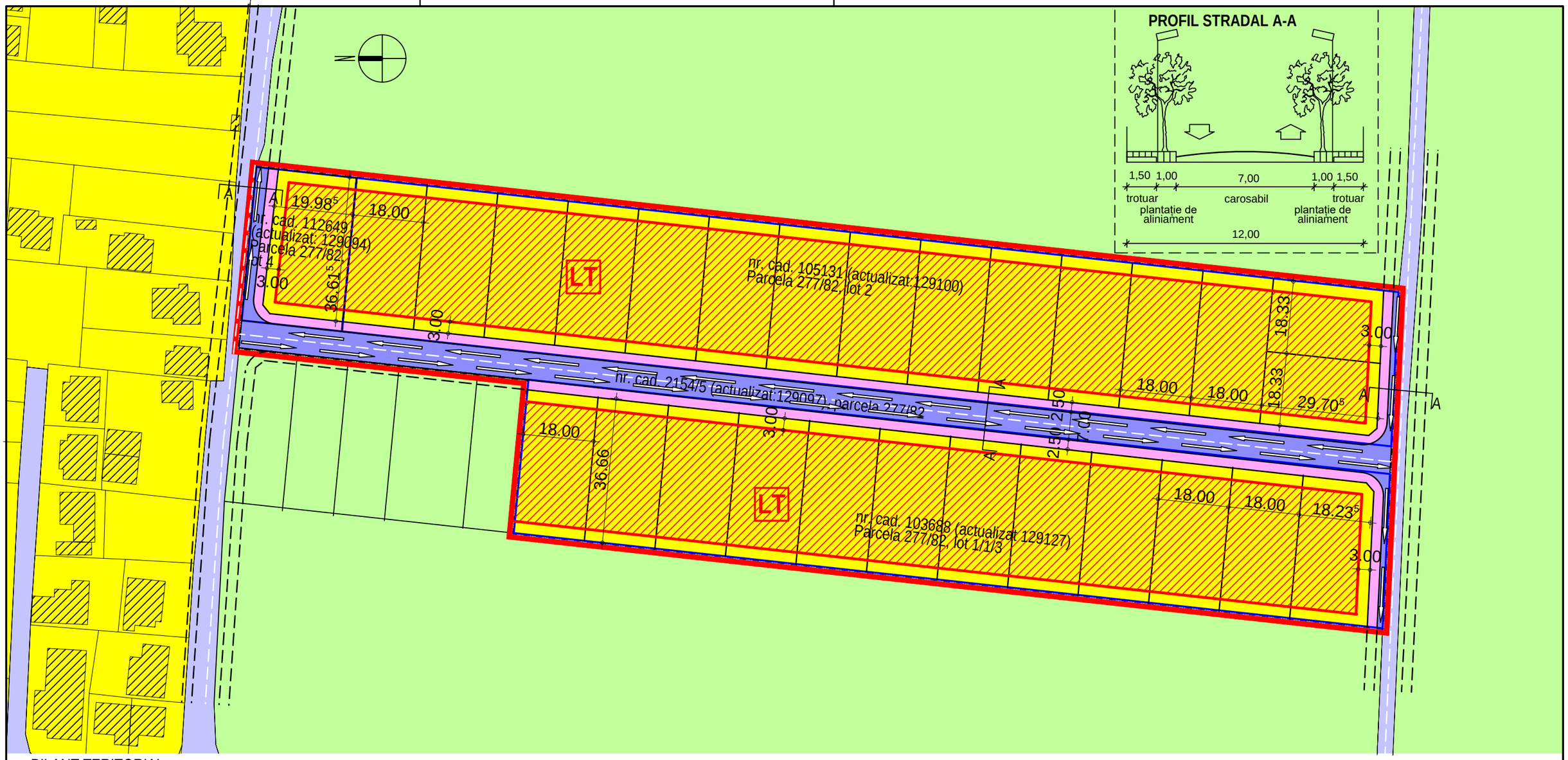
Ioan Șerban TĂNASE - D.A.M. - președinte [redacted]

Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.M. - membr[redacted]

Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. - membru [redacted]

Irina MOLNAR - S.A.M. - D.A.M. - membru [redacted]

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0372 492 677 – Red. 3ex/VIH
autorizare@mturism.ro



BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	**LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	64,70
2	Circulații pietonale	1528	0,62
3	Circulații carosabile	2289	0,37
	TOTAL	22113	100,0

Coordonate stereo 1970:

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

Parcela cu nr. cad. 100896:

pct.	X	Y
1	787901,870	318610,886
2	787908,847	318610,217
3	787906,061	318584,773
4	787876,910	318318,566
5	787869,900	318318,900
6	787893,830	318537,450
7	787895,220	318550,170
8	787897,450	318570,520
9	787899,080	318585,430
10	787900,200	318595,620

BILANȚUL SPAȚIILOR VERZI

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	**LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	0	0	5489	30,0
2	Circulații pietonale	1528	0	0	0	0
2	Circulații carosabile	2289	0	0	0	0
4	Teren agricol (inițial)	22113	0	0	0	0
	TOTAL	22113	0	0	5489	24,82

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

POT maxim = 35% pentru locuințe
50% pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

CUT maxim = 1,05 pentru locuințe
1,50 pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

– Rh max = P+2E, eventual cu subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12,0 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M.

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI
PUZ	PROIECTAT *Designer*	arh. MIRENA-DORA ANA
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER	DATA *Date* VI 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.* 2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale* 1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	CIRCULAȚII	NR. PL. *Plan no.* P4

STUDIU DE ÎNSORIRE

pentru

P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Chiru Walter
- Data elaborării: iunie 2025
- Suprafața terenului studiat: 22113 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 22113 mp

2. PREMIZE

Studiul de însorire pentru amplasamentul studiat s-a făcut luându-se în considerare datele de 21 octombrie și 21 decembrie (solstițiul de iarnă), dat fiind că normele în vigoare pentru proiectarea construcțiilor se raportează la aceste date. S-au avut în vedere O.M.S. 119/2014 și Normativul NP 057/2002 pentru proiectarea clădirilor de locuințe, acestea constituind funcțiunea predominantă în zonă, existentă și menținută.

Astfel, O.M.S. 119/2014, prevede la art. 3 că amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea, pe o durată de minimum *1,5 ore* la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

NP 057/2002 prevede, referitor la cerința de calitate „D – Igienă, sănătate și mediu”, art.3.4, că trebuie să se asigure, pentru cel puțin o cameră de locuit din fiecare locuință, o durată de însorire la o zi de referință (21 octombrie sau 21 februarie) de cel puțin *2 ore* la un unghi de incidență de minim 6º în plan vertical și minim 20º în plan orizontal.

Datele utilizate în calcule sunt extrase de pe site-ul https://www.timeanddate.com .

3. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul se află în orașul Năvodari Corbu, jud. Constanța, extravilan, parcelele cu numerele cadastrale 105131, 112649, 103688, (CF. 100896 / CAD: 2154/5), cu coordonatele geografice:

– 44º30'80” latitudine nordică

– 28º60'73” longitudine estică

Terenurile pentru care se va reglementa construirea au inventarele de coordonate în sistemul Stereo 70:

Parcela cu nr. Cad. 112649 (actual:129094):

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131(actual:129100):

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688(actual:129127):

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

Parcela cu nr. cad. vechi 2154/5 cu IE 100896 (nr. Cad, actualizat: 129097) are coordonatele stereo ‘70:

pct.	X	Y
1	787901,870	318610,886
2	787908,847	318610,217
3	787906,061	318584,773
4	787876,910	318318,566
5	787869,900	318318,900
6	787893,830	318537,450
7	787895,220	318550,170
8	787897,450	318570,520
9	787899,080	318585,430
10	787900,200	318595,620

Pe terenul studiat loturile sunt aproximativ dreptunghiulare, aliniate la străzile trasate după tramă ortogonală. Clădirile pot fi orientate, în general, având fațadele paralele sau perpendiculare pe străzile existente și propuse. Pentru calculul perioadelor de însorire, s-a măsurat după planurile cadastrale unghiul pe care latura scurtă a terenului studiat dinspre nord îl are față de direcția nordului, pentru a putea fi comparat cu unghiul azimut al soarelui, și acesta este de cca 0º (180º). Studiul pornește de la posibilitatea asigurării însoririi fiecărei clădiri propuse pe teren, în prima fază *fără a ține cont de vecinătățile construite.*

4. ANALIZA LA DATA DE 21 OCTOMBRIE PENTRU CONSTRUCȚIILE PROPUSE, fără a ține cont de vecinătățile construite

Pe data de **21 octombrie** (se aplică NP057/2002), soarele răsare la ora 7:27, azimut 104º și apune la ora 18:11, azimut 256º. Pentru unghiurile de incidență mai mari de 6º în plan vertical, intervalul orar al zilei este de la ora 8:07 (azimut 111º) la ora 17:29 (azimut 248º).

Pentru fațadele orientate la est

Acestea au unghi de 0º față de direcția nordului. Pentru asigurarea unui unghi de incidență de minim 20º în plan orizontal, azimutul maxim acceptat este de 160º (180º-20º). Acesta se atinge la ora 11:40. Rezultă un interval de **3 ore și 33 minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la sud

Acestea au unghi de 90º (27º) față de direcția nordului. Pentru asigurarea unui unghi de incidență de minim 20º în plan orizontal, azimutul minim acceptat este de 110º, iar cel maxim de 250º. Acestea se ating la ora 7:58, respectiv ora 17:41. Ca să respecte și unghiul de incidență minim de 6º în plan vertical, se ia în considerare intervalul orar dintre orele 8:07 și 17:29. Rezultă un interval de **9 ore și 22 de minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la vest

Acestea au unghi de 180º față de direcția nordului. Pentru asigurarea unui unghi de incidență de minim 20º în plan orizontal, azimutul minim acceptat este de 200º. Acesta se atinge la ora 13:56. Până la apusul soarelui, se ia în considerare intervalul orar dintre orele 13:56 și 17:29. Rezultă un interval de **3 ore și 33 minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la nord

Acestea au unghi de 0º față de direcția nordului și deci **nu pot fi însorite** la această dată din calendar.

5. ANALIZA LA DATA DE 21 DECEMBRIE PENTRU CONSTRUCȚIILE PROPUSE, fără a ține cont de vecinătățile construite

Pe data de **21 decembrie** (se aplică O.M.S. 119/2014), soarele răsare la ora 7:37, azimut 123º și apune la ora 16:29, azimut 237º. Nu se precizează unghiuri de incidență ale razelor solare.

Pentru fațadele orientate la est

Acestea au unghi de 0º față de direcția nordului și deci sunt însorite între azimuturile de 123º și 180º, deci între orele 7,37 și 12:00. Rezultă un interval de **4 ore și 23 de minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la sud

Acestea au unghi de 90º (270º) față de direcția nordului și deci sunt însorite între azimuturile de 123º și 237º, deci între orele 7:37 și 16:29 (întreaga zi - lumină). Rezultă un interval de **8 ore și 52 de minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la vest

Acestea au unghi de 180º față de direcția nordului și deci sunt însorite între azimuturile de 180º și 237º, deci între orele 12:00 și 16:29. Rezultă un interval de **4 ore și 29 de minute** în care pot fi însorite.

Pentru fațadele orientate la nord

Acestea au unghi de 0º față de direcția nordului și deci **nu pot fi însorite** la această dată din calendar.

Sunt anexate planșele cu aceste simulări.

6. ANALIZA UMBRELOR PRIMITE DE LA CLĂDIRILE DIN VECINĂTATE

În vecinătate nu există construcții.

În funcție de poziționarea clădirilor unele față de celelalte, la faza autorizării construirii, se va întocmi studiu de însorire specific situației respective.

7. ANALIZA UMBRELOR PROIECTATE PE CLĂDIRILE DIN VECINĂTATE

Umbrele proiectate de construcțiile propuse, care au regimul de înălțime maxim P+1E nu au cum afecta vecinătățile, fiind o zonă lipsită de construcții.

Construcțiile propuse se pot umbri unele pe altele, dar, cum se observă pe planșele cu simulări, se poate asigura însorirea corespunzătoare, în funcție de distanța dintre ele, iar acest lucru se va dovedi prin studiu efectuat la faza de autorizație a construirii.

8. CONCLUZII

Umbrele purtate pot apărea datorită propriei volumetrii (decroșuri, balcoane, console, etc.), ori datorită clădirilor situate înspre sud, sud-est și sud-vest.

În concluzie, se va întocmi studiu de însorire particularizat pentru fiecare construcție propusă, care să țină cont de poziția camerelor de locuit în clădire, de orientarea acestora și de distanțele până la vecinătăți, la faza de proiect tehnic.

Se recomandă ca spre nord să se amplaseze spații anexe și care să nu necesite însorire directă, iar spre sud, est și vest să fie orientate camerele de locuit și alte funcțiuni care necesită însorire.

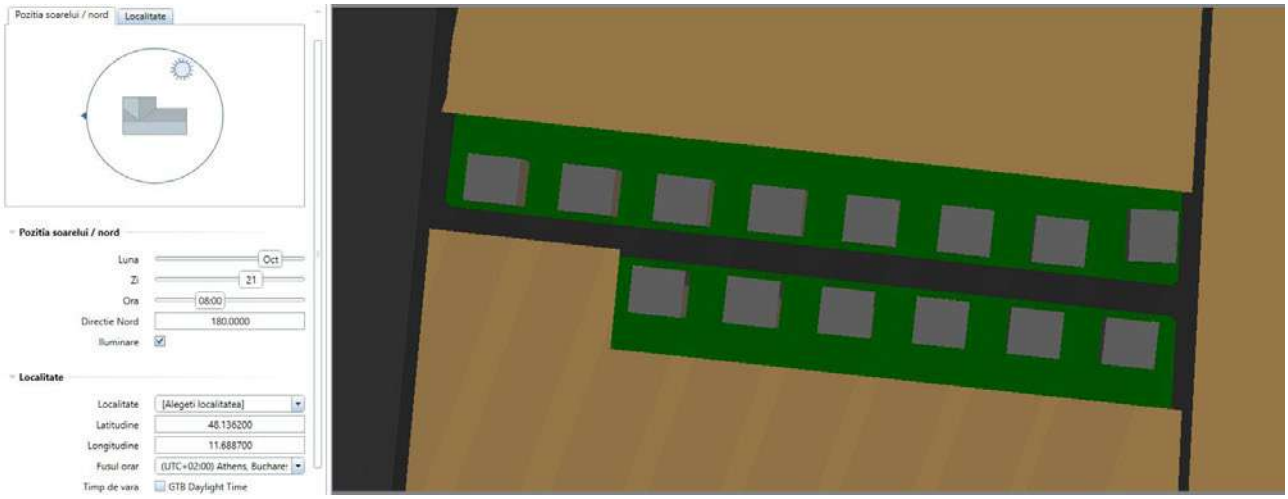
Întocmit,

arh. Ignis Duvagi

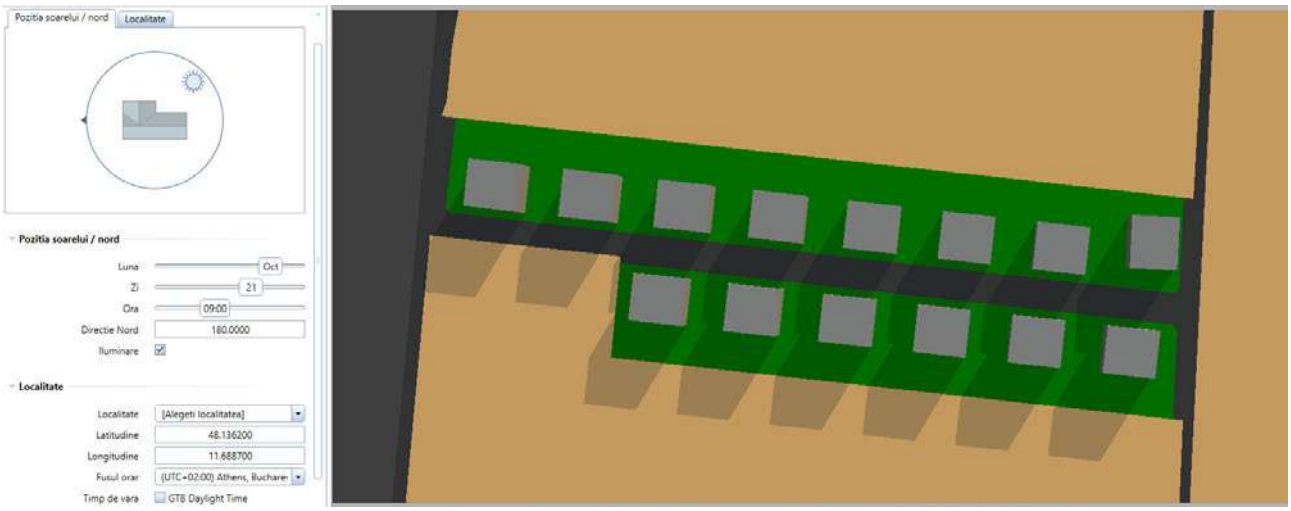
arh. Mirena Ana

21 octombrie

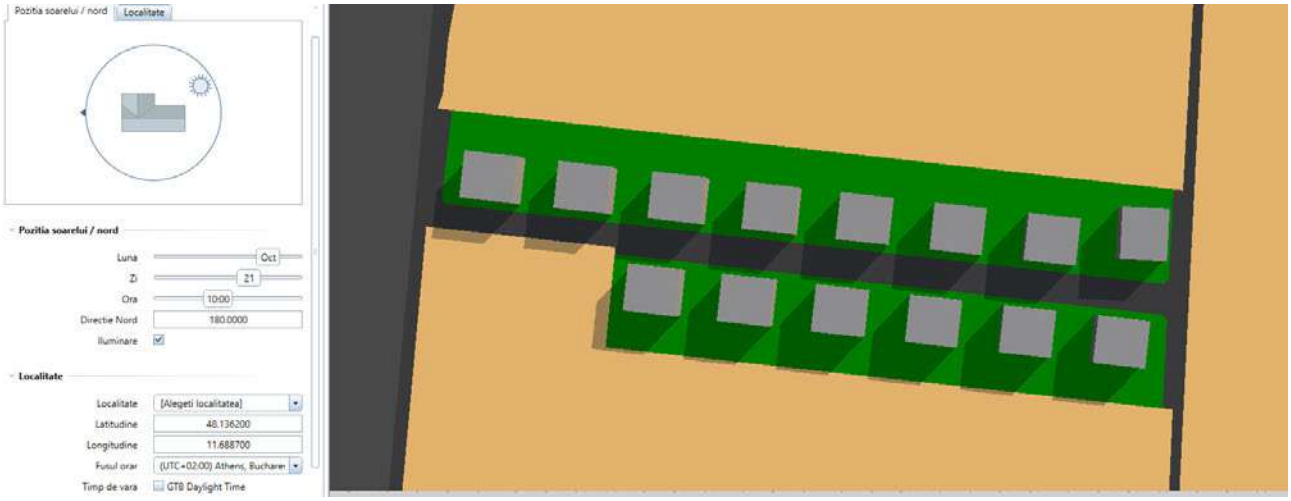
ora 8:00



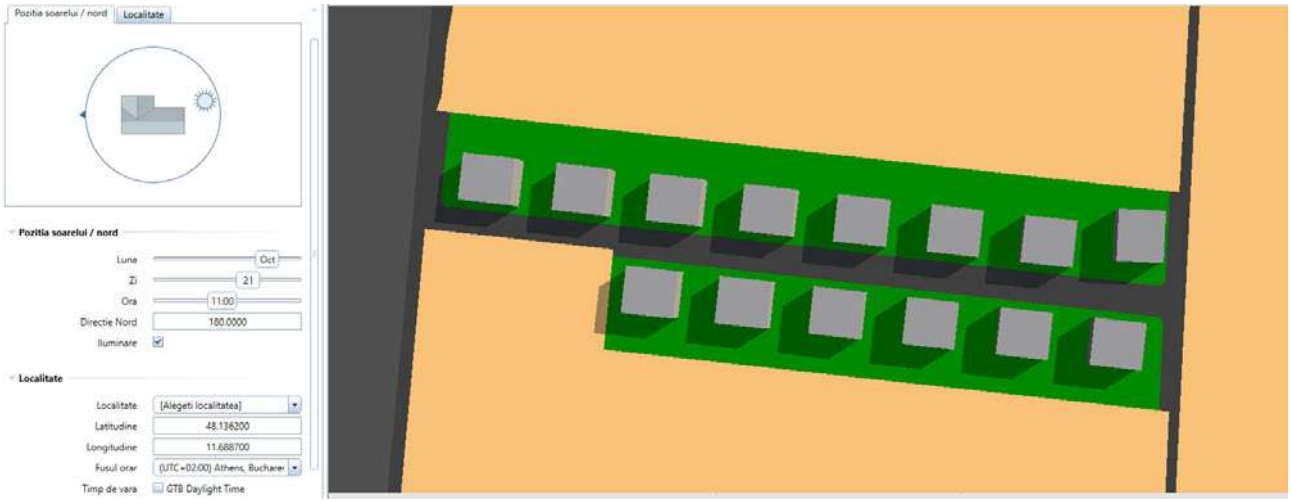
ora 9:00



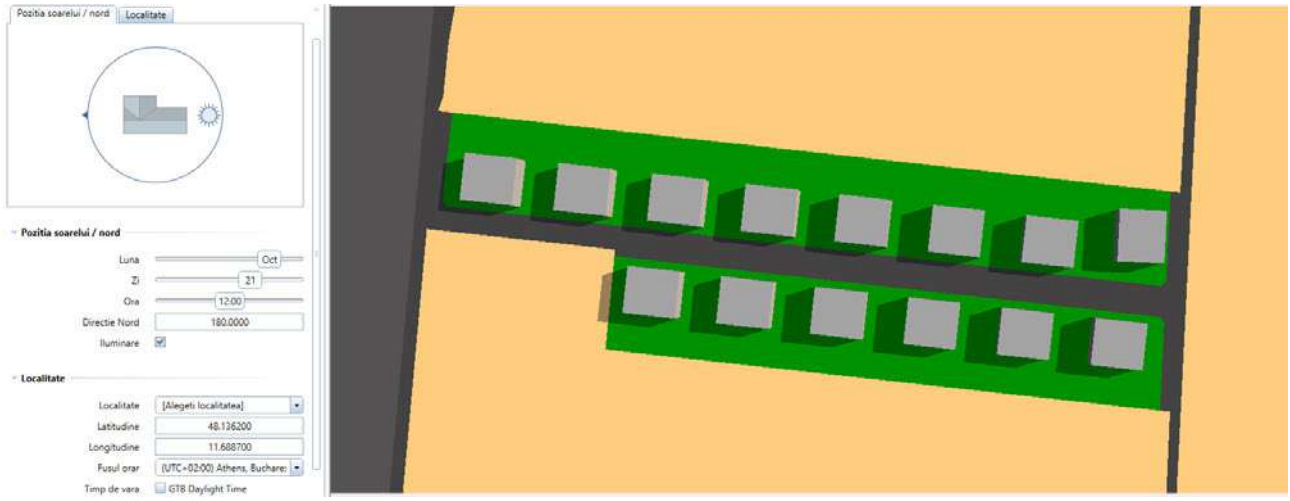
ora 10:00



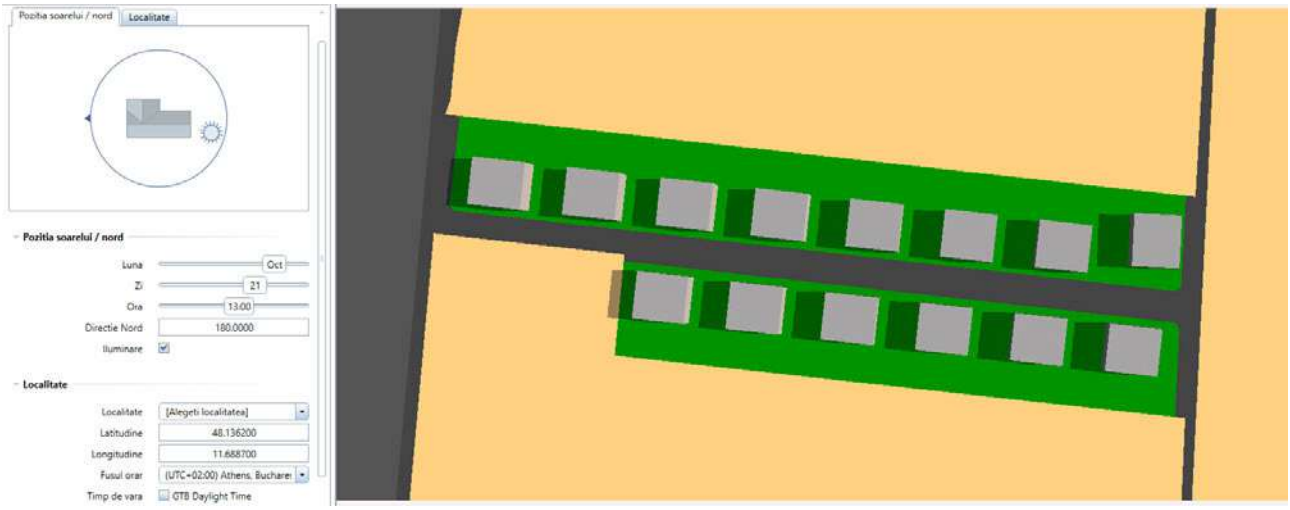
ora 11:00



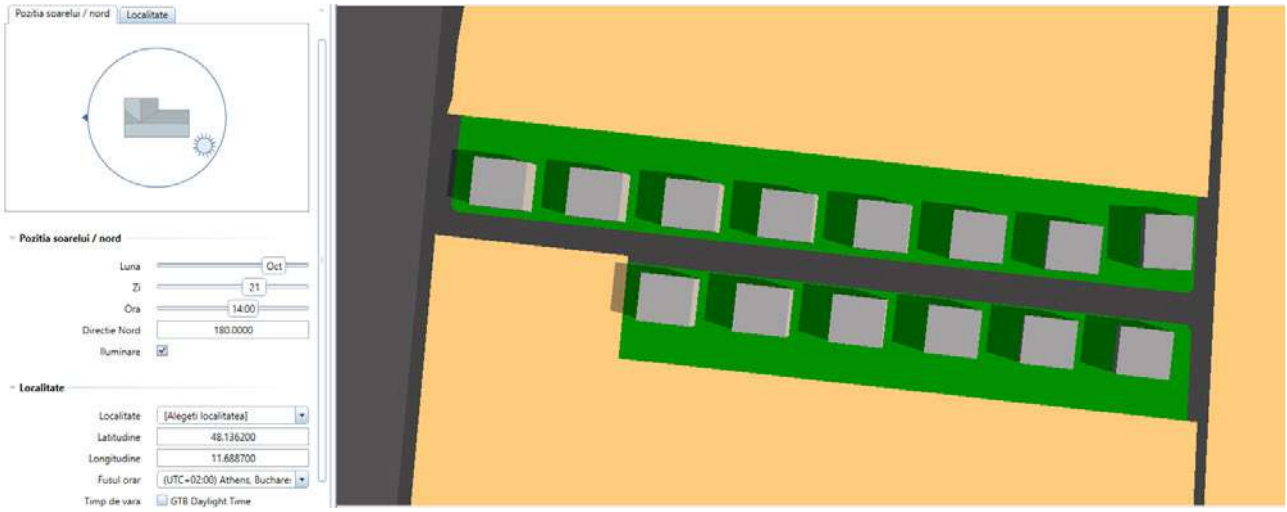
ora 12:00



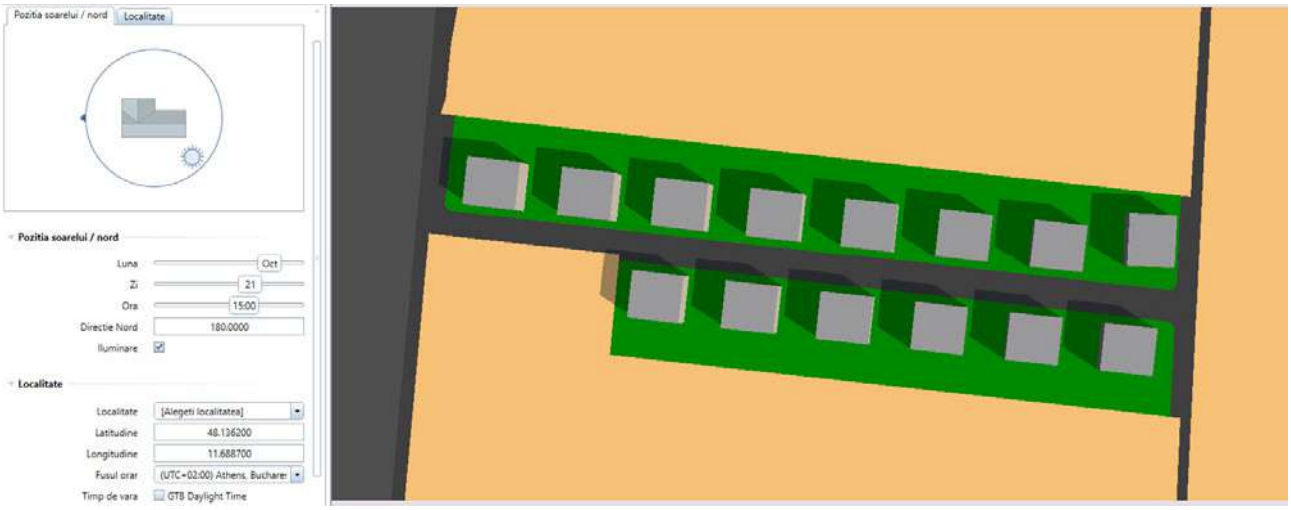
ora 13:00



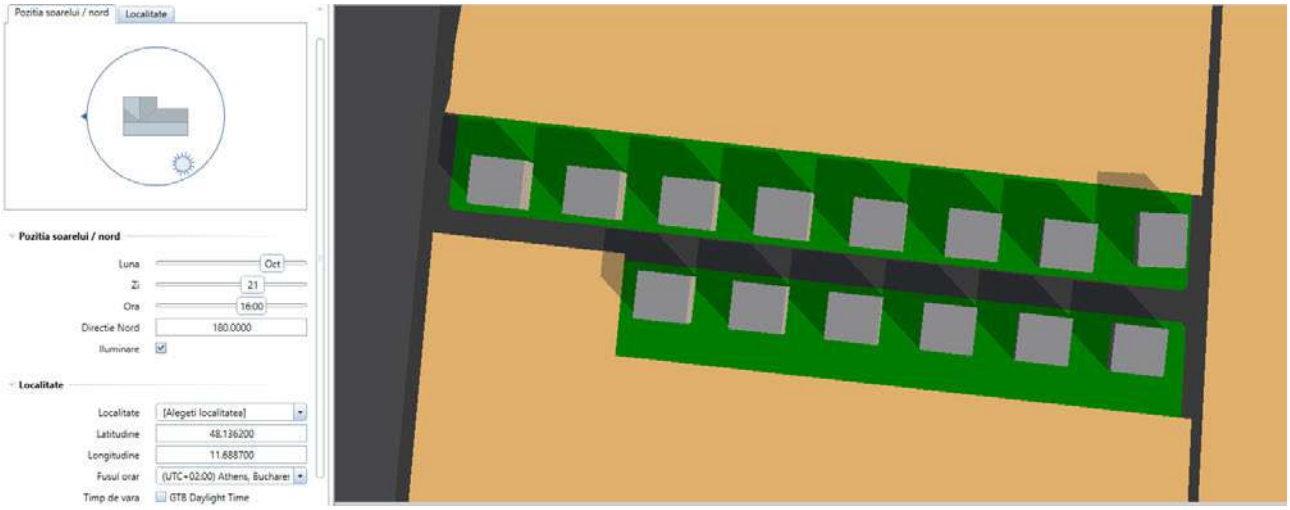
ora 14:00



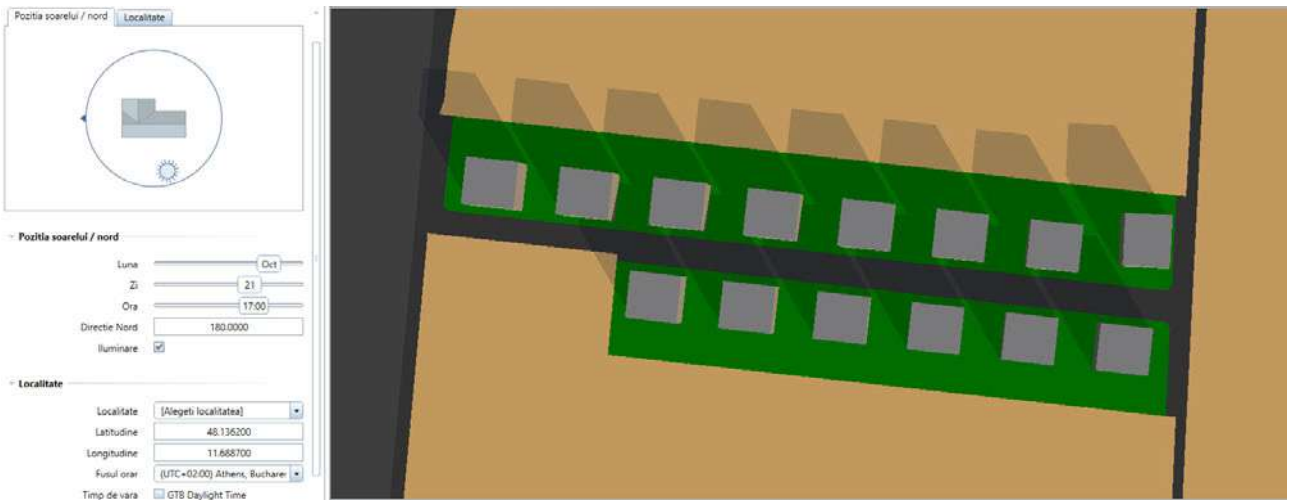
ora 15:00



ora 16:00

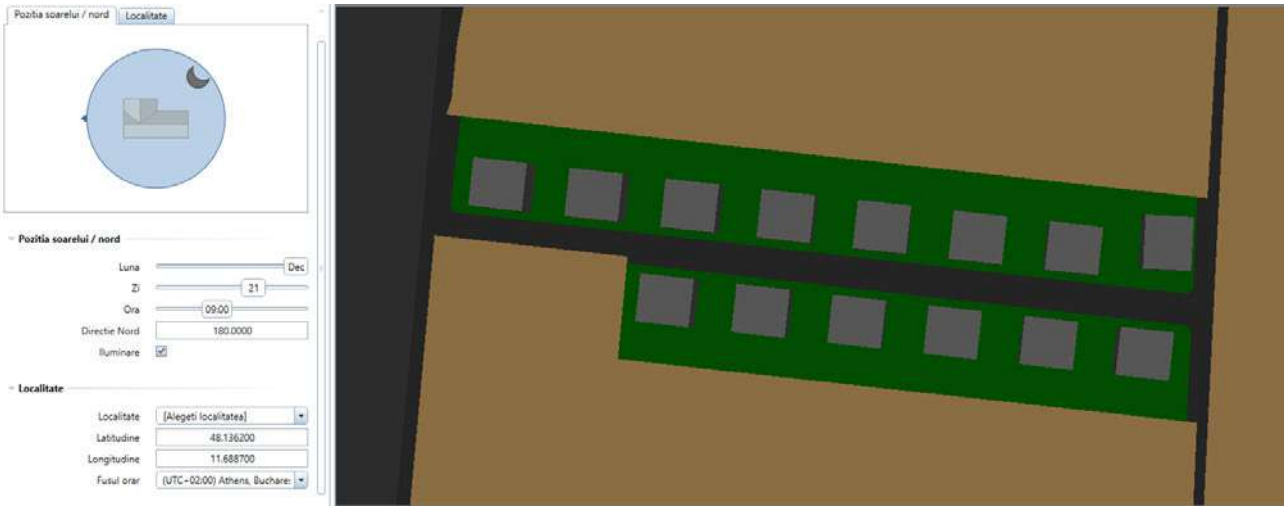


ora 17:00

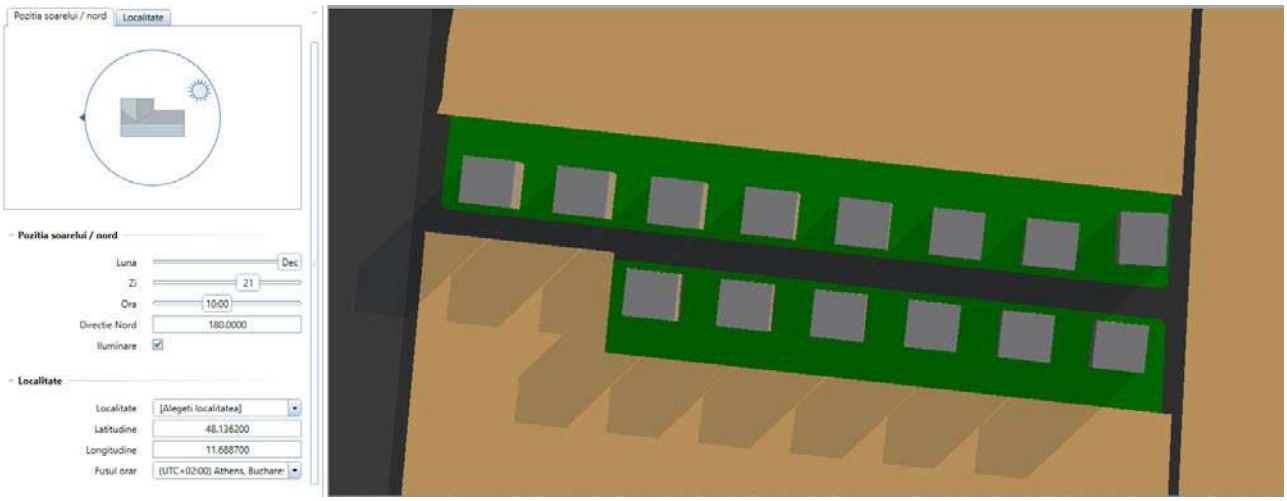


21 decembrie

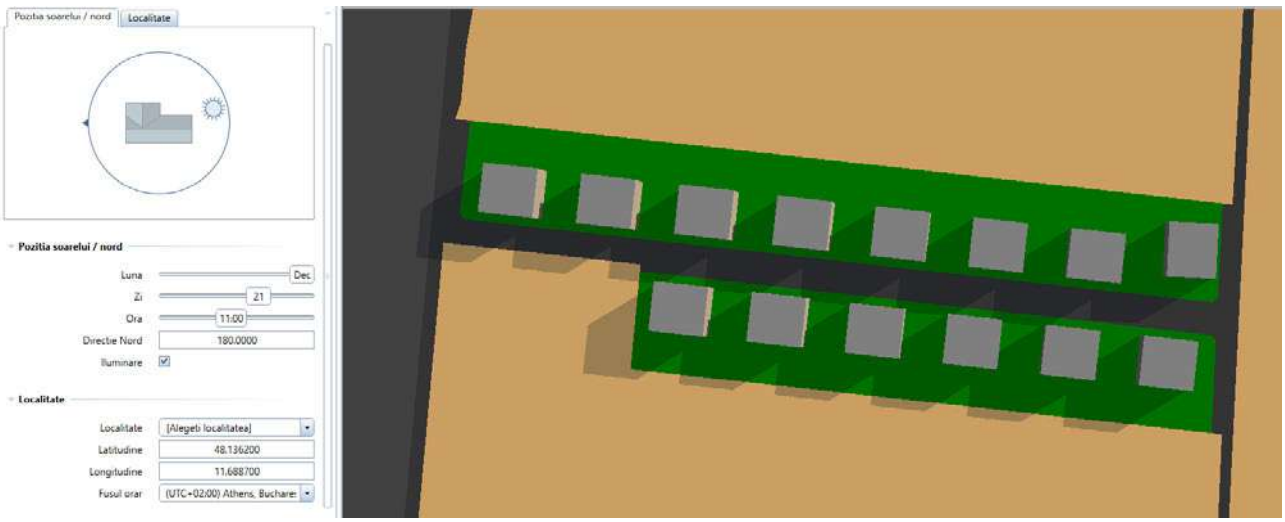
ora 9:00



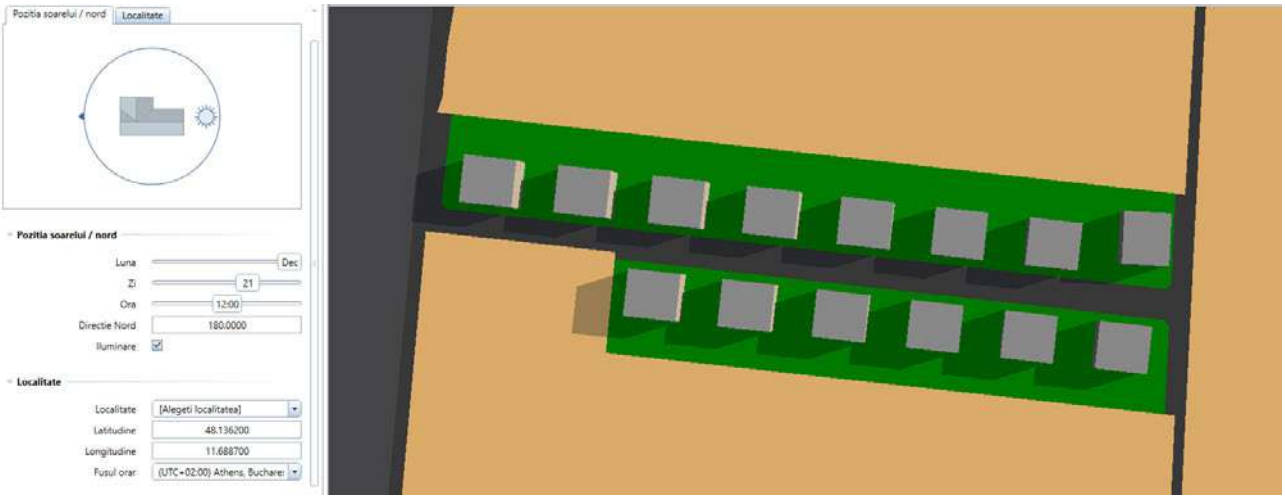
ora 10:00



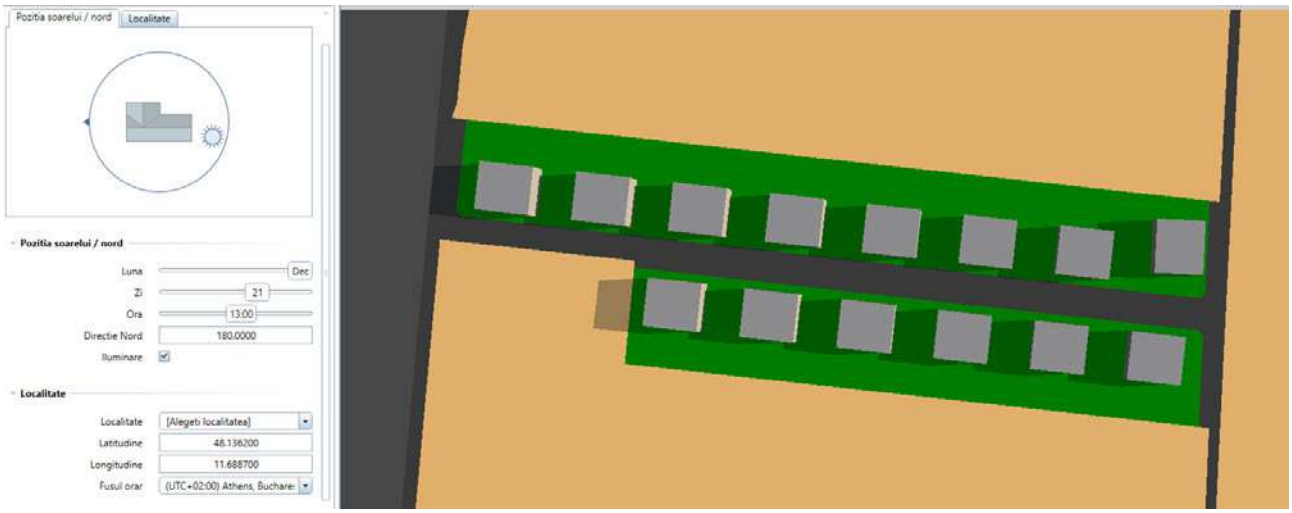
ora 11:00



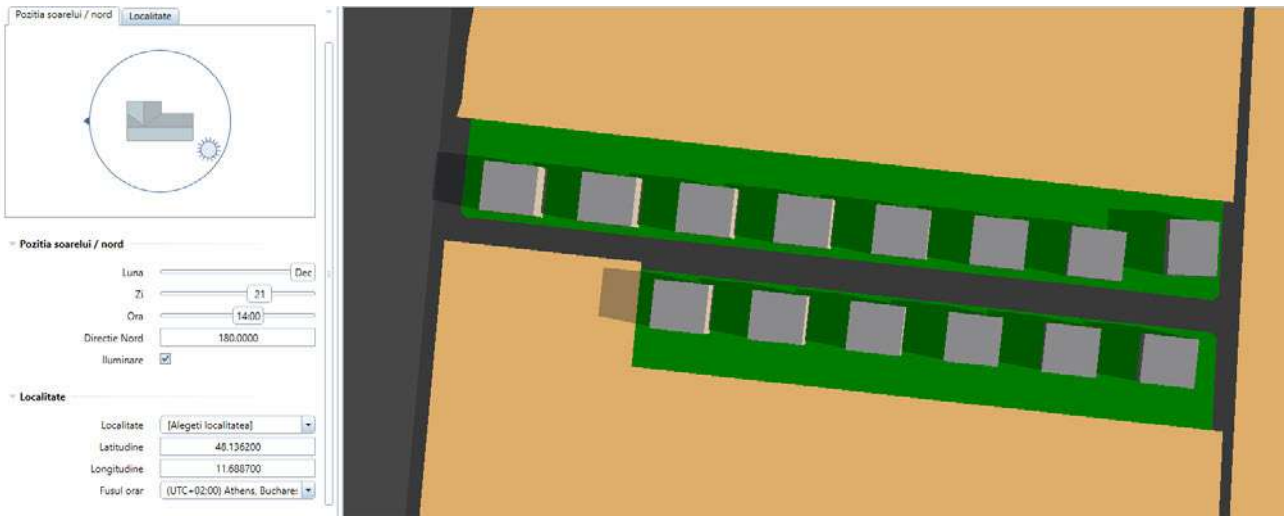
ora 12:00



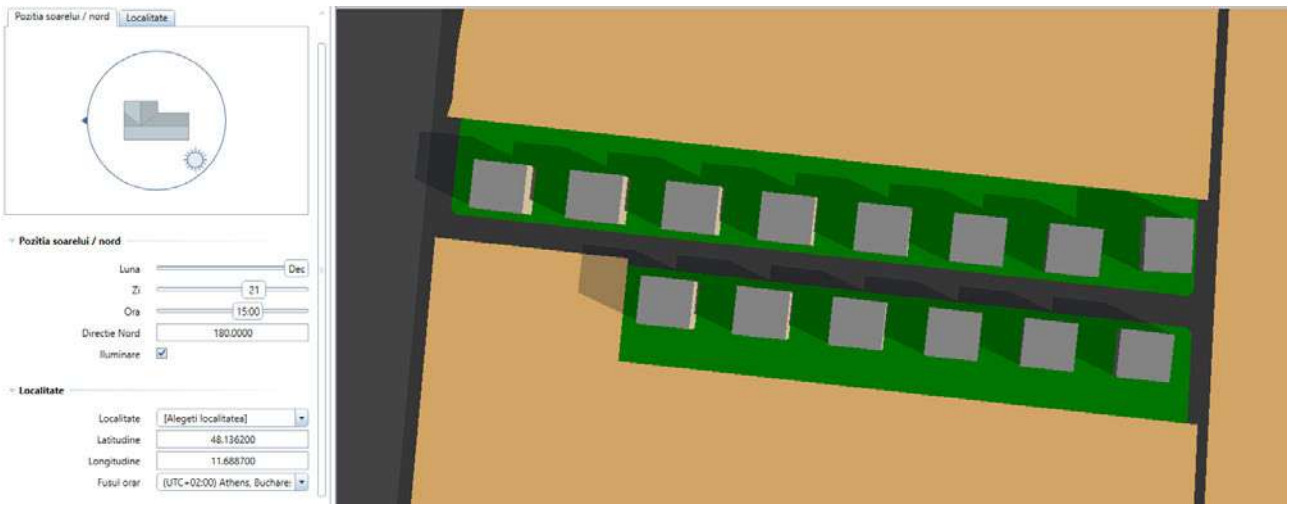
ora 13:00



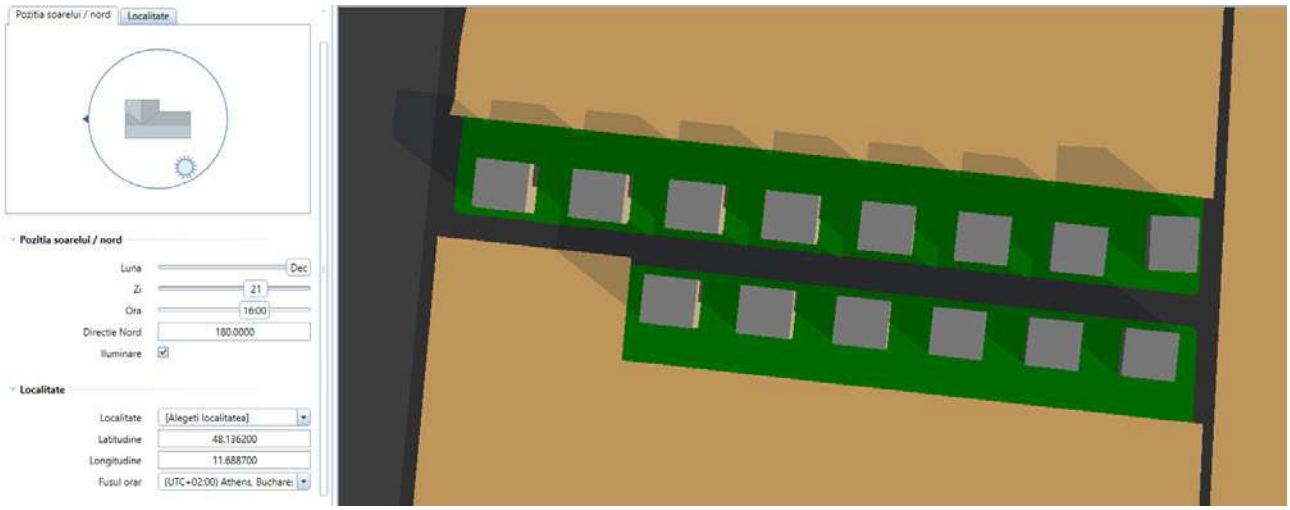
ora 14:00



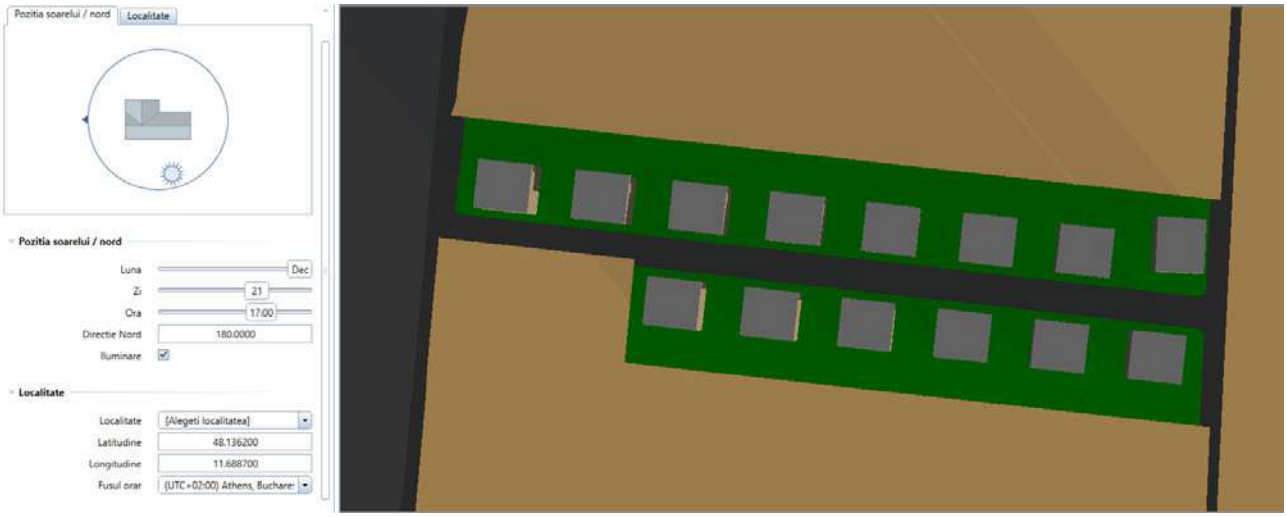
ora 15:00



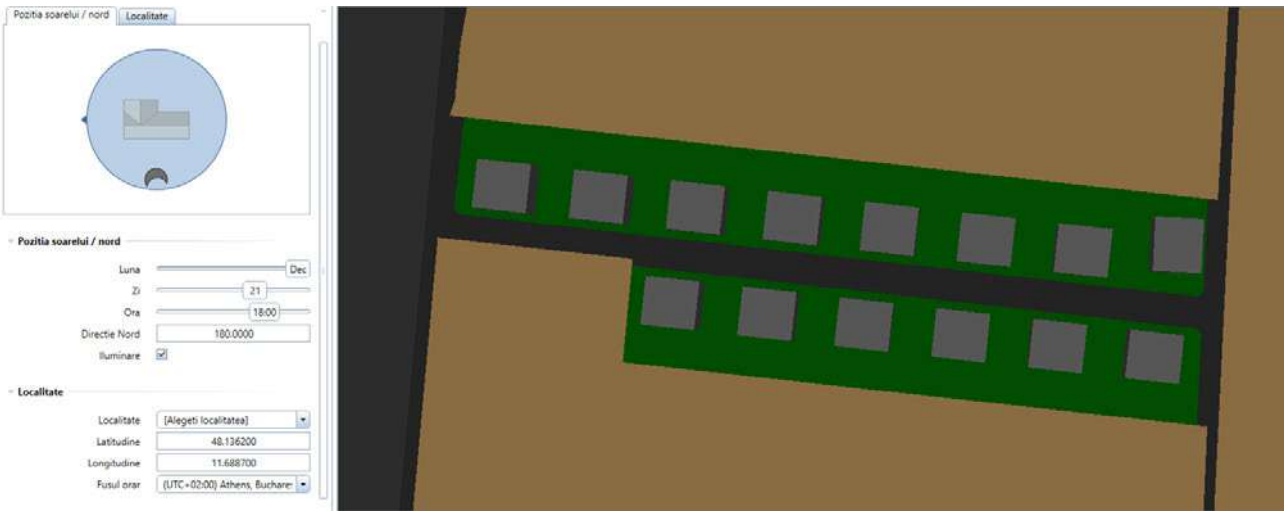
ora 16:00



ora 17:00


Pozitia soarelui / nord
Localitate
Pozitia soarelui / nord
Luna
Dec
Zi
21
Ora
17:00
Directie Nord
180.0000
Iluminare
Localitate
Localitate
[Alegeti localitatea]
Latitudine
48.136200
Longitudine
11.688700
Fusul orar
(UTC+02:00) Athens, Buchare

ora 18:00


Pozitia soarelui / nord
Localitate
Pozitia soarelui / nord
Luna
Dec
Zi
21
Ora
18:00
Directie Nord
180.0000
Iluminare
Localitate
Localitate
[Alegeti localitatea]
Latitudine
48.136200
Longitudine
11.688700
Fusul orar
(UTC+02:00) Athens, Buchare

S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.
Bd. Tomis, nr. 143A, et. 2, cam. 213, Constanta
CUI 44108595; J13/1244/2021
tel. : 0749.014.277; e-mail : apa_canal@yahoo.com

PR. NR. 1735/2025

PIESE SCRISE SI DESENATE

STUDIU DE ECHIPARE HIDROEDILITARA PENTRU PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII

PARCELELE A277/82, LOTURILE 1/1/3, 2 SI 4, IE 105131 SI 103688, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR: CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

CUPRINS

B. PIESE DESENATE

Denumire plan	Numar plan	Format	Scara
Plan de incadrare in zona	H01	A4	1:5.000
Plan de situatie – retele existente	H02	A3	1:1.000

1. MEMORIU RETELE HIDROEDILITARE

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectivului de investitii

STUDIU DE ECHIPARE HIDROEDILITARA PENTRU PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII

1.1.2. Amplasament

Terenurile cu nr. cadastrale 105131 si 103688 în suprafaţă totală de aproximativ 2.2 ha, amplasate in intravilanul orasului Navodari.

Proiectul se prezinta pe planul de situatie H 02 (plan situatie cu retele existente si proiectate), sc. 1:1.000.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia care a generat initierea P.U.Z. este amplasat in zona de extravilan a orasului Navodari in marginea sudica a acestuia. Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia are o suprafata totala de 2.2 hectare.

Pe terenul ce a iniţiat elaborarea PUZ-ului se doreşte studierea oportunităţii edificării unor constructii de tip locuinte individuale (28 loturi de case).

Amplasamentul beneficiază de acces din 2 strazi existente – strada Campului si DE.

Imobilul in cauza are urmatoarele vecinatati:

Nord – domeniul public – strada Campului,

Sud – terenuri private (extravilan, dom. agricol) si DE

Est – terenuri private (extravilan, dom. agricol)

Vest – terenuri private (extravilan, dom. agricol)

1.1.3. Titularul investitiei

CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

1.1.4. Beneficiarul investitiei

CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

1.1.5. Elaboratorul proiectului

Proiectant de specialitate: S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.

1.2. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona cea mai apropiata de terenul studiat, pe strada Campului se gasesc retele de distributie apa Dn 10 mm PEHD si de canalizare menajera Dn 315 mm PVC-U SN 8.

1.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Tema de proiect propune realizarea unui numar total de 28 loturi de case.

Conform Breviarului de calcul, debitul de apa necesar este

Q zi med = (N x qg) / 1000

Q zi med = 10.08 m^3 / zi = 0.117 l / s

Q zi max = kzi * Q zi med =

Q zi max = 13.104 m^3 / zi = 0.152 l / s

Q orar max = 1/24*ko*Q zi max =

Q orar max = 1.638 m^3/ora = 0.455 l / s

Qs or max = 0.549 l/s

Toate elementele componente ale schemei de alimentare cu apa aval de rezervorul de compensare, se dimensioneaza la debitul QIIC.

QIIC = Kp*Q or max + Kp*nj*Qii l/s

Q IIc = 0.52325l/s

Verificarea retelei se face pentru doua situatii distincte:

- functionarea in cazul combaterii incendiului de la exterior, folosind numai hidranti exteriori pentru n incendii simultane;

QII(V) = a*Kp*Q or max + n*Kp*Qie a = 0.7

Q iiv = 6.116275 l/s

- functionarea in caz de utilizare a apei pentru stingerea incendiului, folosind atat hidranti interiori pentru incendiu cat si hidranti exteriori pentru (n-1) incendii;

QII(V) = a*Kp*Q or max + 3.6*Kp*nj*Qii + 3.6*(n-1)*Kp*Qie

Q iiv = 0.366275 l/s

Localitatea Navodari dispune de apa sfucienta pentru realizarea acestei extinderi a retelei de alimentare cu apa. De asemenea sistemul de canalizare menaejra poate prelua debitele suplimentare generate de aceasta dezvoltare.

Se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- Realizarea unei retele de distributie apa Dn 110 mm PEHD cu alimentare din reteaua de distributie apa Dn 160 mm PEHD de pe strada Campului. Reteaua de distributie a apei va avea lungimea de 288 m. Pe aceasta retea in capatul nordic se va realiza un camin apometric pentru contorizarea consumului.
- Realizarea unei retele de canalizare menajera, gravitationala, cu conducte din PVC-U SN 4 sau SN8, in lungime de 290 m.Pe aceasta retea se vor monta 7 camine de vizitare. Caminele vor fi din elemenete prefabricate din beton armat, prevazute cu capac cu rama carosabile, clasa D400.

Valoarea investitiei este estimata la 58.000 euro fara TVA.

Se interzice evacuarea apelor uzate in subteran sau in apele de suprafata ori subterane. De asemenea se interzice evacuarea apelor pluviale in sistemul de canalizare menajera.

Calitatea apelor ce se vor descarca in sistemul de canalizare menajera va trebui sa indeplineasca NTPA 002.

Se vor realiza ulterior obtinerii autorizatiilor de construire a caselor si bransamentele de apa la reteaua proiectata, respectiv a racordurilor la canalizarea proeictata. Dupa finalizarea lucrarilor de executie a celor 2 retele acestea se vor preda impreuna cu strazile proiectate sau existente catre UAT navodari cu titlu gratuit.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe intreaga lotizare vor fi dirijate gravitational prin lucrari de sistematizare pe verticala catre spatiul verde. Pentru aceasta va trebui dezvoltata o retea de canalizare pluviala avand Dn 315 mm PVC-U, cu curgere catre canalul navigabil Poarta Alba – Midia navodari.

Este interzisa descarcarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajera.

Intocmit ,

S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.

Ing. Andrei Marius

[redacted]

BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.
Bd. Tomis, nr. 143A, et. 2, cam. 213, Constanta
CUI 44108595; J13/1244/2021
tel. : 0749-014.277; e-mail : apa_canal@yahoo.com

BREVIAR DE CALCUL

A.1. Calculul necesarului de apa pentru consum menajer

Conform STAS 1343/1-2006, capitolul 2.1.2. "Determinarea necesarului de apă", valorile şi relaţiile de calcul sunt următoarele:

N p =	84	populatie (28 de loturi de case)
q p =	120 l/cons	norma de consum conf. tab.1 zona 4
K_{zi} =	1.30	coeficient neuniformitate a debitului zilnic conf. tab. 1 zona 4
K_o =	3.00	coeficient neuniformitate a debitului orar conf. tab. 3 zona 1
Kp =	1.15	coeficient de majorare a debitului de apa din sistem conf 4.4.1
Ks =	1.05	coeficient de majorare pentru nevoile proprii ale sistemului

Q zi med = (N x qg) / 1000
Q zi med = 10.08 m³ / zi = 0.117 l / s

Q zi max = kzi * Q zi med =
Q zi max = 13.104 m³ / zi = 0.152 l / s

Q orar max = 1/24*ko*Q zi max =
Q orar max = 1.638 m³/ora = 0.455 l / s
Qs or max = **0.549** l/s

Numarul de incendii exterioare simultane (conf tabel 4) este:

n ie =	1		
Q ie =	5	l/s	pentru cladiri cu mai mult de 4 niveluri

Debitul specific si numarul jeturilor in functiune pentru hidrantii de incendiu interiori s-a calculat conform NP 118-2/2016

q ii =	2.1	l/s
n ii =	0	

Toate elementele componente ale schemei de alimentare cu apa aval de rezervorul de compensare, se dimensioneaza la debitul Q_{IIC}.

$Q_{IIC} = K_p*Q_{or\ max} + I$ l/s

Q IIc = 0.52325 l/s

Verificarea retelei se face pentru doua situatii distincte:

functionarea in cazul combaterii incendiului de la exterior, folosind numai hidranti exteriori pentru n incendii simultane;

$Q_{II(V)} = a*K_p*Q_{or\ max} + n*K_p*Q_{ie}$ a = 0.7

Q iiv = 6.116275 l/s

functionarea in caz de utilizare a apei pentru stingerea incendiului, folosind atat hidranti interiori pentru incendiu cat si hidranti exteriori pentru (n-1) incendii;

$Q_{II(V)} = a*K_p*Q_{or\ max} + 3.6*K_p*n_j*Q_{ii} + 3.6*(n-1)*K_p*Q_{ie}$

Q iiv = 0.366275 l/s

Pentru conductele de distributie a apei din interiorul lotizarii, care au rolul de a alimenta casele si hidrantii stradali s-a prevazut folosirea conductelor din PEHD PE100 PN10 avand Dn 110 mm.

B.1. Canalizare menajera

Conform STAS 1846-1/2006, cap 4.2.1 debitele de apa uzate menajere caracteristice (debitul zilnic mediu, debitul zilnic maxim si debitul orar maxim) care se evacueaza in reteaua de canalizare se calculeaza cu relatia:

Q u = Qs

unde Q s este debitul de alimentare cu apa caracteristic.

Vom avea:

Q u zi med =	0.117 l/s
Q u zi max =	0.152 l/s
Q u or max =	0.455 l/s

Pentru evacuarea apelor manejere in mod gravitational, pana la statia de pompare se vor folosi conducte din PVC-KG SN 4, avand D. 250 mm si panta de 0.5%.

Qplin = 46 l/s

Vplin = 1.04 lm/s

$$\rightarrow \frac{Q}{Q_{plin}} = \frac{0.45}{46} = 0.009 \rightarrow \frac{h}{H} = 0{,}068 \rightarrow \frac{V}{V_{plin}} = 0{,}34 \rightarrow V = 0.34 * V_{plin} = 0.35\ m/s$$

Rezulta deci ca NU se obtine viteza minima de autocuratire prevazuta prin STAS.

C. Debitul de apa de ploale rezultat (conform proiect interioare)

1.1. **Debitul maxim produs de ploaia de calcul** (conf. SR 1846-2 : 2007)

Qpluv.= m x i x ∑Ø Sc

-Frecventa normata a ploii de calcul (Pentru clasa II de importanta a folosintei)....f = 1/20

-Durata ploii de calcul_ (la ses, pentru teren cu panta <1%) t = 15.0 min

-Intensitatea ploii de calcul (conf.Diagrama-Zona 5, STAS 9470) i = 150 l/s x ha

-Coeficient de reducere a debitului, datorat efectului de acumulare a apei in reteaua de canalizare, la timp de ploaie < 40 min m = 0.8

-Coeficient de scurgere in functie de natura suprafetei de colectare a apei pluviale...Ø

Ø = 0,95 pentru invelitori metalice	S1 =	6,660	mp
Ø = 0,90 pentru terase asfaltate	S2=		
Ø = 0,85 pentru drumuri si rampe de acces asfaltate	S3 =	2,220	mp
Ø = 0,80 pentru pavaje betonate	S3 =		
Ø = 0,10 pentru spatii verzi	S4 =		
Suprafata redusa de colectare a apei meteorice (S_{teren} = 31332 m^2)	S teren =	8,880	mp

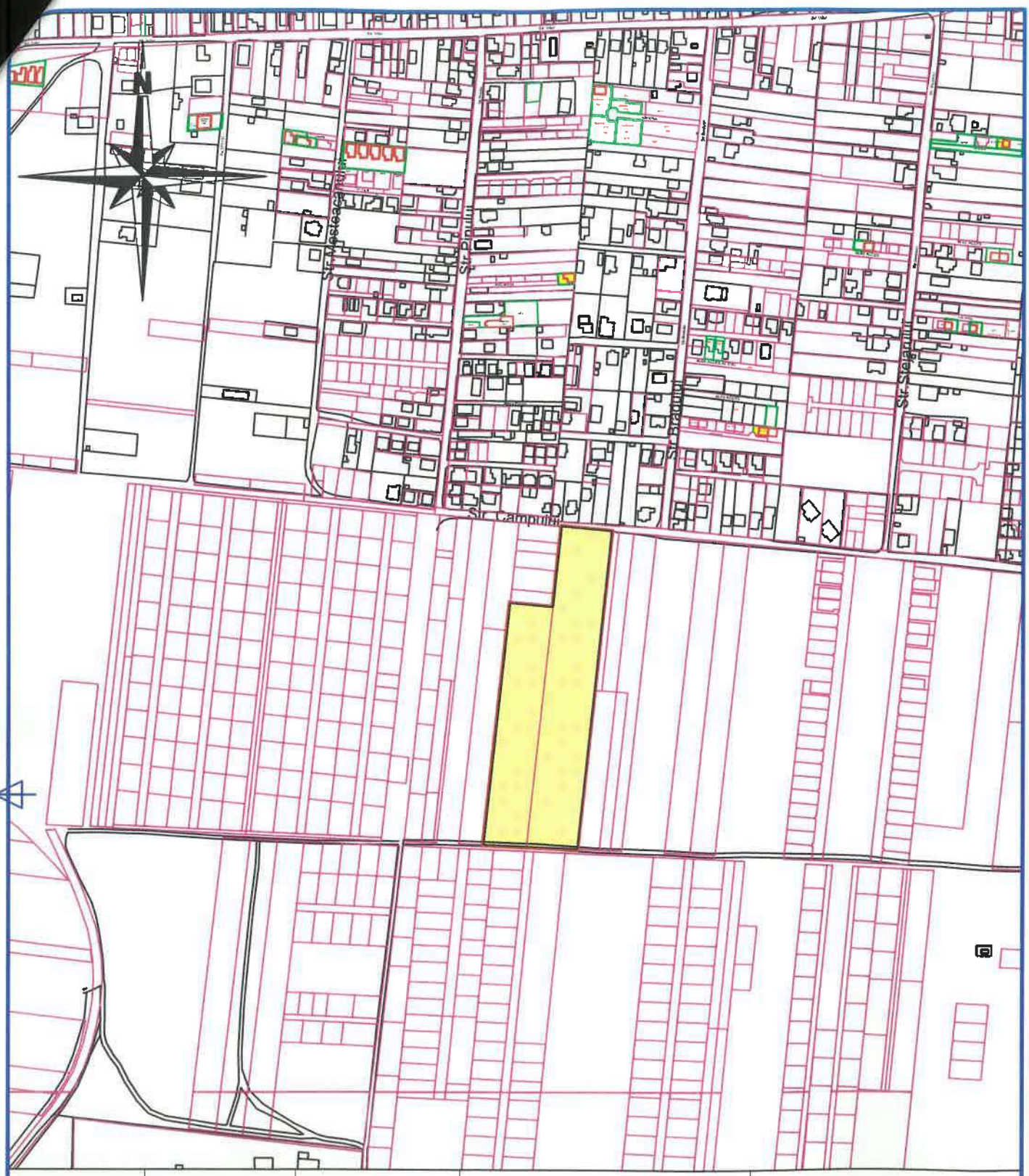
Q pluv = 98.57 l/s

Deoarece in zona nu exista retele de ape pluviale, apele colectate la acoperis vor fi dirijate catre spatiul verde.

Întocmit,

Ing. Andrei M. [redacted]

SOCIETATEA BRANSAMENTE ... STANTA - ROMANIA



VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.

Bdul. Tomis, nr 143A, etaj 2, cam 213, Constanta

CUI 44108595; J13/1244/2021

tel. : 0749-014.277 e-mail : apa_canal@yahoo.com

	Numele	Semnatura
DESENAT	Ing. Andrei M.	[redacted]
PROIECTAT	Ing. Andrei M.	
SEF PROIECT	Ing. Andrei M.	

DOCUMENTATIE TEHNICA :
Studiu de echipare hidroedilitara
pentru PUZ introducere in intravilan si reglementarea construirii

PR.NR.: 1735/2025

Amplasament:
Parcelele A277/82, loturile 1/1/3, 2 si 4, IE 105131 si 103688, oras Navodari, jud. Constanta

PL. NR.: H01

Benef:
CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

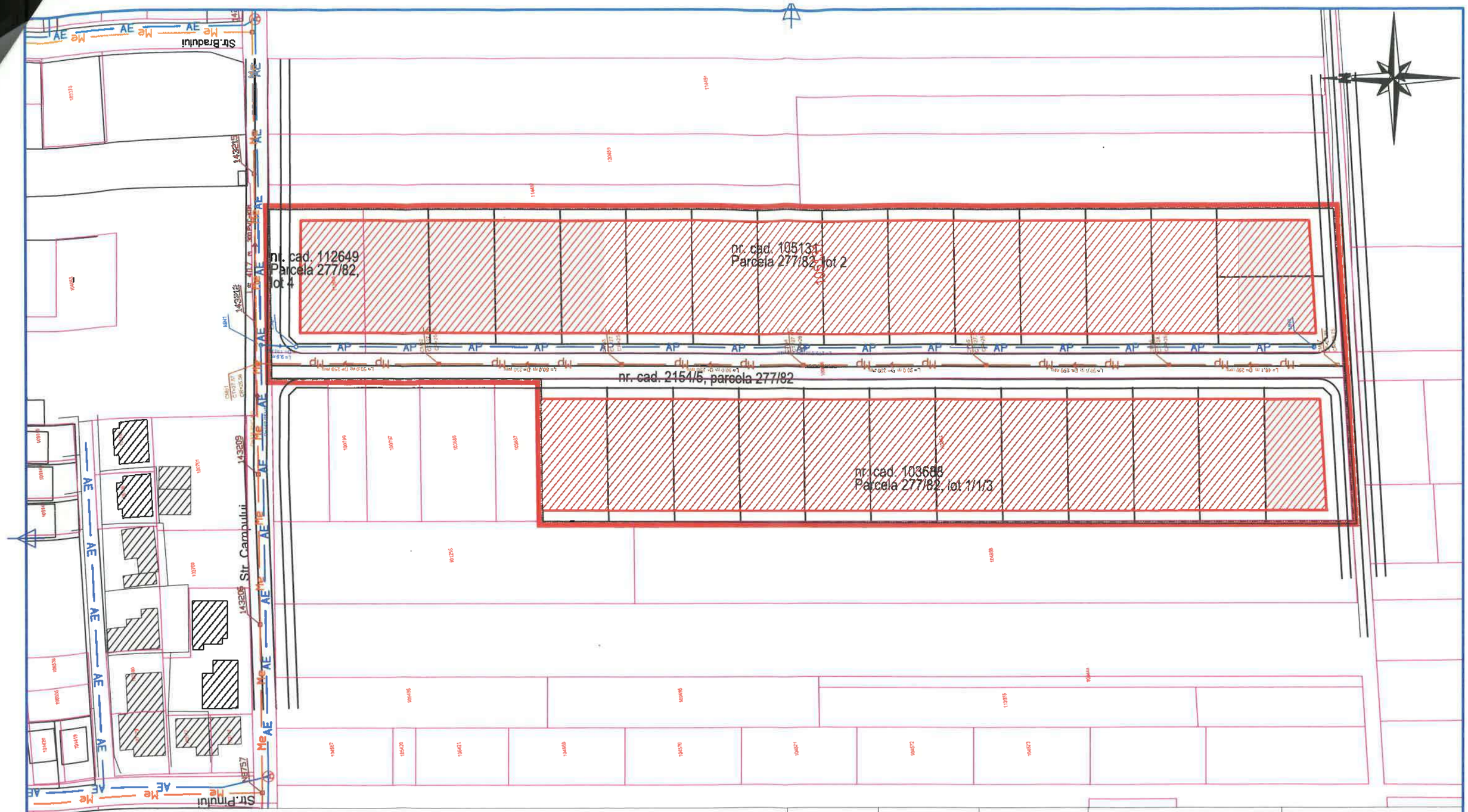
FAZA DTAV

TITLUL PLANSEI:

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:2.000

Data: 06.2025



Legenda

- AE — Retea de distributie apa existenta
- AP — Bransament de alimentare cu apa proiectat
- Me — Retea de canalizare menajera existenta
- Mp — Racord de canalizare menajera proiectat
- Pe — Retea de canalizare pluviala existenta

VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L.
Bdul. Tomis, nr 143A, etaj 2, cam 213, Constanta
CUI 44108595; J13/1244/2021
tel. : 0749-014.277 e-mail : apa_canal@yahoo.com

SOCIETATEA BRANSAMENTE APA CANAL S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA

DOCUMENTATIE TEHNICA :
Studiu de echipare hidroedilitara
pentru PUZ Introducere in intravilan si reglementarea construirii

PR.NR.: 1735/2025

Amplasament:
Parcelele A277/82, loturile 1/1/3, 2 si 4, IE 105131 si 103688, oras Navodari, jud. Constanta

PL. NR.: H02

Benef:
CHIRU WALTER si CHIRU WILLIAM

FAZA DTAV

	Numele	Semnatura
DESENAT	Ing. Andrei M.	[redacted]
PROIECTAT	Ing. Andrei M.	[redacted]
SEF PROIECT	Ing. Andrei M.	[redacted]

TITLUL PLANSEI:
Plan de situatie

Scara: 1:1.000

Data: 06.2025

Numele şi prenumele verificatorului atestat:
CHIRIAC RAUL DUMITRU
Nr. **10609** domeniul **Af**

REFERAT NR.1918/17 Jun 2025
privind verificarea de calitate la cerinţa **Af** a proiectului

" INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"

1.Date de identificare:

- faza:	**SG – Studiu Geotehnic**
- proiectant general:	**SC ANA PROIECT DESIGN SRL**
- proiectant de specialitate:	**ING.ANA IONESCU**
- investitor/beneficiar:	**CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA**
- amplasament:	**PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, EXTRAVILAN ORAS NAVODARI , JUD.CONSTANTA**

- data prezentării proiectului pentru verificare: 16.06.2025

2. Caracteristicile principale ale proiectului şi ale construcţiei:
Documentaţia prezentată spre verificare reprezintă studiu geotehnic necesar pentru obţinerea de date geotehnice ale zonei care cuprinde amplasamentul studiat pentru a se putea preciza natura litologică, stratificaţia principalelor caracteristici geotehnice ale stratului de fundare, adâncimea optimă de fundare, nivelul apei subterane pentru proiectarea şi execuţia lucrării **INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE"**

Suprafaţa de teren cercetată şi destinată amplasării construcţiei proiectate este situată pe **PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, EXTRAVILAN ORAS NAVODARI , JUD.CONSTANTA.**

In vederea stabilirii condiţiilor geotehnice şi hidrogeologice, pe acest amplasament s-au executat 6 foraje geotehnice FG1 ÷ FG6, realizate conform prevederilor normativ NP074-2022.

Din punct de vedere **morfologic**, teritoriul judetului Constanta este format dintr-un podis suspendat fata de Marea Neagra si Dunare, cu altitudini de 160 ÷200m la N si la S de culoarul Vaii Carasu de 50 ÷ 100 m . Cele mai scazute altitudini sunt inregistrate in lungul litoralului (0,00m) si in lunca joasa a Dunarii (8 ÷ 10m).

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul amplasament cercetat, este usor denivelat si urmeaza linia reliefului din zona. Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

Din punct de vedere **geologic,** geologic amplasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata ; zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiuni sedimentare reprezentate de loessuri şi depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoase.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul şi Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse şi importanţă locală.
La data realizarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata.

Din punct de vedere **climatic,** clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Din punct de vedere **seismic,**România aparţine unei zone seismice moderate până la ridicată.

Adancimea de inghet , conform NP 112-2014 privind proiectarea fundatiilor de suprafata si conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, in zona analizata, se situeaza la – 0,90 m.

Încadrarea prealabilă a lucrării în **CATEGORIA GEOTEHNICĂ** asociată cu **RISCUL GEOTEHNIC** s-a făcut, conform NP 074-2022, funcţie de următorii factori, cu următorul punctaj, astfel:

CHIRIAC V. RAUL-DUMITRU
CONSTANTA
INGINER - VERIFICATOR DE PROIECTE
[redacted]

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**Descrierea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren dificil	6 puncte
Apa subterana	Fara epuismente	1 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		13 puncte

Conform acestui punctaj realizat (13 puncte) rezultă: Risc geotehnic – "**Moderat**" şi categoria geotehnică – "**2**".

Din punct de vedere **litologic**, stratificaţia terenului amplasament se prezinta astfel:
-de la suprafata terenului s-a intalnit umplutura pamant, pana la adancimea de - 0,90 m de la cota teren actual;
-in continuare s-a intalnit stratul de loess galben – praf argilos loessoid pana la adancimea de – 6,00m de la cota teren actual.

Pe amplasamentul cercetat, pentru constructii cu regim de inaltime P ÷ P+1÷2E, fundarea se va face direct pe stratul de loess galben;
- adancimea de fundare recomandata Df = - 1,50m de la cota teren amenajat ;
- pentru dimensionarea fundatiilor , se va considera presiunea conventionala de calcul p.conv.= 130 kPa – gruparea fundamentala.

Pentru amenajare retea de circulatie, dotari tehnico - edilitare
(retele electrice, alimentare cu apa, sisteme de canalizare, alimentare cu gaze, etc), amenajare spatii verzi, se vor respecta normele si normativele in vigoare.

- **GP 129 – 2014** – Ghid privind Proiectarea geotehnică;
- **NP 125 – 2010** – Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire.
- **NP 112 – 2014** - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- **SR EN 1997-1:2004/NB:2016** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli generale. Anexa naţională;
- **SR EN 1997-1:2004/AC:2009** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1 Reguli generale.
- **SR EN 1997-2:2007** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea şi cercetarea terenului;
- **SR EN 1997-2:2007/NB:2009** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea şi cercetarea terenului. Anexa naţională;
- **SR EN 1997-2/AC:2010** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea şi cercetarea terenului;
- **SR EN ISO 22475-1:2021** – Investigaţii şi încercări geotehnice. Metode de prelevare şi măsurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de execuţie.
- **STAS 1242/3-87** – Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
- **STAS 1242/4 -85** – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri;
- **SR EN ISO 14688-2:2018** – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.

3. Documente ce se prezintă la verificare:
- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:
- **În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se şi stampilându-se conform îndrumatorului.**

Am primit doua exemplare,

Am predat doua exemplare,
Verificator tehnic atestat,
Dipl. Ing. Chiriac Raul-Dumitru
[redacted]

Seria **CAV** Nr.**10609**

ROMÂNIA
MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI

CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO - PROFESIONALĂ

În aplicarea dispoziţiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei cu nr. 327/ 2022 şi promovării examenului organizat conform Procedurii de atestare tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte şi a experţilor tehnici aprobată prin Ordinul MDLPA nr.817/2021, cu modificările şi completările ulterioare, în sesiunea IULIE 2022

SE ATESTĂ

DI. CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric personal: **1871016011846**

De profesie: **ing.**

Judeţul/Sectorul: **ALBA**

Localitate: **BLAJ**

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională: Af– Rezistenţă mecanică şi stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare şi interacţiunea cu structurile îngropate prin investigaţii geotehnice şi proiectare geotehnică

NIVELUL: nu este cazul

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI

CSEKE ATTILA [redacted]

Data emiterii: 22.11.2022 Semnătura titularului [redacted]

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTAȚIEI

LEGITIMAȚIE

Seria CAV

Nr. 10609

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. **CHIRIAC RAUL-DUMITRU**

Cod numeric personal: **1871016011846**

Profesia: **ing.**

ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională - **Af** - Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații
geotehnice și proiectare geotehnică

Nivelul: nu este cazul

Data emiterii: 22.11.2022

[redacted]

(LS)

Șef birou,

An[redacted]DP

Valabilă de la: 22.11.2022

Până la: 22.11.2027

Semnătura titularului [redacted]

Legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională de expert tehnic / verificator de proiecte

MDLPA

Seria CAV Nr. 10609

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

ADRESA AMPLASAMENT: PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, EXTRAVILAN ORAS NAVODARI, JUDETUL CONSTANŢA

Beneficiar: CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA

Intocmit: Ing. Ana Ionescu

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh.
[redacted]NESCU
[redacted]giner
[redacted]G8
[redacted]ST CU DREPT DE SEMNATURA

BORDEROU

Piese scrise

Piese desenate

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
[redacted]
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
G_8

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT
INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4
EXTRAVILAN ORAS NAVODARI
JUDETUL CONSTANTA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului : "INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE ".

1.2. Amplasamentul studiat cu nr. cad., 105131, 112649, 103688 in suprafata de 22.113 mp, cercetat din punct de vedere geotehnic, situat in extravilanul orasului Navodari, parcela A277/82 – lot 1/1/3, lot 2, lot 4, judetul Constanta, conform plan anexat.

1.3. Studiu geotehnic, s-a intocmit in vederea stabilirii :

- stratificatiei terenului din amplasament ;
- caracteristicile geotehnice ale pamanturilor intalnite in foraje;
- adancimea nivelului panzei freatice ;
- concluzii privind conditiile de fundare si recomandari.

Lucrari de teren executate :

- 6 foraje geotehnice FG1 ÷ FG6 realizate conform normativ NP 074-2022;

Amplasarea forajelor geotehnice realizate este prezentata in planul de situatie anexat studiului geotehnic .

Pentru intocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde si normative:

1. NP 074-2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii;
2. GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea greotehnica;
3. NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
4. NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa ;
5. SR EN 1997-1:2004/NB:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;

[redacted]

6. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
7. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
8. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala;
9. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
10. SR EN ISO 22475-1:2007 – Investigatii si incercari geotehnice.Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Partea 1: Principii tehnice de executie.
11. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare.Cercetarea prin sondaje deschise
12. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare.Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
13. STAS 6054 / 77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
14. SR EN ISO 14688-1:2004 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 1: Identificare si descriere
15. SR EN ISO 14688-2:2005 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o clasificare
16. SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o clasificare;
17. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
18. C 56 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
19. P 100 /1 - 2014 – Normativ pentru proiectarea antiseimica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
20. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.
21. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor";
22. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor";

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gh.
ESCU
iner
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE;

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic amplasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice;

- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

- ciclul de sedimentare jurasic - cretacic: in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

Depozitele Bessarabiene sunt dispuse transgresiv [redacted]ste diferiti termeni stratigrafici ai Cretacicului, peste Lutetian si peste Tortonian.

Bessarabianul este constituit in cea mai mare [redacted]rte a regiunii din doua orizonturi distincte un orizont de argila verzuie sau cafenie acoperit de un orizont de calcar lumaselic. Acest orizont a fost interceptat de numeroase foraje si in sapaturi mai adanci realizate in municipiul Constanta.

- in perioada cuaternara platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua. Depozitele loesoide au grosimi de la câţiva metri pana la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest şi est, în depresiuni şi pe văi şi mai subţiri pe platourile interfluviale);

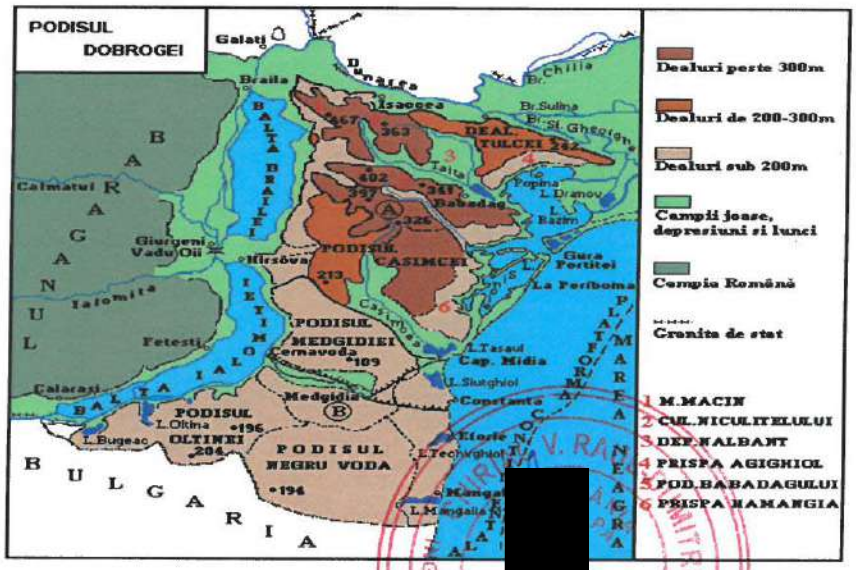
Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiuni sedimentare reprezentate de loessuri şi depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoas[redacted]

1.4.2. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu strate usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul judetului Constanta este format dintr-un podis suspendat fata de Marea Neagra si Dunare, cu altitudini de 160 ÷200m la N si la S de culoarul Vaii Carasu de 50 ÷ 100 m . Cele mai scazute altitudini sunt inregistrate in lungul litoralului (0,00m) si in lunca joasa a Dunarii (8 ÷ 10m).

Zona cercetata este situata in partea de SE a judetului Constanta si apartine Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumita Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu vai largi si putin adancite.



Podisul Carasu, cunoscut si sub numele [redacted] podisul Medgidiei sau Podisul Dorobantu, situat la N de valea Carasu, este constituit dintr-o suita de platouri joase ce coboara in panta domolala catre valea Carasu sau catre Dunare. Altitunile sunt cuprinse intre 50 ÷ 130m. Valea Carasu ce separa podisul cu acelasi nume de podisurile ceva mai inalte din S, apare ca o arie depresionara transversala ce uneste latura dunareana cu cea marina a judetului. Este marginita de versanti inalti si abrupti de loess.

Podisul Cobadin constituie partea centrala si estica a Dobrogei de Sud. Este mai putin fragmentat si are aspect tabular, format din intinse poduri interfluviale usor ondulate.

In cadrul sau se deosebesc doua trepte morfologice:

- in partea de vest sau treapta inalta, care atinge cote de 100 ÷ 180 m, sectionata de valea Urluia in doua subunitati (Podisul Cobadin in N si podisul Negru Voda in S)

[redacted]

- in partea de est sau treapta joasa (Podisul Topriasar) cu altitudini de 40 ÷ 90m.

Contactul cu Marea Neagra se realizeaza printr-un tarm inalt, cu faleze, intrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine.Prezenta calcarelor sarmatiene si cretacice a determinat aparitia reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda, Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreica este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Aceste regiuni se întâlnesc în zonele aride unde apele curgătoare se varsă în lacuri fără scurgere sau se pierd treptat, prin infiltrație sau evaporație.

Activitatea de modelare a reliefului judetului Constanta este conditionata de fregventa mare a ploilor torentiale (3 ÷ 4 mm/ min) care detin cca. 75 % din totalul precipitatiilor cazute. Ele deternina amploarea procesului de eroziune.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat, este usor denivelat si urmeaza linia reliefului din zona.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

1.5. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra.

In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii , vaile sapate fiind in forma de " U " sau " V ". Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozie cretacice, eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse şi importanţă locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât şi ca potenţial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice şi sarmaţiene.

Caracteristica reliefului Podişului Dobrogei de Sud o constituie reţeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacu Tasaul, lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km^2, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

1.6. CONSIDERATII METEO - CLIMATICE :

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influentele Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, ca si prin primaveri tarzii si secetoase.

Vantul predominant este cel care bate in directia N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2^{0}C la Mangalia si 11,2^{0}C la Murfatlar – iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10^{0}C.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune iarna.

Temperatura medie in lunile iunie – august depaseste 25°C.

Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

Regimul precipitatiilor Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anulale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica: intre Dunare in vest si Marea Neagra in est, cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului.

Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticiclonal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticiclonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C ÷ 11,8°C.

Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental cu influente marine;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei , zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 de ani, localitatea cercetata, conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g şi perioada de control Tc=0,7 sec.

Fig 1. Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare (a_g) cu un IMR = 225 si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani

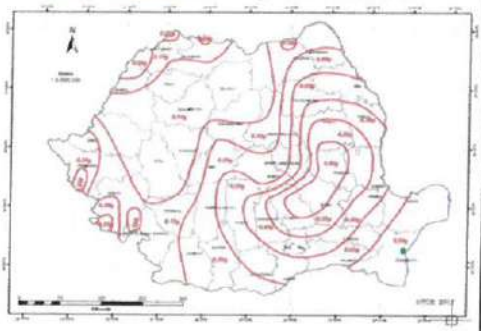
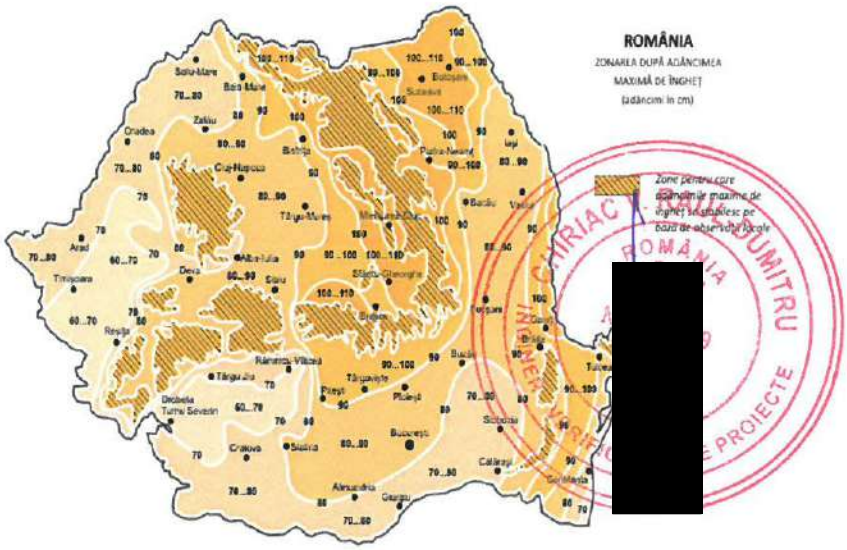


Fig.2. Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns

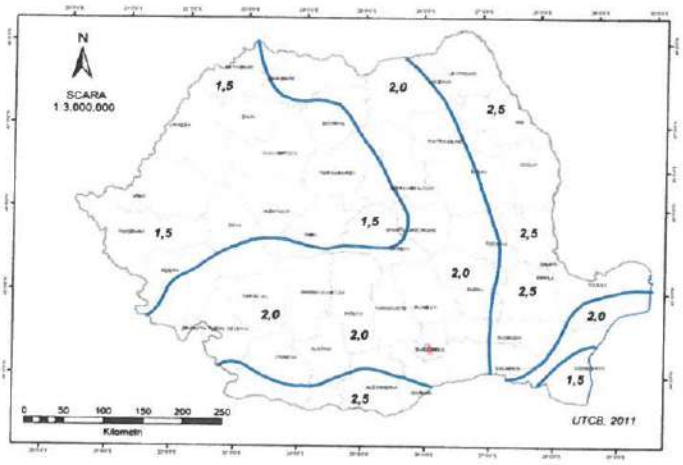
1.8. ADANCIMEA DE INGHET

Adancimea de inghet conform NP 112-2014 privind proiectarea fundatiilor de suprafata si conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, in zona analizata, se situeaza la – 0,90 m.



1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A<1000m.

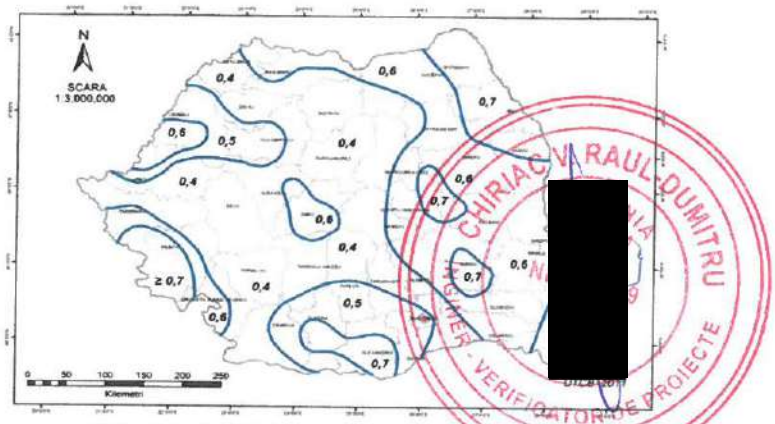
In „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", pentru localitatea cercetata, juuuse precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol s_k = 2,0 KN/m^2, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k, kN/m^2, pentru altitudini A ≤ 1000 m
NOTĂ: Pentru altitudini A > 1000 m valorile s_k se determină cu relațiile (3.1) și (3.2)

1.10. **Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referinţă ale presiunii dinamice a vântului.**

In Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor", valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurenţă 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea cercetata, este de q_b = 0,5 kPa, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



Zonarea valorilor de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, q_b, în kPa, având IMR = 50 ani
NOTĂ: Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A-1) din Anexa A

1.11. INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un timp de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutrmurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care sunt afectate de inundatl produse de torenti

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona cu potential scazut de producere a alunecarilor de teren.

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren executate :

- 6 foraje geotehnice FG1÷ FG6 realizate conform normativ NP 074-2022;

2.1. Fisele forajelor geotehnice FG1 ÷ FG6 realizate in amplasament sunt anexate prezentului studiu geotehnic.

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- de la suprafata terenului s-a intalnit umplutura pamant, pana la adancimea de - 0,90 m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de loess galben – praf argilos loessoid pana la adancimea de – 6,00m de la cota teren actual;

2.2. În urma observaţiilor de teren şi în urma prelucrării datelor obţinute din forajele geotehnice, rezultă informaţii privind natura şi caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Loessul intalnit in foraje, este:

- pamant coeziv;
- culoare galben;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul uscat – tare;

Dupa normativ Np 125-2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire, stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A – PSU (i_{m3} < 5,00cm) si care poate suferi fenomeme de tasare in caz de umezire, numai sub incarcarile transmise de fundatii.

2.3. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data realizarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata.

2.4. Dupa Normativ NP 074 – 2022 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat :

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**Descrierea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren dificil	6 puncte
Apa subterana	Fara epuismente	1 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu a g = 0,20 g	2 punct
Punctaj estimativ		13 puncte

Analizand punctajul, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si prezinta risc geotehnic moderat.

3. CONCLUZII PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand în vedere:

- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenţă a fundatiilor,
- natura litologica specifica amplasamentului ;
- categoria geotehnică 2 si prezinta risc geoteh[redacted]oderat;

se fac următoarele recomandari :

3.1. Pe amplasamentul cercetat, pentru constructii cu regim de inaltime P ÷ P+1÷2E, fundarea se va face direct pe stratul de loess galben;

- adancimea de fundare recomandata Df = - 1,50m de la cota teren amenajat
- pentru dimensionarea fundatiilor , se va considera presiunea conventionala de calcul p.conv.= 130 kPa - gruparea fundamentala;

3.2. Pentru amenajare retea de circulatie, dotari tehnico - edilitare (retele electrice, alimentare cu apa, sisteme de canalizare, alimentare cu gaze, etc), amenajare spatii verzi, se vor respecta normele si normativele in vigoare.

Ana Gh.
[redacted]SCU
[redacted]iner

4. RECOMANDARI

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess – praf argilos loessoid, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete, atat prin proiectare, executie cat si in timpul exploatarii constructiilor, masurile prevazute in "Np 125-2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare).

Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 si Normativul NE 012/1 – 2007 si NE 012/2 - 2010.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje de penetrare dinamica) pentru fiecare constructie in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

[redacted]

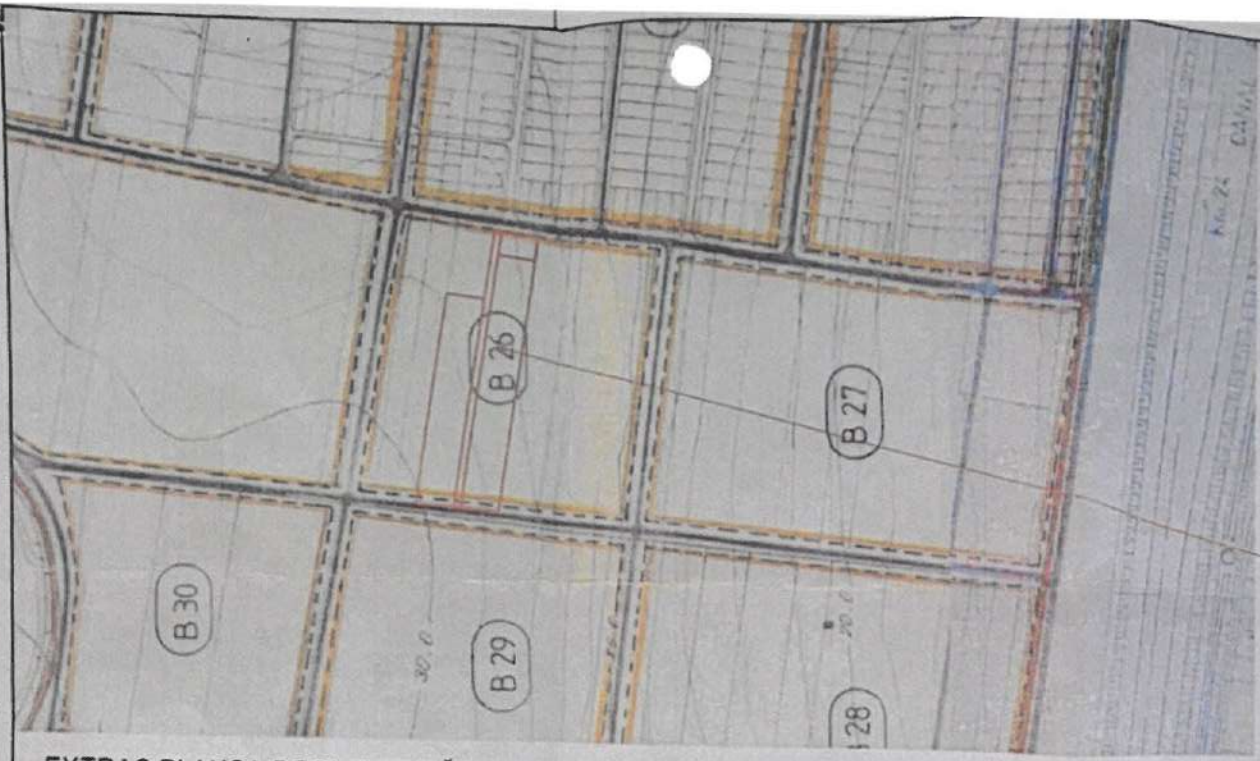
Intocmit

Ing. Ana Ionescu

Mobil +40728205289

[redacted]

Ana Gh. IONESCU inginer G8

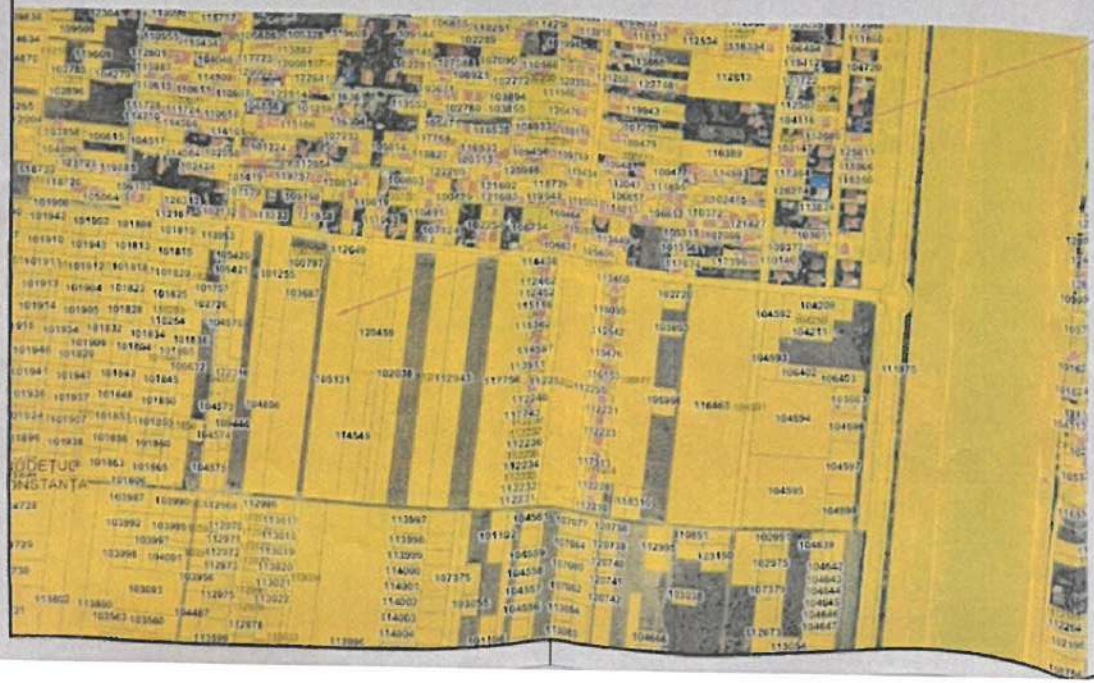


EXTRAS GOOGLE MAPS PRO

AMPLASAMENT

EXTRAS PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE AFERENT PUG NĂVODARI

EXTRAS GEOPORTAL ANCPI



JUDEȚUL [redacted] PRIMĂRIA [redacted]
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 282 din 30.04.2025
Arhitect-șef

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. [redacted]ESCU
[redacted]
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

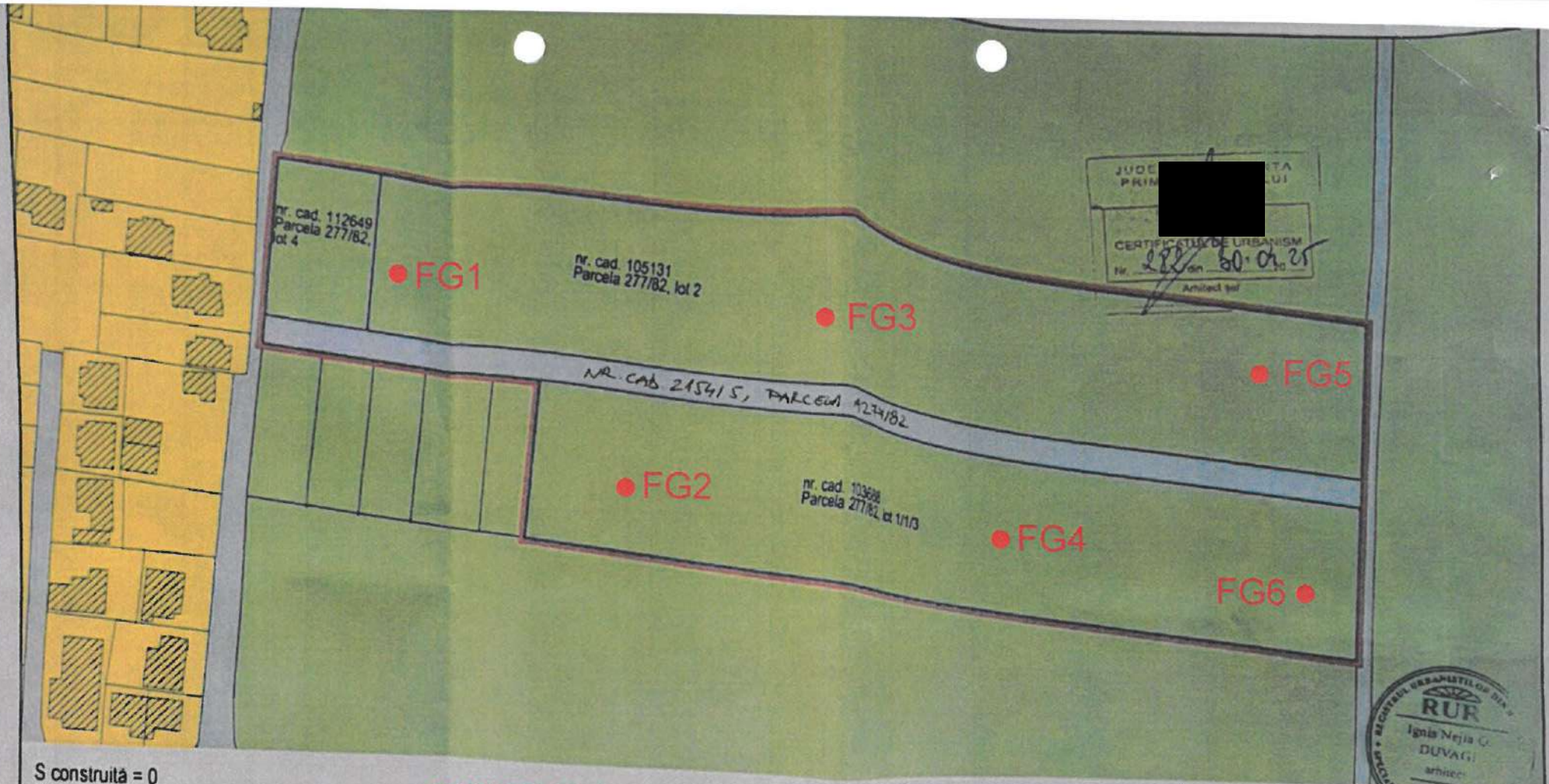
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ignis Nejla O. DUVAGI

N

all arhitectura [redacted]	BENEFICIAR / Purchaser	CHIRU WALTER CHIRU WILLIAM	DATA / Date: 26-III 2025
	PROJECT / Project	PUZ ÎNTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. / Project no.: 3/2025
SEF PROJECT / Master Designer: arh. IGNIS DUVAGI	FAZA / Phase: C.U.	AMPLASAMENT / Site	SCARA / Scale: 1/10000
PROIECTAT / Designer: arh. NARCIS GELAL [redacted]		TITLUL PLANȘEI / Plan description: PLAN PARTER	NR. PL. / Plan no.: A3

[redacted]07 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025



S construită = 0
S desfășurată = 0
POT existent = 0
CUT existent = 0

● FG1-FG6 = foraje geotehnice
intocmit
ing. Ionescu Ana

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Ana G.
IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908.847	318810.217
2	787947.745	318606.490
3	787944.959	318581.041
4	787906.061	318584.773

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854.930	318541.160
2	787893.630	318537.450
3	787869.900	318318.900
4	787830.790	318320.760

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct	X	Y
1	787906.061	318584.773
2	787944.959	318581.041
3	787916.017	318316.707
4	787876.910	318318.566

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII
- ZONA DESTINATĂ LOCUIRII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE

PLAN URBANISTIC ZONAL

all arhitectura

FAZA / Phase: C.U.	SEF PROIECT / Master Designer: arh. NARCIS GELAL	
	PROIECTAT / Designer: arh. IONES DUVAGI	
BENEFICIAR / Partner	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	Data / Date: IAN 2025
PROIECT / Project	PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	Nr. PR / Project no.: 3/2025
AMPLASAMENT / Site	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	Scara / Scale: 1/1000
TITLUL PLANȘEI / Plan description	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI	Nr. PL / Plan no.: P2

Alionan 2025

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZA RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (εp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,80	0,80			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
6,00	5,20			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid	P1	3,0	25	66	9	0	0	9,90	38,00	15,70	22,30	1,26												

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA RUR SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ Ana Gh. IONES[redacted] ingi[redacted] G8

Verificat
ing. Ionescu Ana

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG2

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZA RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (Ep)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,90	0,90			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
4,00	3,10			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid																								

Verificat
ing. Ionescu Ana
[redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG3

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZĂ RECOMANDATĂ
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (εp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)																										
						(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,80	0,80			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
4,00	3,20			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid	P1	1,5	24	66	10	0	0	11,22	37,89	15,50	22,40	1,19												

Verificat
Ing. Ionescu Ana [redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
Gθ
SPECIALIST CU DREPTUL DE SEMNĂTURĂ

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG4

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZA RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (Ep)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,90	0,90			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
4,00	3,10			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid																								

Verificat
ing. Ionescu Ana
[redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG5

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZA RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (εp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,90	0,90			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
4,00	3,10			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid																								

Verificat
ing. Ionescu Ana [redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG6

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN, SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE EXTRAVILAN, PARCELA A277/82 - LOT 1/1/3, LOT 2, LOT 4, ORAS NAVODARI, JUD. CONSTANŢA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE						CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV DE BAZĂ RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENŢĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MASA VOLUMICA A SCHELETULUI MINERAL(s)	MODULUL EDOMETRIC (M_{2-3})	TASARE SPECIFICĂ (εp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3,06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	g/cm3	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	25a	26	27	28
0,90	0,90			Umplutură pământ cenusiu argilos																								
6,00	5,10			Loess galben uscat - tare - praf argilos loessoid	P1	2,3	25	65	10	0	0	10,62	39,01	15,50	23,50	1,21												

Verificat
Ing. Ionescu Ana
[redacted]

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE CONSTANTA
Str.Revolutiei din 22 Decembrie nr. 17-19 tel/fax 0241/617043 e-mail:ospaconstanta@yahoo.com

Nr. 465 din 29.08 2025

DOCUMENTATIE PEDOLOGICĂ

privind încadrarea în clase de calitate a terenurilor agricole

La solicitarea **d-lui CHIRU WALTER** din [redacted] înregistrată la *nr. 366 din 18.06.2025* şi contract prestări servicii *nr.93 din 18.06.2025* în conformitate cu prevederile ORD. nr 362/2021, ale Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, s-a executat studiul pedologic şi de bonitare, având ca finalitate următoarele concluzii:

Teren agricol, situat în extravilanul **U.A.T. NĂVODARI** judeţul **CONSTANŢA**, în suprafaţă de **22113 mp, parcelele** *A 277/82 lot4, A 277/82 lot1/1/13, A 277/82 lot 2, A 277/82 lot 5*, se încadrează în clasa **a III -a** de calitate a terenurilor, cu nota de bonitare **Nb =49** de puncte pentru arabil, conform studiului pedologic şi de bonitare anexat, efectuat de specialiştii Oficiului pentru Studii Pedologice şi Agrochimice Constanţa.

Cei **22113 mp**, sunt necesari pentru ***ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN ŞI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE***, conform certificatului de urbanism **nr. 282 din 30.04.2025.**

DIRECTOR,
Ing. COZUBENCO LIVIU
[redacted]

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE CONSTANTA
Str.Revolutiei din 22 Decembrie nr. 17-19 tel/fax 0241/617043 e-mail:ospaconstanta@yahoo.com

Nr. 161 din 29.04 2025

STUDIU PEDOLOGIC PRIVIND ÎNCADRAREA ÎN CLASA DE CALITATE A SOLULUI ÎN VEDEREA SCOATERII DIN CIRCUITUL AGRICOL PENTRU

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN ŞI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A SUPRAFEŢEI DE 22113 mp

parcelele A 277/82 lot4, A 277/82 lot1/1/13, A 277/82 lot 2, A 277/82 lot 5

NĂVODARI

JUD. CONSTANŢA

2025

BENEFICIAR: CHIRU WALTER

DIRECTOR,
Ing. COZUBENCO LIVIU

[redacted]

MEMORIU PEDOLOGIC

I.INTRODUCERE

Obiectul şi scopul studiului

Prezentul studiu pedologic a fost executat la solicitarea d-lui CHIRU WALTER cu *nr. 366 din 18.06.2025* şi contract prestări servicii *nr. 93 din 18.06.2025* având ca scop încadrarea în clasă de calitate a suprafeţei de ***22113 mp*** parcelele *A 277/82 lot4, A 277/82 lot1/1/13, A 277/82 lot 2, A 277/82 lot 5*, în vederea scoaterii din circuitul agricol pentru ***ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN ŞI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE*** **U.A.T. Năvodari**.

Încadrarea solurilor s-a făcut în conformitate cu Metodologia elaborării studiilor pedologice I.C.P.A.-1987 şi Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor (SRTS- I.C.P.A.-2012).

Rezultatele obţinute sunt prezentate în buletinul de analiză anexat.

Aceste rezultate au fost analizate în cadrul laboratorului O.S.P.A. Constanţa după următoarele metode:

- reacţia solului (pH) în apă raportul 1:2,5 şi determinarea potenţiometrică a valorii acestuia cu pH-metrul

- conţinutul de fosfor mobil determinat prin metoda Egner – Riehm –Domingo, în extract de acetat lactat de amoniu la pH 3,75 (P în AL). Dozarea fosforului în extract s-a executat fotocolorimetric.

- conţinutul de potasiu mobil prin metoda fotometriei de emisie în flacără de butan. Extracţia s-a executat în acetat lactat de amoniu (K în AL) la pH 3,75.

- determinarea conţinutului de azot total prin metoda mineralizării solului cu amestec de acid sulfuric şi percloric, distilarea amoniacului cu ajutorul aparatului Parnas Wagner, colectarea sa în soluţie de acid boric şi titrarea cu acid clorhidric.

- determinarea conţinutului de humus prin metoda combustiei umede Walklay-Black modificată de Gogoaşă

- determinarea conţinutului de carbonat de calciu total prin metoda Schleibler

-determinarea conţinutului de săruri totale solubile prin metoda conductometrică.

- determinarea granulometrica prin metoda Kacinski.

Localizare:

U.A.T. Năvodari, Judeţul Constanţa

Relieful:

Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul cercetat face parte din unitatea de podiş a Dobrogei Centrale.

Geostructural relieful este foarte vechi şi aparţine marii unităţi de pediplenă dobrogeană. Relieful în ansamblul său este "tributar" prin origine şi evoluţie cuvetei lacustre Taşaul, în funcţie de care s-au dezvoltat pe parcurs toate celelalte forme majore sau minore ale acestuia.

Privit în ansamblu, relieful este orientat mai mult sau mai puţin spre lacul Taşaul. La acest aspect contribuie şi structura de fundament care a generat în ultimă instanţă formele de relief mulate pe aceasta, implicit învelişul de soluri de la suprafaţă.

Forma tipică de relief este de podiş tabular, cu deschidere spre falezele Mării Negre.

Litologia depozitelor de suprafaţă (geologia):

Suportul parental al solurilor este dat de două categorii de roci: dure şi mai afânate. În prima categorie se regăsesc calcarele, iar la roci mai afânate apar leossurile şi depunerile aluviocoluviale de la baza pantelor sau de pe cursul văilor. Funcţie de duritatea rocilor sau de detritusul rezultat din alterarea acestora (cazul calcarelor) se găsesc şi solurile, respectiv: litosoluri regosoluri sau rendzine. Pe pachetul rocilor mai afânate s-au format soluri bălane şi cernoziomuri.

Hidrografia şi hidrogeologia:

Este reprezentată de văi cu scurgere temporară, toate apele pluvio-nivale fiind tributare Lacului Taşaul şi Mării Negre.

Partea de podiş este caracterizată prin ape freatice de mare adâncime (> 10,1m). În zonele microdepresionare (funduri de vale), datorită irigaţiilor pânza freatică a fost ridicată artificial ajungând să influenţeze profilul de sol şi să se producă areale cu exces de umiditate.

Clima:

Regiunea în care este situat teritoriul studiat se caracterizează printr-o climă de stepă xerofită notată cu formula BS-ax, în care BS – clima de stepă, a – temperatura celei mai calde luni de vară, peste 22^0C şi x – cele mai mari precipitaţii care se înregistrează la începutul verii. Clima de tip BS-ax este o climă uscată cu veri calde şi secetoase şi cu ierni reci. Temperatura medie multianuală este de $11,1^0$C şi regimul precipitaţiilor anuale este de 350-390mm. Evapotranspiraţia în aer şi sol este ridicată (peste 650mm), ceea ce crează un deficit accentuat de umiditate în perioada iunie – septembrie, când seceta puternică afectează culturile agricole, fapt ce duce la diminuarea producţiilor.

Prima brumă se înregistrează în decada a doua a lunii octombrie, iar ultima brumă în a doua decadă a lunii aprilie. Masele de aer (vânturile) au cea mai mare frecvenţă din direcţia nord-vest (22,7%) şi vest (13,5%).

Suma temperaturilor mai mari de 0^0C este de 4100-4400^0C, suma temperaturilor mai mari de 10^0C este de 3500-3600^0C, suma temperaturilor mai mari de 10^0C efective este de 1400-1700^0C.

SOLURILE

În perimetrul studiat a fost identificat tipul de sol cernoziom calcaric, proxicalcaric, cu textură mijlocie, respectiv lut/lut, dezvoltat pe depozite loessoide carbonatice.

BONITAREA NATURALĂ A TERENURILOR

Nota de bonitare rezultă din cumularea favorabilităţii principalilor factori de mediu: temperatura medie anuală, precipitaţiile medii anuale, starea de gleizare a solului, starea de pseudogleizare a solului, salinizarea sau alcalizarea solului, textura solului în orizontul superior, gradul de poluare a solului, panta terenului, alunecările de teren, adâncimea apei freatice, inundabilitatea prin revărsare, porozitatea totală, conţinutul de carbonat de calciu total, reacţia solului în primii 20 cm, volumul edafic, rezerva de humus pe adâncimea de 0 - 50 cm, excesul de umiditate de suprafaţă.

Nota de bonitare pentru
parcelele *A 277/82 lot4, A 277/82 lot1/1/13, A 277/82 lot 2, A 277/82 lot 5,*

Indicatori	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF
Temperatura medie anuală = 11,5	1	1	1	1	0.8	0.9	0.9	1
Precipitaţii medii anual = 0350	0.8	0.8	0.7	0.8	0.5	0.5	0.8	0.8
Gleizare 0	1	1	1	1	1	1	1	1
Salinizare =00	1	1	1	1	1	1	1	1
Textura = 40	1	1	1	1	1	1	1	1
Poluare = 02	1	1	1	1	1	1	1	1
Alunecări = 00	1	1	1	1	1	1	1	1
Apa freatică = +15	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Inundabilitate = 0	1	1	1	1	1	1	1	1
Porozitate = + 15	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
Carbonaţi de calciu = 06	1	1	1	1	1	1	1	1
Reacţia solului = 8,1	1	1	1	1	0,9	1	1	1
Saturaţia în baze = 96	1	1	1	1	1	1	1	1
Volumul edafic util = 175	1	1	1	1	1	1	1	1
Rezerva de humus = 225	1	1	1	1	1	1	1	1
NOTA DE BONITARE PE CULTURI	**58**	**58**	**50**	**58**	**26**	**32**	**52**	**58**
NOTA MEDIE DE BONITARE	**49**							
CLASĂ	**III**							

În concluzie, parcelele *A 277/82 lot4, A 277/82 lot1/1/13, A 277/82 lot 2, A 277/82 lot 5*, în suprafaţă de **22113mp,** se încadrează în **clasa a III-a** de calitate cu **49 puncte** de bonitare.

DIRECTOR,
Ing. COZUBENCO LIVIU

[redacted]

BULETIN DE ANALIZĂ

BENEFICIAR: **CHIRU WALTER și CHIRU DANIELA MIHAELA** U.A.T. NĂVODARI

Nr. laborat.	Profil localizat	Orizont	Adâncimea cm	pH	$CaCO_3$ %	Humus %	Săruri mg/100gsol	Azot total	Pc mobil ppm	K mobil ppm	ALCĂTUIREA GRANULOMETRICĂ							
											NG	NF	P.I	P.II	Praf total	Argila >0.002	Argila >0.01	Text.
1	P_1	Ap	0-14	7.7	2.42	2.78	72.47	0.139	54	1047	0.15	70.77	17.44	14.22	31.66	27.42	41.64	l
2		Am	14-30	7.7	3.80	2.24	70.55	0.112	32	89	0.14	39.92	17.25	15.34	32.59	27.35	42.6	l
3		A/C	30-44	7.8	4.20	1.25	70.42	0.063	25	78	0.10	42.86	17.35	14.25	31.60	25.44	39.69	l
4		Cca	44-70	7.8	5.10		71.57				0.10	46.21	17.44	14.10	31.54	22.15	36.25	l
5		C	70-90	7.8	7.70		72.44				0.10	48.96	17.25	17.24	31.49	19.45	33.69	s

GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Certificat de autorizare

Domnul Vâlculescu Adrian,
născut la data de 27.10.1982, în municipiul Constanța,
Județul Constanța, cod numeric personal [redacted]
este autorizat să realizeze lucrări de specialitate în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei
din categoria A
conform regulamentului aprobat prin Ordinul ministrului administrației publice nr. 538 din 1 octombrie 2001

Președintele
Comisiei de Autorizare
[redacted]

Secretarul
Comisiei de Autorizare
[redacted]

Data 03.08.2009

Seria B Nr. 4072

ROMÂNIA

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Certificat de autorizare

Seria RO-B-J Nr. 2580/Data 21.03.2023

TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN S.R.L.

societate comercială înregistrată în ROMÂNIA

CUI 46461851 cu sediul în România, municipiul Constanța, judeţul Constanța, b-dul Tomis nr. 281, Camera 1, bl. T9, sc. A, et. P, ap. 1, este autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniile cadastrului, geodeziei şi cartografiei pe teritoriul României în clasa III la sediul din România, municipiul Constanța, judeţul Constanța, b-dul Tomis nr. 281, Camera 1, bl. T9, sc. A, et. P, ap. 1

[redacted]NERAL

Pr[redacted]te

Comisie de Au[redacted]e ANCPI

Valabil până la data de 20.03.2028

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
INTRARE / IEȘIRE Nr. 5962
Ziua 24 Luna 03 Anul 2023

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Municipiul Constanta, Bulevardul Tomis, Nr. 281, Bl. T9, Sc. A, Parter, Ap.1 - Camera 1,
Judetul Constanta, Cod postal_900438,
Tel. 073595947

DECLARATIE

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL, cu sediu in Municipiul Constanta, Bulevardul Tomis, Nr. 281, Bl. T9, Sc. A, Parter, Ap.1 - Camera 1, Judetul Constanta, Cod postal_900438, Tel. 0735959476, email: topografica2023@gmail.com, CUI 46461851/12.07.2022; J13/2463/12.07.2022, in calitate de persoana juridica autorizata ANCPI, clasa III - in baza certificatului de autorizare seria RO-B-J, Nr. 2580 din data 21.03.2023, prin ing. Valculescu Adrian, in calitate de inginer geodez autorizat categoria A in baza certificatului de autorizare seria B, nr. 4072 din 03.08.2009, declaram ca prezenta documentatie este intocmita in conformitate cu prevederile legislatiei in domeniul geodeziei si in domeniul aviatiei civile la nivel international, european si national, aplicabile.

Cu deosebita consideratie,

S.C. Topografica Survey & Design S.R.L.

Ing. Geodez Valculescu Adrian

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B. nr. 4072 din 03.08.2009

Data: 02.09.2025

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Municipiul Constanta, Bulevardul Tomis, Nr. 281, Bl. T9, Sc. A, Parter, Ap.1 - Camera 1,
Judetul Constanta, Cod postal_900438,
Tel. 073595947

MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea si destinatia obiectivului:
   INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

2. Denumirea Beneficiarului/Proprietarului:
   CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA

3. Date despre amplasamentul obiectivului:
   Adresa: Extravilan Navodari, Parcela A277/82, Lot 1/1/3, A277/82-Alee Acces, A277/82, Lot 4 si A277/82, Lot 2, Jud. Constanta, IE:103688, IE100896, IE112649 si IE105131 - UAT NAVODARI

4. Faza de proiectare pentru care este intocmita documentatia/informare:
   INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE

5. Coordonatele geografice in sistem WGS 84 (sistemul geodezic global - 1984) cota terenului in sistem Marea Neagra 75 pentru:

   - Punctele de contur aferente obiectivului/obiectivelor pentru care se solicita avizul; (Tabelul 1);
   - Pragurile aerodromului/ FATO heliport;
   - Echipamente CNS si meteorologice:

NUME	B (Latitudine)	L (longitudine)	H (MN75) [m]
THR 36	N442047.20	E0282910.73	95.84
THR 18	N442240.04	E0282926.13	107.52
ARP	N442144.00	E0282918.00	107.5
DVOR_DME	N441708.00	E0282842.00	69.2
LOC 36	N442254.00	E0282928.00	109.3
GP 36	N442058.70	E0282920.00	94.9
DME 36	N442058.70	E0282920.00	94.9
MSSR Mode-S Constanta	N442127.585	E0282928.047	94.9
WAM GS 11	N442104.22	E0282850.51	97.1

6. Distantele punctelor de contur ale obiectivuui/obiectivelor pentru care se solicita avizul:

- La axa pistei (in proiectie ortogonala) [Tabelul 3];
- Pe ax fata de pragurile aerodromului (in proiectie ortogonala) [Tabelul 3].

7. Distantele punctelor de contur ale obiectivului/obiectivelor pentru care se solicita avizul:

   - La praguri/ FATO aferente heliportuui;
   - La axele directiilor de aterizare/decolare (in proiectie ortogonala).

8. Distantele directe ale punctelor de contur ale obiectivului/ obiectivelor pentru care se solicita avizul fata de ecipamentele CNS si meteorologice (Tabelul 3).

9. Data efectuarii masuratorilor: 24.05.2025

10. Persoana care a efectuat masuratorile: Ing. Geodez Valculescu Adrian

11. Verificarea Datelor/ Verificator documentatie: Ing. Geodez Valculescu Adrian

12. Validarea datelor: 02.09.2025

Data: 02.09.2025

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Ing. Geodez Valculescu Adrian

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B. nr. 4072 din 03.08.2009

TABELUL 1

TABEL OBSTACOLE AEROPORTUL INTERNATIONAL MIHAIL KOGALNICEANU

THR 36	N	44° 20’ 47”,20	**(Coordonate sistem WGS 84)**	**THR 18**	N	44°22’40”,04
	E	28° 29’ 10”,73			E	28° 29’ 26”,13
		cota MN 75: 95,84				cota MN 75: 107,52

Nr. Crt	Denumire obstacol	Sursa	Balizat	Coordonate sistem WGS 84			Cote sistem MN 75			Poziţia faţă de ax PDA (pct. cardinale)	Distanţa la ax (m)	Distanţa pe ax prag THR 18 (m)	Distanţa pe ax prag THR 36 (m)
				Latitudine (Exprimată în grade,minute, secunde cu rezoluţie de minim două zecimale după virgulă)	Longitudine (Exprimată în grade,minute, secunde cu rezoluţie de minim două zecimale după virgulă)	Cota sol Elipsoid (m)	Cota Sol* (m)	Înălţime (m)	Cota vârf (m)				
1	**T1**	masurat	nu	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	62.19	28.50				10030.94	6651.46	3145.47
2	**T2**	masurat	nu	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	62.11	28.42				10037.95	6651.75	3145.76
3	**T3**	masurat	nu	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	61.40	27.71				10076.99	6653.37	3147.37
4	**T4**	masurat	nu	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	62.79	29.09				10061.03	6944.44	3438.45
5	**T5**	masurat	nu	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	64.47	30.77				9975.71	6945.02	3439.03
6	**T6**	masurat	nu	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	62.89	29.20				9987.85	6723.61	3217.62
7	**T7**	masurat	nu	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	62.50	28.81				10026.90	6725.23	3219.24
8	**E1**	masurat	nu	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	61.79	28.10	12.00	40.10		10042.83	6660.05	3154.14
9	**E2**	masurat	nu	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	61.09	27.40	12.00	39.40		10073.36	6661.87	3155.95
10	**E3**	masurat	nu	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	62.49	28.80	12.00	40.80		10058.24	6937.76	3431.84
11	**E4**	masurat	nu	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	62.59	28.90	12.00	40.90		10027.41	6937.94	3432.03
12	**E5**	masurat	nu	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	64.19	30.50	12.00	42.50		10009.38	6938.05	3432.14
13	**E6**	masurat	nu	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	64.29	30.60	12.00	42.60		9978.94	6938.24	3432.33
14	**E7**	masurat	nu	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	62.79	29.10	12.00	41.10		9990.73	6723.92	3218.00
15	**E8**	masurat	nu	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	62.49	28.80	12.00	40.80		10021.19	6725.07	3219.15

*Cota la sol reprezintă cota terenul natural/ cota terenului sistematizat
Datele de teren/ cotele în sistem MN 75 şi distanţele vot fi exprimate în metri cu minim 2 zecimale după virgulă
Punctele 1…n se vor nota astfel:
E1…E n – conturul edificabilelor propuse
T1…T n – conturul terenului
O1…O n – conturul construcţiilor existente care obstacolează/ umbresc construcţiile propuse

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B, nr. 4072 din 03.08.2009

S.C. Topografica Survey & Design SRL,
Ing. Valculescu Adrian,
Ştampila cat. A
Data efectuării măsurătorilc 24.05.2025

TABELUL 3

DISTANTELE FATA DE MIJLOACELE CNS / METEOROLOGICE

Denumirea obiectivului [punctele de contur care definesc limita obiectivului]	Coordonate în sistem de referinţă WGS84		Coordonate în sistem de referinţă STEREO 70		Distanţa la echipamentul CNS [exprimată în metri, cu rezoluţie de minim două zecimale după virgulă]	Denumirea mijlocului CNS/ meteorologice şi cota la sol aferentă*, în sistem de referinţă MN 1975 [exprimată în metri, cu rezoluţie de minim două zecimale după virgulă]
	B	L	X (m)	Y (m)		
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	10652.841	DVOR_DME 69,20 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	10659.321	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	10695.462	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	10584.483	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	10503.426	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	10587.756	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	10623.964	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	10661.039	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	10689.117	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	10583.944	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	10554.657	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	10537.532	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	10508.635	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	10590.331	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	10618.617	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	10470.102	GP 36 94,90 m DME 36 94,90 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	10476.796	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	10514.121	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	10600.236	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	10520.876	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	10454.093	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	10491.323	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	10484.205	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	10513.574	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	10595.265	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	10566.563	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	10549.781	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	10521.465	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	10456.924	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	10485.933	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	11134.293	WAM GS 11
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	11141.010	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	11178.462	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	11261.278	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	11181.527	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	11117.341	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	11154.707	

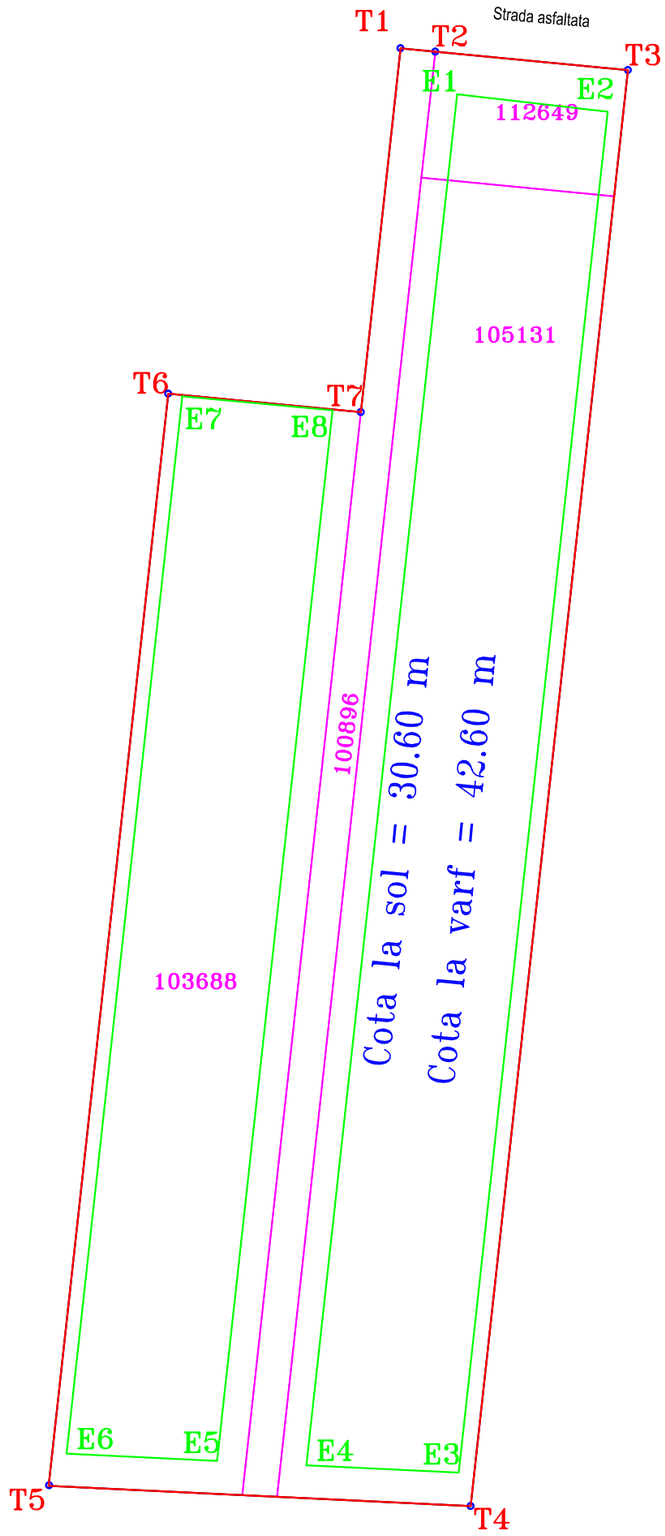
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	11148.349	97,11 m
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	11177.811	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	11256.372	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	11227.531	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	11210.666	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	11182.211	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	11120.179	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	11149.295	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	10725.313	MSSR Mode-S Constanta 94,90 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	10731.813	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	10768.058	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	10876.543	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	10799.978	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	10716.146	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	10752.275	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	10739.711	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	10768.279	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	10871.171	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	10843.473	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	10827.280	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	10799.963	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	10718.915	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	10747.057	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	12035.855	THR 18 107,52 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	12041.852	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	12075.305	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	12224.956	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	12155.163	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	12040.108	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	12073.417	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	12050.545	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	12077.007	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	12218.913	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	12193.652	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	12178.889	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	12153.992	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	12042.707	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	12068.632	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	10512.555	THR 36 95,84 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	10519.325	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	10557.068	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	10632.365	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	10551.853	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	10493.346	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	10531.011	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	10526.486	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	10556.164	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	10627.597	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	10598.482	

E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	10581.457	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	10552.730	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	10496.200	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	10525.551	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	11176.018	ARP 107,50 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	11182.437	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	11218.242	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	11334.435	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	11258.956	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	11169.294	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	11204.976	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	11190.497	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	11218.732	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	11328.932	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	11301.625	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	11285.662	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	11258.733	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	11172.038	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	11199.827	
T1	44°18'33.991"N	28°36'27.179"E	318610.886	787901.870	12277.870	LOC 36 109,3 m
T2	44°18'33.959"N	28°36'27.492"E	318610.217	787908.847	12283.759	
T3	44°18'33.782"N	28°36'29.237"E	318606.490	787947.749	12316.615	
T4	44°18'24.454"N	28°36'27.224"E	318316.708	787916.016	12473.359	
T5	44°18'24.708"N	28°36'23.393"E	318320.760	787830.790	12404.983	
T6	44°18'31.804"N	28°36'24.924"E	318541.180	787854.930	12284.553	
T7	44°18'31.627"N	28°36'26.669"E	318537.450	787893.830	12317.258	
E1	44°18'33.674"N	28°36'27.674"E	318601.591	787913.264	12292.567	
E2	44°18'33.518"N	28°36'29.036"E	318598.118	787943.653	12318.573	
E3	44°18'24.675"N	28°36'27.129"E	318323.455	787913.596	12467.206	
E4	44°18'24.768"N	28°36'25.744"E	318324.940	787882.799	12442.455	
E5	44°18'24.822"N	28°36'24.935"E	318325.809	787864.786	12427.991	
E6	44°18'24.913"N	28°36'23.568"E	318327.275	787834.384	12403.599	
E7	44°18'31.782"N	28°36'25.051"E	318540.641	787857.779	12287.108	
E8	44°18'31.648"N	28°36'26.413"E	318537.840	787888.135	12312.560	

*Cota la sol reprezintă cota de amplasare a echipamentului. În cazul DVOR se va specifica şi cota de amplasare a planului de masă.
În cazul DME, WAM se va specifica înălţimea de amplasare a antenei DME.
În cazul radarelor se va specifica şi înălţimea la baza antenei radarului.
Datele de teren/ cotele în sistem MN 75 şi distanţele vot fi exprimate în metri cu minim 2 zecimale după virgulă.
Punctele 1...n, se vor nota astfel:
E1...E n - conturul edificabilelor
T1...T n - conturul terenului
O1...O n - conturul construcţiilor existente care obstacolează/ umbresc construcţiile propuse

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B. nr. 4072 din 03.08.2009

S.C. Topografica Survey & Design SRL
Ing, Geodez Valculescu Adrian,
Ştampila cat. A
Data efectuării măsurătorilor: 24.05.2025

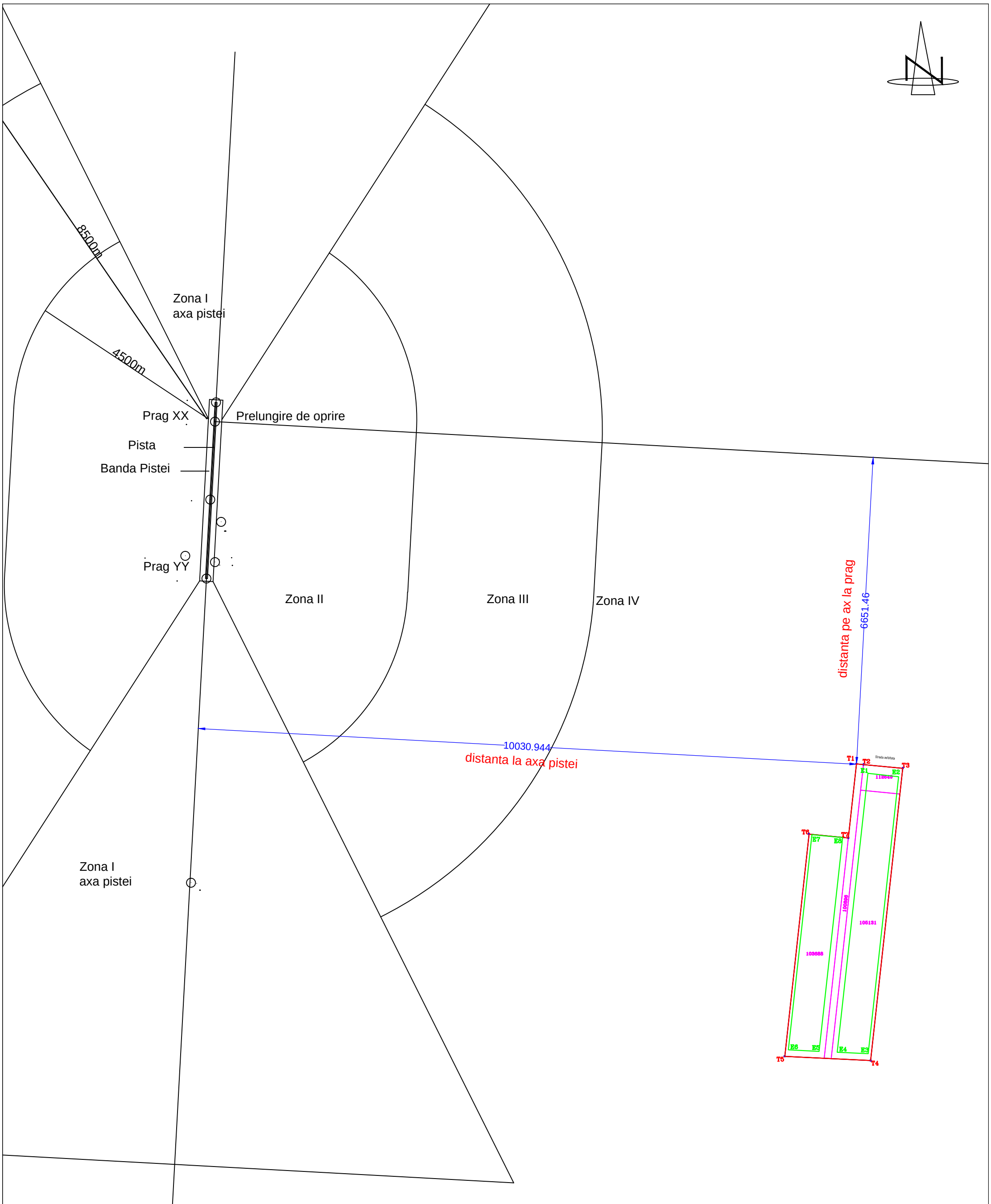


TITLU PLANSA			
POZITIA OBIECTIVELOR PE TEREN			
SCARA 1:200	DATA 02.09.2025	PLANSA 1	BENEFICIAR CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA
MASURAT	Ing. Valculescu Adrian		PROIECT: INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE Extravilan Navodari, Parcela A277/82, Lot 1/1/3, A277/82-Alee Acces, A277/82, Lot 4 si A277/82, Lot 2, Jud. Constanta, IE:103688, IE100896, IE112649 si IE105131 - UAT NAVODARI
DESENAT	Ing. Valculescu Adrian		
VERIFICAT	Ing. Valculescu Adrian		

EXECUTANT

S.C. Topografica Survey & Design S.R.L.

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B, nr. 4072 din 03.08.2009

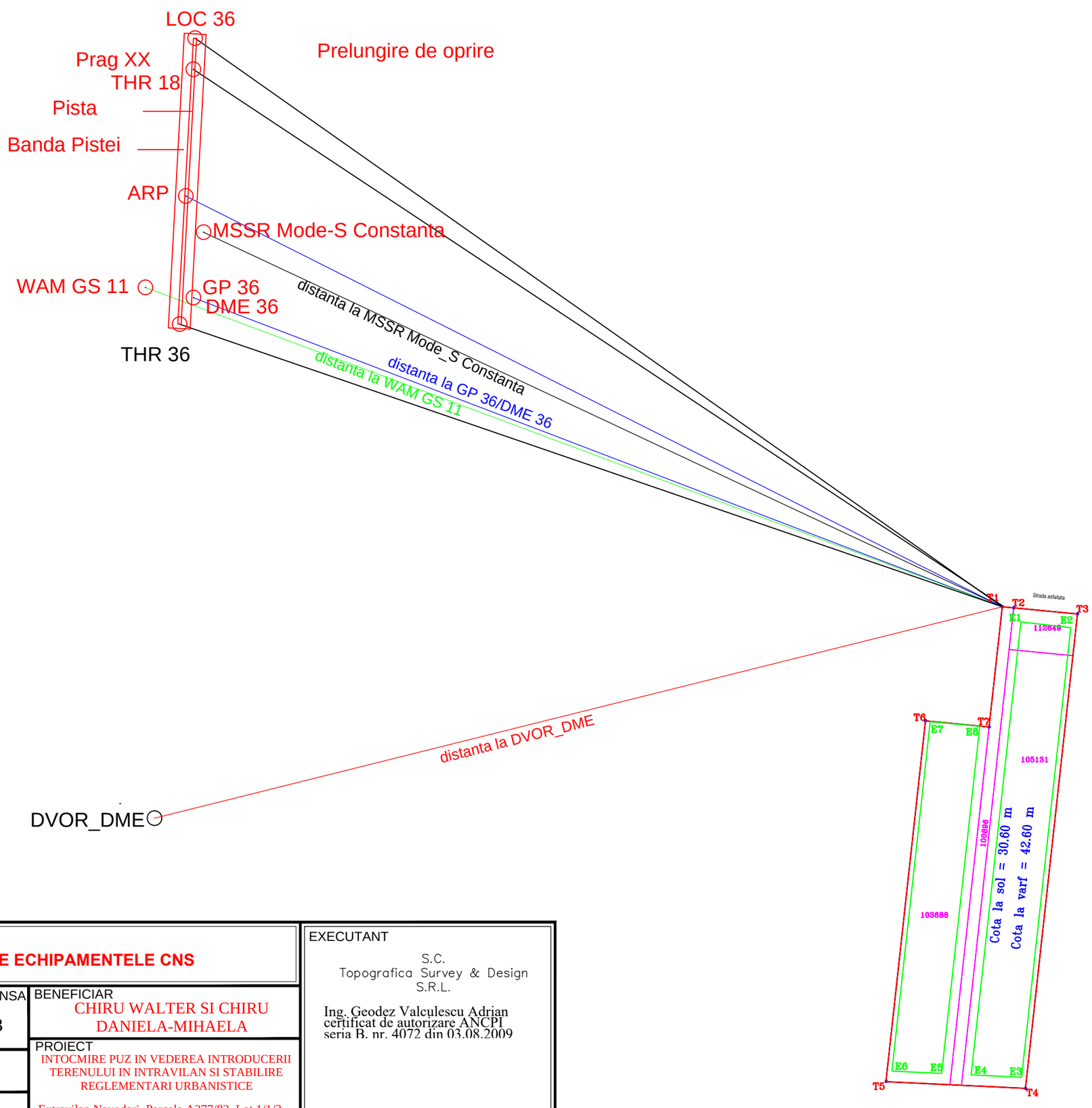


TITLU PLANSA			
POZITIA FATA DE AEROPORTUL MIHAIL KOGALNICEANU			
SCARA 1:200	DATA 02.09.2025	PLANSA 2	BENEFICIAR CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA
MASURAT	Ing. Valculescu Adrian		PROIECT INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	Ing. Valculescu Adrian		Extravilan Navodari, Parcela A277/82, Lot 1/1/3, A277/82-Alee Acces, A277/82, Lot 4 si A277/82, Lot 2, Jud. Constanta, IE:103688, IE100896, IE112649 si IE105131 - UAT NAVODARI
VERIFICAT	Ing. Valculescu Adrian		

EXECUTANT

S.C.
Topografica Survey & Design
S.R.L.

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI seria B, nr. 4072 din 03.08.2009



TITLU PLANSA			
POZITIA FATA DE ECHIPAMENTELE CNS			
SCARA 1:200	DATA 02.09.2025	PLANSA 3	BENEFICIAR CHIRU WALTER SI CHIRU DANIELA-MIHAELA
MASURAT	Ing. Valculescu Adrian		PROIECT INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	Ing. Valculescu Adrian		Extravilan Navodari, Parcela A277/82, Lot 1/1/3, A277/82-Alee Acces, A277/82, Lot 4 si A277/82, Lot 2, Jud. Constanta, IE:103688, IE100896, IE112649 si IE105131 - UAT NAVODARI
VERIFICAT	Ing. Valculescu Adrian		

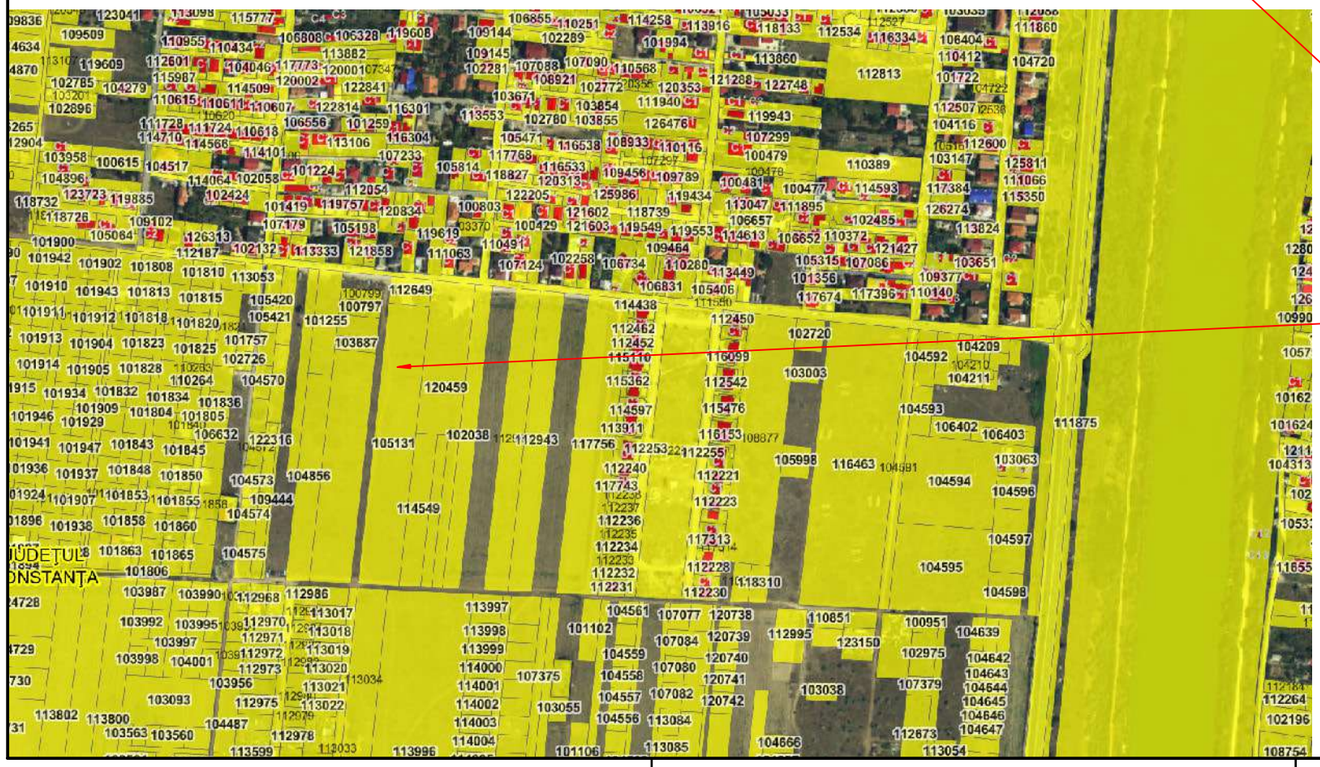
EXECUTANT

S.C.
Topografica Survey & Design
S.R.L.

Ing. Geodez Valculescu Adrian
certificat de autorizare ANCPI
seria B, nr. 4072 din 03.08.2009

EXTRAS PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE AFERENT PUG NĂVODARI

EXTRAS GEOPORTAL ANCPI



EXTRAS GOOGLE MAPS PRO

AMPLASAMENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI	
AVIZE	PROIECTAT *Designer*	arh. NARCIS GELAL arh. MIRENA-DORA ANA	
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER	DATA *Date*	VI 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.*	2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale*	1/10000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	NR. PL. *Plan no.*	P1

secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Chiru Walter și Chiru Daniela Mihaela
- Data elaborării: iunie 2025
- Amplasament: extravilan Năvodari, jud. Constanța, parcelele A277/82, lot 1/1/3, A277/82, lot 2, A277/82, lot 4, A277/82, lot 5 parcelele A277/82, cu numerele cadastrale 105131 (actual 129100), 112649 (actual 129094), 103688 (actual 129127), (CF100896/ CAD:2154/5) – actual 129097
- Suprafața terenului studiat: 22113 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 22113 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru arcelele A277/82, lot 1/1/3, A277/82, lot 2, A277/82, lot 4, A277/82, lot 5 parcelele A277/82, cu numerele cadastrale 105131 (actual 129100), 112649 (actual 129094), 103688 (actual 129127), (CF100896/ CAD:2154/5) – actual 129097. Acestea aparțin beneficiarilor menționați și sunt arabile, situate în extravilan, adiacent orașului Năvodari, jud. Constanța.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între:

- la nord – str. Câmpului IE 111550
- la sud - drum de exploatare De277/84
- la est - parcela IE 120459 (actual 129087, IE 114549 (actual 129092)
- la vest - parcelele IE 104856(actual 129162), IE 101255(actual 129130), IE 103687(actual 129117), IE 103686(actual 129119), IE 100797(actual 129118), IE 100799(actual 129113) si nr. Cad. Vechi 2154/3 (actual 129116)

Rompetrol Rafinare S.A. se află la o distanță de 3.95 km față de zona studiată.

Obiectul lucrării constă în propunerea unei parcelări, introducerea în intravilan și aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu este reglementat în prezent prin P.U.G. orașului Năvodari, ca teren arabil extravilan.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- HCJ Constanța 152/2013 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.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.
- Plan Urbanistic General al orașului Năvodari;
- Regulamentul de Urbanism al orașului Năvodari.

1.3.3. Sursele de informații utilizate
- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren, prin grija proprietarilor terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan urmează să fie admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 22113 mp. În prezent este alcătuit din terenuri neîmprejmuite, neconstruite.

Situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Nr. cad.	Parcela	Categ. de folosință	Proprietar	Suprafața
1	103688 (nou:129127)	A277/82, lot 1/1/3	arabil	Chiru Walter	8628
2	105131 (nou:129100)	A277/82, lot 2	arabil	Chiru Walter Chiru Daniela Mihaela	10428
3	112649 (nou:129094)	A277/82, lot 4	arabil	Chiru William Svett Chiru Roxana	1000
4	100896 (nou:129097)	A277/82, lot 5	arabil	Chiru Walter	2057
	Total				22113

2.1.2. Starea clădirilor

Terenurile sunt libere de construcții, indicatorii urbanistici fiind în consecință nuli.

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile sunt arabile, situate în extravilanul localității, într-o zonă în care se observă o tendință accentuată de parcelare și reglementare a terenurilor pentru construirea de locuințe individuale și dotări turistice.

Acest fapt este generat de apropierea plajei la Marea Neagră și dotărilor turistice existente și în curs de dezvoltare, elemente de mare atracție estivală.

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din imediata vecinătate sunt atât terenuri destinate unităților agricole, cât și parcelări pentru locuințe și căi de acces la acestea.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în sudul orașului Năvodari. Acesta se caracterizează printr-un parcelar regulat, cu trasee stradale relativ ortogonale, cu loturi originale lungi (cca 300 metri) și înguste (20-30 metri), ce se întindeau de la un drum de exploatare la altul, dar care au fost, în multe cazuri, parcelate în ultimii ani în scopul construirii de locuințe sau obiective turistice.

Terenul studiat are formă poligonală rectangulară, cu lungimea de cca 290 metri pe direcția N-S, și lățimea de cca 65 metri pe direcția E-V.

Inventarul de coordonate al parcelelor din zona studiată în sistemul Stereo 70:

Parcela cu nr. cad. 112649 (nou 129094):

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. (nou 129100):

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688(nou 129127:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

Parcela cu nr. cad. 100896(nou 129097):

pct.	X	Y
1	787901,870	318610,886
2	787908,847	318610,217
3	787906,061	318584,773
4	787876,910	318318,566
5	787869,900	318318,900
6	787893,830	318537,450
7	787895,220	318550,170
8	787897,450	318570,520
9	787899,080	318585,430
10	787900,200	318595,620

Parcela cu nr. cad. vechi 2154/5 a actualizat cadastrul, având IE 100896, actualizat cu nr. Cad. 129097.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobroge este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o

pătură groasă cara a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat prin grija beneficiarului planului de față.

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare, prin intermediul unei perne de deșeu de carieră. Nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit la foraje.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe drumurile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Strada Câmpului, existentă la nord și drumul de exploatare De 277/84, ambelșe pe direcția est-vest sunt singurle căi de acces la parcelele studiate.

Accesibilitatea terenului studiat la rețeaua rutieră națională este indirectă, prin Dc226 către E86, care face legătura dintre Constanța și Tulcea.

2.4.2. Transportul în comun

În zonă nu există rețea de transport public.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are 22113 mp și este constituit din proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în procent de 100%.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA precizează că pe strada Câmpului există conducta de distribuție apă Dn.160mm, iar valoare medie a presiunii este de 1 atm.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajeră și pluvială. Avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA precizează că pe strada Câmpului există colectorul menajer Dn.315mm PVC-KG.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Conform scrisorii de acord de principiu nr. 27233310/01.07.2025 n zonă, Rețele Electrice România SA deține instalații eletroenergetice LEA 20 KV, LES 20 KV și LEA 0,4KV existente în apropierea amplasamentului.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de cabluri de telecomunicații.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 72972-321.137.006/23.06.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL, în zona de amplasament există rețea de distribuție(conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

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.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile agricole situate în vecinătatea zonei locuite, fapt care generează disconfort prin poluarea aerului și poluare sonoră în perioadele de campanie agricolă, emisia de polen, prezența animalelor sălbatice și a insectelor, precum și a stolurilor de păsări granivore. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează în fose septice, până la extinderea rețelei de canalizare. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producatoare de substanțe poluante.

În zonă nu există lucrări specifice de protecție a mediului.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- lipsa amenajării străzilor și intersecțiilor;
- lipsa amenajării trotuarelor;
- lipsa infrastructurii edilitare
- destinația terenurilor în disonanță cu intențiile de dezvoltare ale proprietarilor.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- conversia funcțională din zonă a agricolă în zonă de locuințe individuale, turism și funcțiuni conexe, dat fiind faptul că, cerința de terenuri pentru locuințe în zonă este mai mare decât cea pentru dezvoltări agicole;
- asigurarea unor terenuri necesare pentru utilități publice;
- crearea unor străzi amenajate, cu trotuare, în vederea asigurării accesului la fiecare din loturile create;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- dezvoltarea rețelelor edilitare.
-

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. introducerea în intravilan și conversia funcțiunii agricole cu funcțiuni de locuire, turism, comerț și alimentație publică, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară.

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuire: locuințe individuale și semicolective
- turism: bungalouri, case de vacanță, pensiuni, tabere
- funcțiuni complementare: alimentație publică, comerț de proximitate, servicii turistice și pentru populație, agrement și sport
- funcțiuni conexe: parcaje/garaje, spații verzi, echipamente edilitare necesare, locuri de joacă și odihnă, anexe gospodărești (garaje, foișoare de grădină, magazii, pergole, parcări, etc.)

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru loturile create este P+2.

Pe parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat, pe limita proprietății fiind permise doar anexe gospodărești, parter.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Pentru acest teren PUG prevede activități agricole în extravilan.

3.2.2. Alte documentații de urbanism. Relația planului cu alte programe

În vecinătate, în zona dintre drumul DJ 226 și cornișa falezei la Marea Neagră au fost aprobate și sunt în curs de elaborare documentații de urbanism de tip PUZ, cu scopul introducerii în intravilan, parcelării și reglementării construirii cu precădere a locuințelor.

Planul de față se încadrează în trendul general al zonei, de schimbare a destinației agricole a terenului în lotizări cu preponderență pentru locuire individuală și activități turistice, profitând de apropierea de plaja Mării Negre.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător;
- folosirea energiei alternative (energia solară).

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul comunei, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale și activități legate de turism. Această destinație se completează cu altele, complementare, care nu vor disturba funcțiunea principală.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, în concordanța cu specificul local;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

Se propune lotizarea terenurilor într-o nouă unitate teritorială de referință UTR 1, constituită din zona de reglementare ZLC și circulații. În cadrul ZLC se propune construirea următoarelor funcțiuni:

- locuințe permanente, de vacanță sau temporare: locuințe individuale
- servicii și echipamente publice: centre de tip SPA, servicii pentru populație (ex.: coafor, întreținere corporală, cosmetică, etc.);
- spații comerciale de proximitate: magazine alimentare și nealimentare;
- servicii turistice de cazare: vile, hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- alimentație publică: de tip catering, restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- parcaje la sol și subterane;
- spații de agrement și sport, piscine interioare și exterioare, club;

spații verzi

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este est-vest, pe drumurile existente – strada Câmpului și De 277/84.

Parcela A277/82 va constitui drumul de acces la obiective, de asemenea prevăzut la 12,0m lățime, alcătuit din 7,0 m carosabil și trotuare de câte 2,5 m, cu aliniamente plantate întrerupte în dreptul acceselor pe parcele.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor găsi în interiorul parcelelor, conform H.G.R. 525/1996 și normelor în vigoare.

Circulația pietonală se desfășoară în paralel cu cea carosabilă, pe trotuare, iar în incintele proprietăților corespunzător necesităților funcționale.

Drumurile vor avea raze de curbură a părții carosabile de minimum 6,0 m la intersecții.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor. Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Adresa nr. 78029/23.09.2025 emisă de Comisia de Circulație Rutieră a primăriei orașului Năvodari ne aduce la cunoștință că în conformitate cu prevederile art. 5 din Legea nr. 50/1991 alin.(1) ”Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită de către investitor/beneficiar și se obțin de la autoritățile competente în domeniu înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun ale orașului. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe drumurile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proprotiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;

- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcarea pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămane de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

3.4.4. Sistematizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, de cca. 2%.

Se vor lua măsuri și se vor executa lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se va constitui următoarea zonă funcțională de reglementare:

– **LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat**.**

Terenul studiat va deveni extindere a intravilanului actual.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	**LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	64,70
2	Circulații pietonale	1528	0,62
3	Circulații carosabile	2289	0,37
	TOTAL	22113	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

– Rh max = P+2E, eventual cu subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12,0 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

– construcțiile se vor retrage de la aliniamentul propus cu minim 3 metri;

– aliniamentul propus se stabilește la 6,0 m de axa drumului la care e aliniat terenul

– este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console de maximum 2,0 m lățime, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;

– fac excepție construcțiile aferente rețelelor de utilități și garajele parter, care se pot amplasa și pe aliniament

– regimul de construire va fi în general izolat. Sunt permise clădiri cuplate doar în condițiile în care ambii proprietari acceptă astfel de construire, evitându-se apariția de calcane.

Față de limitele laterale, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil.

Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu 3,0m. Fac excepție anexele gospodărești, care vor respecta codul civil.

Se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normativului pentru locuințe

Dispunerea construcțiilor anexe (garaje, bucătării de vară, depozite de grădină, pergole, chioșcuri de grădină, etc.) pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă/atic de 3,0 metri.

În cazul alipirii a două sau mai multe parcele propuse, clădirile principale se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 3,0m.

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop, dacă distanța dintre construcții depășește înălțimea celei mai înalte, se va întocmi la autorizare un studiu de însorire.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizarea al acestuia.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel:

POT maxim = 35% pentru locuințe
50% pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte
CUT maxim = 1,05 pentru locuințe
1,50 pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Avizul nr. 2214 din 29.07.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța solicită ca la faza DTAC să se solicite Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru amplasamentul de pe teritoriul studiat prin PUZ.

Notificarea – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 12464 R/28.08.2025 ne comunică faptul că sunt indeplinite condițiile prevăzute de reglementările sanitare în vigoare și sunt impuse următoarele clauze:

- asigurarea normelor sanitare prevăzute de Ord. M.S. 119/2014 cu completări,
- terenurile pentru amplasarea clădirilor destinate locuințelor și obiectivelor propuse vor fi sigure și salubre cu asigurarea utilităților,
- asigurarea însoririi clădirilor de locuit;
- dotări edilitare – loc de joacă, parcări la 5m de ferestre, platforme deșeuri menajere spațiu verde.

Prin răspunsul nr. 182162/26.08.2025, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) ne comunică faptul că această documentație PUZ nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția emite aviz.

Conform răspunsului nr. DT-13518/29.09.2025, Statul Major al Apărării avizează favorabil planul urbanistic zonal cu condițiile:

- 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.
- La faza DTAC se va reveni la avizare cu documentația tehnică.

Avizul favorabil nr. 281 din 03.09.2025 emis de Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului are următoarele condiții:

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

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA are următoarele condiționări:

- Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, se vor executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A. - Centrul Zonal Nord. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă, se va întocmi un proces

verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către beneficiarul PUZ-ului care va suporta și costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament;
- alimentarea cu apă se poate realiza din conducta magistrală de apă DN.630mm PEHD, situată pe Bulevardul Năvodari, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA;
- autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

3.6.2. Canalizarea

Avizul de amplasament nr. 15258/2025 emis de RAJA SA are următoarele condiționări:
- Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, se vor executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A. - Centrul Zonal Nord. În cazul în care se vor descoperi conducte de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către beneficiarul PUZ-ului care va suporta și costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament;
- Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer.

autorizațiile de construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare pluvială. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Rețele Electrice România SA Zona Constanța, prin scrisoarea de acord de principiu nr. 27233310/01.07.2025, ne comunică faptul că sunt de acord în principiu cu derularea investiției cu mențiunea că, la data inițierii procedurii de obținere a autorizației de construire trebuie solicitate emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate. Conform Legii Energiei 123/2012, Rețele Electrice România SA beneficiază de drept de uz și servitute pentru instalațiile existente pe proprietatea solicitantului care își va da acordul pentru executarea lucrărilor de reparație în cazul de incidente pe instalațiile existente.

Elaborarea PUZ se va realiza prin respectarea zonei de protecție față de instalațiile electrice existente, astfel încât acestea să rămână amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare construcii. Daca sunt necesare alte reglementari urbanistice, în urma cărora se va afecta zona de protecție și siguranță, aceasta se va executa în baza unui studiu de coexistentă intocmit de Rețele Electrice România SA la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

Este permisă amplasarea de surse alternative de energie, cu condiția ca prezența lor să nu deprecieze aspectul și caracterul zonei.

3.6.4. Telecomunicații

Conform avizului pozitiv AFO232136/27953/25569 emis de Orange România SA, trebuie respectate condițiile tehnice emise de SC Protelco SA prin referința AFO232136/27953, iar acestea specifică faptul că nu este afectat traseul ORANGE.

Avizul de amplasament nr. 3035610876/18.06.2025 emise de DIGI România S.A. este favorabil, deoarece DIGI România SA nu deține rețea subterană în această zonă (conform planșa anexă la aviz).

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

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 ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d. să intervină în orice mod asupra sistemelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

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

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poziționa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Modificarea eventualelor obiectivele de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse și va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare și reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), 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 conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

Astfel, a fost emis aviz favorabil PUZ nr. 72972-321.137.006/23.06.2025 de Distrigaz Sud Rețele SRL 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 Distrigaz Sud Rețele SRL, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale Distrigaz Sud Rețele sau online accesând site-ul.
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 perator 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 sau online accesând site-ul.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordare prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în trama stradală, trotuar, parcare, etc).
5. 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 (SRS/SRM), 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 89/2018(distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 1 și 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform tabel 1 ”Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție

orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare-măsurare sau măsurare(SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 ”Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. Se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție si de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajarii terenului, se va solicita și avizul Distrigaz Sud Rețele SRL.

Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul Distrigaz Sud Rețele de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele acoperite, separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Acestea vor fi amenajate pe cât posibil la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor. Se va urmări ca:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- se va respecta HCJ 152/2013
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	**LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	0	0	5489	30,0
2	Circulații pietonale	1528	0	0	0	0
2	Circulații carosabile	2289	0	0	0	0
4	Teren agricol (inițial)	22113	0	0	0	0
	TOTAL	22113	0	0	5489	24,82

Notă: - cf. art.3 din Legea 24/2007, spațiile verzi se compun din terenuri aflate în intravilan. plantația de aliniament nu se ia în calculul suprafețelor de spații verzi

Răspunsului transmis de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral nr. 12821 din 30 iunie 2025 precizează că având în vedere că planul nu se încadrează în categoriile prevăzute la articolele nr.48 și 54, instituția consideră că nu este cazul solicitării si obținerii avizului de gospodărire a apelor pentru această investiție.

Conform avizului MADR 566/29.10.2025, beneficiarii obiectivelor de investițiivor lua următoarele măsuri:

- măsuri prealabile executării construcțiilor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l decoperteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicare de Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- măsuri de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea

- măsuri de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitarea de producție și prin scurgeri de orice fel

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- activități turistice, servicii turistice
- spații comerciale, inclusiv de alimentație publică
- spații verzi – plantație de aliniament la strada propusă
- stradă propusă cu lățimea de 12,0 m între aliniamente

Conform avizului ANIF nr. A 128/25.06.2025 aflăm că terenul aferent proiectului este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare și consituie capacitate de irigații în Amenajarea nr. 1336 Carasu-CDMN, plot SPP 11+12+13, iar această infrastructură de irigații a fost predată către OUAI Tomis-Năvodari cu ordinul MADR nr. 545/02.08.2006 și nu mai este în administrarea ANIF Constanța.

În acordul favorabil nr. 6/16.07.2025 emis de OUAI Tomis-Năvodari se precizează că pe teren nu se află conducta de irigații.

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Se propune ca din suprafața totală 22113 mp să rămână în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice o suprafață de 18296 mp, în vederea lotizării, introducerii în intravilan și reglementării construirii, iar 3817 mp să devină domeniu public destinat circulațiilor publice: carosabil, pietonal și plantație de aliniament și echipamente edilitare.

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, cu un prospect stradal de minim 12 metri lățime la strada propuse pe drumurile existente, din suprafața de 22113 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice, o suprafață de 2817 mp (17,26%) va trece în domeniu public, iar restul, de 18296 mp (82,74%) rămâne în proprietate privată a perseoanelor fizice și juridice.

Nr. crt.	Tipul proprietății	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice și juridice	Total propus
1	Domeniu public al UAT	0	0	2817	2817
2	Domeniu privat al UAT	0	0	0	0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0	0	18296	18296
	Total existent	0	0	22113	22113

3.8.4. Reguli cu privire la apărarea interesului public

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, precum și toate normele sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Ttularul obiectivului de investiții amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile execuției construcțiilor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor, pe care șă îl depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a jud. Constanța. Beneficiarii investițiilor vor lua măsuri să nu degradeze terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcarea pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămane de minim 1,5 metri.

Se vor lua măsuri și se vor executa lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;

realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

Conform avizului DJC nr. 642/Z/29.07.2025, se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Constanța pentru toate documentațiile în faza DTAC, cu amplasamemtul pe teritoriul studiat prin PUZ.

Avizul favorabil al AACR nr. 35575/24.11.2025 arată că amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°18'33,67" latitudine N; 28°36' 27,67" longitudine E și impune următoarele condiții:
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 42,60 m (30,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în avizul AACR

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:
- încadrarea în Planul Urbanistic General al orașului Năvodari;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi
arh. Mirena Dora Ana

secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Amplasament: Oraș Năvodari, jud. Constanța, extravilan, teren delimitat de proprietăți private la est și vest și sud si de str. Campului la Nord, parcela A277/82, A277/82 lot 2 și A277/82, lot 1/1/3. cu numerele cadastrale 105131, 112649, 103688, (CF 100896/Cad 2154/5)
Număr proiect: 2/2025
Faza de proiectare: Plan urbanistic zonal
Inițiator: Chiru Walter și Chiru Daniela-Mihaela
Proiectant: All Arhitectura s.r.l.

B. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.
Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorii vor demara procedurile de realizare a investițiilor.

Categorii de costuri		Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentaţilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obtinerea autorizației de demolare • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați
a2.	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar);	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați

	• Amenajări pentru protecția mediului.	
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate	Suportate de către proprietarii parcelelor / investitori privați
C. Cheltuieli pentru trecerea în domeniul public a unor terenuri din proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice		
c1.	Cheltuieli schimbarea regimului de proprietate: • Declararea terenului de interes public local • Evaluarea terenului; • Operațiuni cadastrale; • Operațiuni notariale.	Suportate de către factorii interesaí.

Toate costurile legate de realizarea investitiilor pe parcele vor fi suportate de investitori / proprietari. Nu sunt estimate lucrări care sa fie realizate din fonduri publice pe parcelele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Cu acordul Consiliului Local se pot crea parteneriate public-privat pentru amenajarea spațiilor publice.

Spațiile publice se pot finanța de la bugetul local, într-un program care să cuprindă pergolele, fântâna și spațiile verzi.

C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

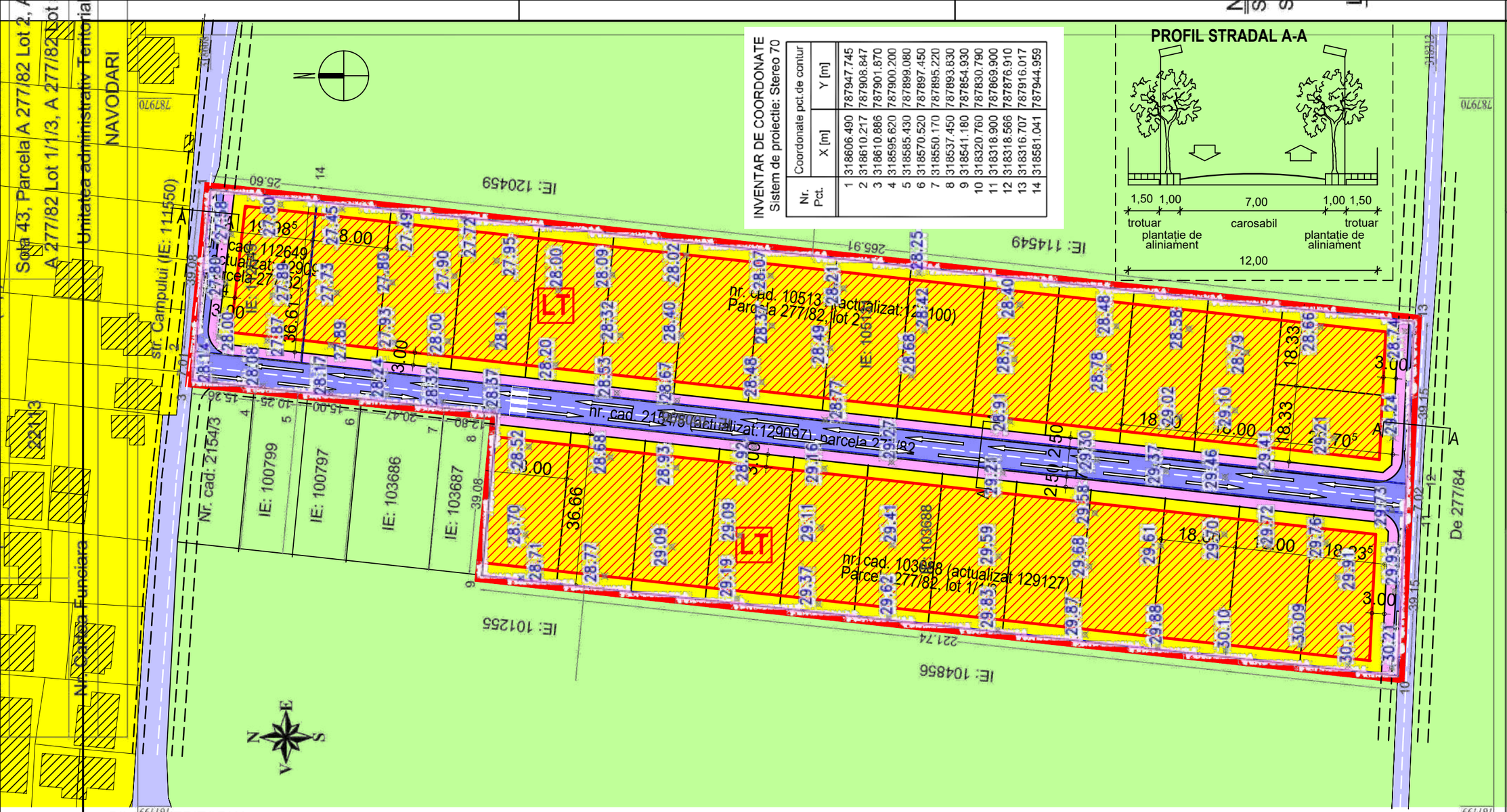
Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorii vor demara procedurile de realizare a investițiilor.

Etapa de execuție	Lucrare	Observații, termene
Etapă preliminară	Eventuale operațiuni cadastrale	Etapă cu caracter opțional, cu acordul părților
Etapa 1	Obținerea autorizației de construire pentru culoarele tehnice pentru rețelele edilitare și instalațiile aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc)	În cazul în care acestea nu există deja. 3 luni
Etapa 2	Obținerea autorizației de construire pentru extinderea activităților pe parcele sau pentru construcții noi, inclusiv rețele de utilități	30 zile de la solicitare, conform legislației în vigoare
Etapa 3	Construirea imobilelor	Cca 36 luni
Etapa 4	Refacerea terenului adiacent construcțiilor - spațiu verde și parcări	Ulterior lucrărilor de construire - cca 6 luni
Etapa 5	Recepționarea lucrărilor de construire	Cca 2 luni
Etapa 6	Lucrări cadastrale de alipire/dezmembrare și operațiuni notariale în vederea amenajării spațiilor publice	Termen stabilit prin HCL în urma aprobării bugetului
Etapa 7	Obținerea autorizației de construire pentru circulațiile publice – străzile perimetrale și spațiul comun din cadrul complexului – eventual organizare concurs pentru spațiul public	12 luni de la încheierea parteneriatelor public-privat sau aprobarea finanțării de către CL
Etapa 8	Recepționarea lucrărilor etapei 7	1 lună

În funcție de interesele beneficiarilor, se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

Termenele se vor decala în funcție de termenele de eliberare a avizelor, acordurilor, certificatelor și autorizațiilor de la entitățile solicitate în vederea emiterii lor.

Elaborat,
arh. Narcis Gelal



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]
1	318606.490	787947.745
2	318610.217	787908.847
3	318610.886	787901.870
4	318595.620	787900.200
5	318585.430	787899.080
6	318570.520	787897.450
7	318550.170	787895.220
8	318537.450	787893.830
9	318541.180	787854.930
10	318320.760	787830.790
11	318318.900	787869.900
12	318318.566	787876.910
13	318316.707	787916.017
14	318581.041	787944.959

PROFIL STRADAL A-A

Inspector:
Semnatura si parafa

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Prezentul document este valabil insoțit de procesul verbal de recepție nr. 1848 / data

Dumitru Andrescu
Digitally signed by Dumitru Andrescu
DN: givenName=Dumitru, c=RO, serialNumber=AD728, sn=Andrescu, cn=Dumitru Andrescu
Date: 2025.06.19 13:37:44 +03'00'

Elaborator: ANDRESCU Dumitru
CATEGORIA B, RO-CT-F-0177/2024
Se va executarea masuratorilor la teren, pe baza documentatiei cadastrale si in conformitatea cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data 05.06.2025

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	LT – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	64,70
2	Circulații pietonale	1528	0,62
3	Circulații carosabile	2289	0,37
	TOTAL	22113	100,0

Coordonate stereo 1970:

Parcela cu nr. cad. 112649:

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. 105131:

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

Parcela cu nr. cad. 100896:

pct.	X	Y
1	787901,870	318610,886
2	787908,847	318610,217
3	787906,061	318584,773
4	787876,910	318318,566
5	787869,900	318318,900
6	787893,830	318537,450
7	787895,220	318550,170
8	787897,450	318570,520
9	787899,080	318585,430
10	787900,200	318595,620

BILANȚUL SPAȚIILOR VERZI

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	LT – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat	18296	0	0	5489	30,0
2	Circulații pietonale	1528	0	0	0	0
2	Circulații carosabile	2289	0	0	0	0
4	Teren agricol (inițial)	22113	0	0	0	0
	TOTAL	22113	0	0	5489	24,82

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII EXISTENTE
- ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- TRASEE DE CIRCULAȚII ESTIMATE
- LIMITĂ ZONĂ EDIFICABILĂ

POT maxim = 35% pentru locuințe
50% pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

CUT maxim = 1,05 pentru locuințe
1,50 pentru celelalte funcțiuni și funcțiuni mixte

– Rh max = P+2E, eventual cu subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12,0 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M.

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 cod unic RO 14536786 tel. 0040 241 698 008 secretariat@allarhitectura.ro Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI
PUZ	PROIECTAT *Designer*	arh. MIRENA-DORA ANA
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER	DATA *Date* VI 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.* 2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale* 1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	REGLEMENTĂRI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	NR. PL. *Plan no.* P3

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2025

secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescriptii și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 ppentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Lgii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HCJ Constanța 152/2013 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.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru terenul din orașul Năvodari, jud. Constanța, parcelele A277/82, lot 1/1/3, A277/82, lot 2, A277/82, lot 4, A277/82, lot 5, cu numerele cadastrale 103688(actualizat:129127), 105131(actualizat 129100), 112649(actualizat:129094) și respectiv 100896(actualizat: 129097). Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea de locuințe, funcțiuni turistice și complementare acestora
- amenajarea drumurilor existente și crearea unei trame stradale corelate cu acestea, care să deservească noile parcele
- echiparea edilitară a noilor obiective

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z. În cazul în care terenurile se vor dezmembra și parcelele obținute nu vor avea acces direct din circulațiile publice, se vor întocmi P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea supraterana mai mare de 1.5 metri.

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spatii de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pe suprafețele de teren proprietate privată/concesionate se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

Beneficiarii obiectivelor de investițiivor lua următoarele măsuri:

- măsuri prealabile executării construcțiilor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l decoperteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicare de Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- măsuri de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea
- măsuri de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitarea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Conform avizului DJC nr. 642/Z/29.07.2025, se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Constanța pentru toate documentațiile în faza DTAC, cu amplasamemtul pe teritoriul studiat prin PUZ.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, precum și toate normele sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Ttularul obiectivului de investiții amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile execuției construcțiilor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor, pe care șă îl depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau

slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a jud. Constanța. Beneficiarii investițiilor vor lua măsuri să nu degradeze terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Accesurile la obiective se vor face din circulațiile propuse, carosabile și pietonale, , cu profil de 12,0m, din care 7,0m carosabil, care vor lega cele două drumuri de la nord și sud.

Drumurile vor avea lățimea de 12,0 m cu raze de curbură a părții carosabile de minimum 6,0 m la intersecții.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor. Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

– Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

– Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

– Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;

– Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

– H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcarea pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămane de minim 1,5 metri.

Se vor lua măsuri și se vor executa lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

Condiții impuse de avizul AACR nr. 35575/24.11.2025:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 42,60 m (30,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se

va face în recipiente acoperite;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în avizul AACR.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe terenul studiat se va constitui următoarea zonă funcțională de reglementare:

– **LT** – zonă aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat**.**

Restul terenului este destinat circulațiilor publice și private, pentru care se instituie interdicție de construire.

Terenul studiat va deveni trup izolat intravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE:

LT – zona aferentă locuințelor și funcțiunilor turistice P - P+2, în regim izolat sau cuplat

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

Utilizări principale

- locuire: locuințe individuale și semicolective, locuințe permanente, de vacanță sau temporare
- turism: bungalouri, case de vacanță, complex de vile cu destinație turistică, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, camping, parc de rulote, tabere

Utilizări complementare

- spații comerciale de proximitate: magazine alimentare și nealimentare, spații pentru activități de închiriere și leasing de bunuri personale, recreaționale sau sportive, alimentație publică;
- servicii și echipamente publice: centre de tip SPA, servicii pentru populație (ex.: coafor, întreținere corporală, cosmetică, etc.);
- spații de agrement și sport, piscine interioare și exterioare, club, bâlci, parc de distracții, săli de evenimente

Utilizări secundare - anexe

- parcaje/garaje, spații verzi, echipamente edilitare necesare, locuri de joacă și odihnă, anexe gospodărești (garaje, foișoare de grădină, magazii, pergole, parcări, etc.)

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

– funcțiunile anexe (garaje, foișoare de grădină, magazii, pergole, parcări, etc.) se vor permite numai odată sau ulterior funcțiunilor pe care le deservesc

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

– orice funcțiune care nu e menționată la art. 1 și 2

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3,5 metri deschidere la circulația publică direct sau prin servitute de trecere. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Sunt permise dezmembrări și comasări de terenuri în condițiile legii. Se consideră construibile parcelele cu suprafață de cca 300 mp sau mai mult. Fac excepție terenurile destinate echipamentelor tehnice edilitare, care se vor construi conform necesităților tehnice specifice.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- construcțiile se vor retrage de la aliniamentul propus cu minimum 3,0 m
- aliniamentul propus se stabilește la 6,0 m de axa drumului la care e aliniat terenul
- se va evita vizibilitatea din spațiul public a calcanelor netratate arhitectural; se recomandă alinierea la construcțiile existente și preluarea prin decroșuri a eventualelor retrageri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console de maximum 2,0 m lățime, de rampe și trepte de acces în construcții, cu condiția să nu fie depășit aliniamentul;
- fac excepție construcțiile aferente rețelelor de utilități și garajele parter, care se pot amplasa și pe aliniament
- regimul de construire va fi în general izolat. Sunt permise clădiri cuplate doar în condițiile în care ambii proprietari acceptă astfel de construire, evitându-se apariția de calcane.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limitele laterale, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil
- față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu 3,0m. Fac excepție anexele gospodărești, care vor respecta codul civil
- se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normativului pentru locuințe
– dispunerea construcțiilor anexe (garaje, bucătării de vară, depozite de grădină, pergole, chioșcuri de grădină, etc.) pe limitele laterale sau posterioară ale parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă/atic de 3,0 metri.
- în cazul alipirii a două sau mai multe parcele propuse, clădirile principale se vor retrage față de limitele laterale cu minimum 5,0m

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoririi corespunzătoare a spațiilor și vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop, dacă distanța dintre construcții depășește înălțimea celei mai înalte, se va întocmi la autorizare un studiu de însorire

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor.

Toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea între de 3 și 4 metri pentru autoturisme și minimum 1,0 metru pentru pietoni. Se va asigura accesul

autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzatoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea H.G. 525/1996 și a RGU. Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

– Rh max = P+2E, eventual cu subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12,0 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent: P+1+M, D+P+1, D+P+M.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul rural al zonei.

În scopul armonizării cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic și cu care se află în relații de co-vizibilitate, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare:

– utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
– utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
– utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;

De asemenea, se vor urmări:

– evitarea masivității la nivelul percepției pietonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea la scară umană a fațadelor;
– folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
– amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să nu deranjeze locuitorii din vecinătate.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

– materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
– finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare;

– iluminatul exterior cu fascicule de lumină orientate în sus.

Garajele și anexele gospodărești, cu precădere cele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Pentru clădiri se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat sau din lemn. Pantele acoperișurilor vor fi plane, cu streșini orizontale, iar pantele vor fi egale și nu vor depăși 30 de grade. Sunt permise timpanele triunghiulare și terasele. Tâmplăriile exterioare vor fi de lemn sau cu aspect de lemn natural.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele simple, gri, de beton sau piatră naturală, precum și îmbrăcăminți asfaltice.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcțiile definitive. Este permisă amplasarea de surse alternative de energie, cu condiția ca prezența lor să nu deprecieze aspectul și caracterul zonei.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare pluvială. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele acoperite, separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Recepția lucrărilor de construcții este condiționată de existența alimentării alimentare cu energie electrică, apă și canalizării.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

– se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Acestea vor fi amenajate pe cât posibil la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

– spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

– spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

– pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;

– se vor asigura spații verzi și plantate de minim 5 mp de locuitor; pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
– se va respecta HCJ 152/2013
– pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,8 - 1** metri, de piatră, placat cu piatră naturală sau din gabioane, și o parte transparentă din metal sau lemn dublată eventual de gard viu. Cromatica va fi dată de culoarea naturală a rocilor calcaroase;
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, echipamente tehnice, puncte de transformare, branșamente etc., sunt permise împrejmuiri strict locale, înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim **2,5** metri înălțime față de cota terenului amenajat, din lemn sau plasă metalică, eventual dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

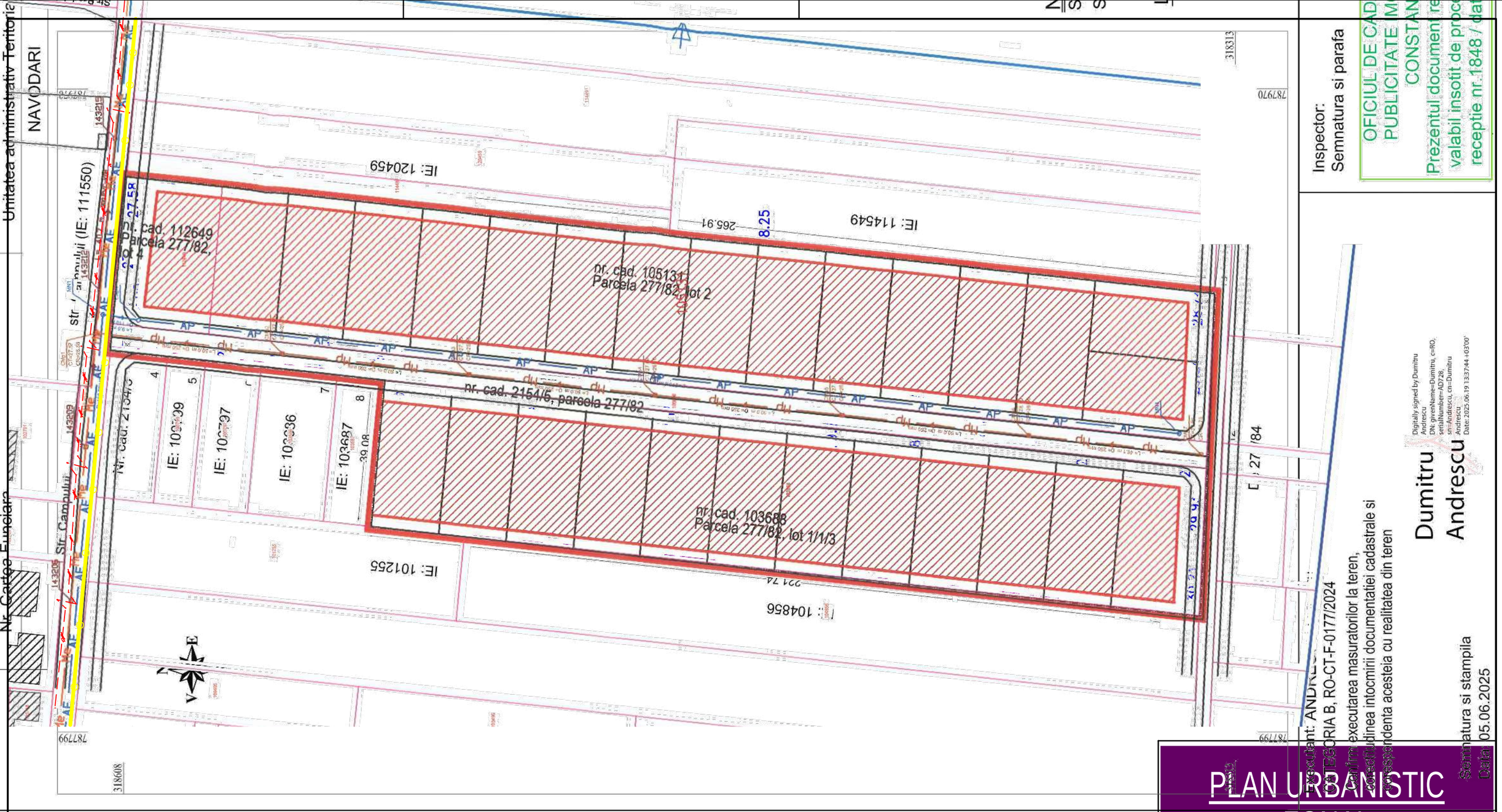
- P.O.T. maxim = 35% pentru locuințe
50% pentru celelalte funcțiuni

Art.16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

- C.U.T. Maxim = 1,05 pentru locuințe
1,5 pentru celelalte funcțiuni

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, C.U.T. se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	318606.490	787947.745
2	318610.217	787908.847
3	318610.886	787901.870
4	318595.620	787900.200
5	318585.430	787899.080
6	318570.520	787897.450
7	318550.170	787895.220
8	318537.450	787893.830
9	318541.180	787854.930
10	318320.760	787830.790
11	318318.900	787869.900
12	318318.566	787876.910
13	318316.707	787916.017
14	318581.041	787944.959

LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE

REȚELE ELECTRICE

LES 20 KV — LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ-AERIANĂ DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTĂ - LEA 0,4KV ȘI LES 20KV

REȚELE GAZE

G — CONDUCTĂ GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSĂ
CND, GN, PE - DN 63mm
BR, GN, PE - DN 32mm

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

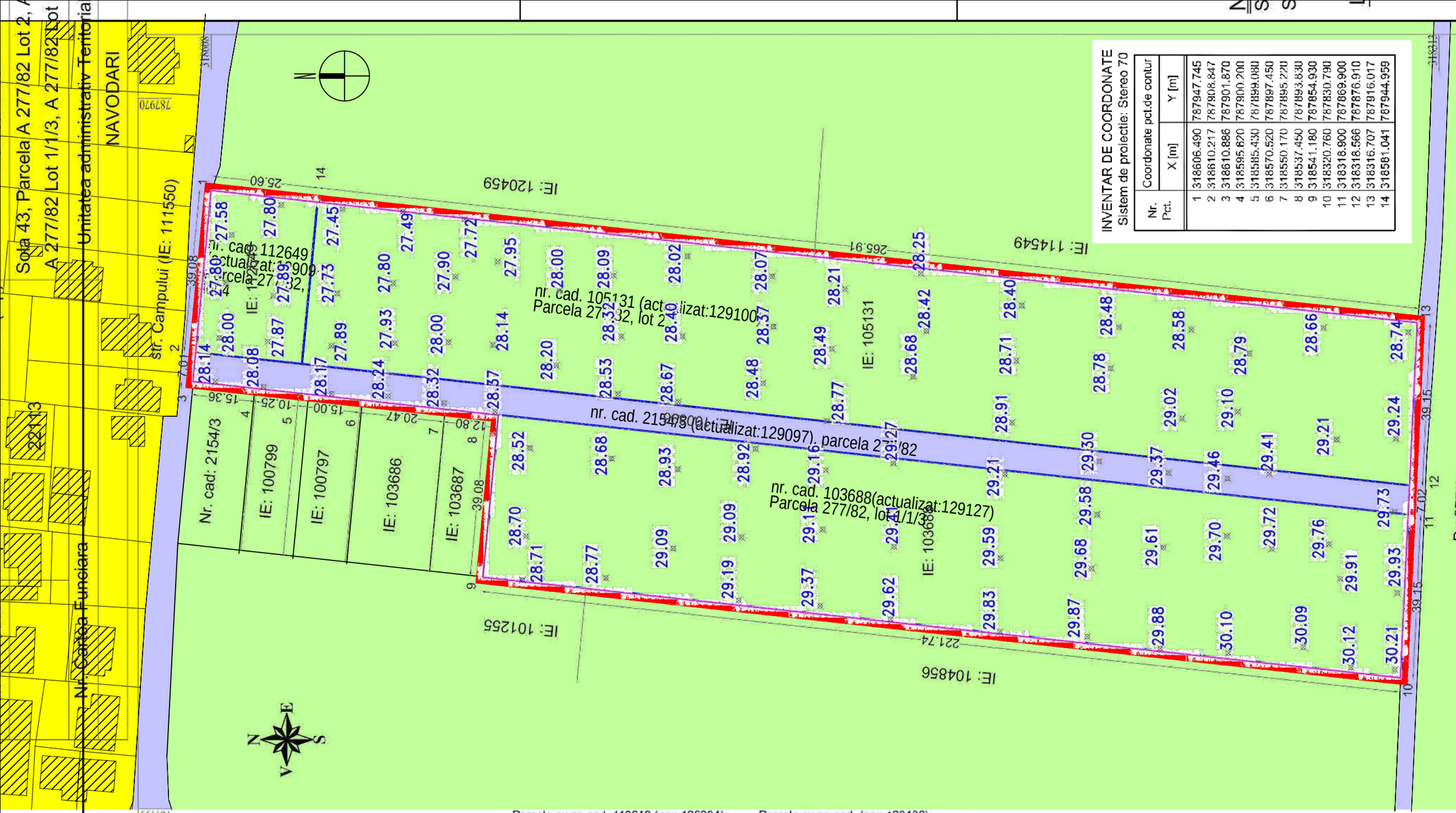
AE — Retea de distribuire apa existenta
AP — Bransament de alimentare cu apa proiectat
Me — Retea de canalizare menajera existenta
Mp — Racord de canalizare menajera proiectat
Pe — Retea de canalizare pluviala existenta

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta
all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. NARCIS GELAL	
P.U.Z.	PROIECTAT *Designer*	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR *Purchaser*	DANIEL LINTES	DATA *Date*	20-XI 2005
PROIECT *Project*	INTRODUCERE IN INTRAVILAN LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER	NR. PR. *Project no.*	20/ 2011
AMPLASAMENT *Site*	AGIGEA, PARCELA A 210/91 SI A210/92 JUD. CONSTANȚA	SCARA *Scale*	1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	ECHIPARE EDILITARA: PLANSĂ DE SINTEZĂ	NR. PL. *Plan no.*	P7

Executant: ANDRESCU DUMITRU CATEGORIA B, RO-CT-F-0177/2024
Subsemnatul/Subsemnata executarea masuratorilor la teren, cu respectarea obligatiei de a pastra confidentialitatea documentatiei cadastrale si a nu o publica/divulga, precum si de a nu folosi informatiile de care am luat la cunoastere decat pentru realizarea lucrarii pe care o am de executat, conform contractului de prestari servicii si legislatiei in vigoare, precum si de a nu folosi informatiile de care am luat la cunoastere pentru alte scopuri decat cele legate de prezentul contract, sunt de acord ca datele cu caracter personal care ma privesc sa fie prelucrate de catre OCPI Constanta, in scopul verificarii documentelor ce fac obiectul cererii de inscriere, conform Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecia persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestora.
Dumitru Andrescu
Digitally signed by Dumitru Andrescu
DN: givenName=Dumitru, c=RO, serialNumber=AD728, sn=Andrescu, cn=Dumitru Andrescu
Date: 2025.06.19 13:37:44 +03'00'



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]
1	318606.490	787947.745
2	318610.217	787908.847
3	318610.886	787901.870
4	318595.620	787900.200
5	318585.430	787899.080
6	318570.520	787897.450
7	318550.170	787895.220
8	318537.450	787893.830
9	318541.180	787854.930
10	318320.760	787830.790
11	318318.900	787869.900
12	318318.566	787876.910
13	318316.707	787916.017
14	318581.041	787944.959

Parcela cu nr. cad. 112649 (nou 129094):

pct.	X	Y
1	787908,847	318610,217
2	787947,745	318606,490
3	787944,959	318581,041
4	787906,061	318584,773

Parcela cu nr. cad. (nou 129100):

pct.	X	Y
1	787906,061	318584,773
2	787944,959	318581,041
3	787916,017	318316,707
4	787876,910	318318,566

Parcela cu nr. cad. 103688(nou 129127:

pct.	X	Y
1	787854,930	318541,180
2	787893,830	318537,450
3	787869,900	318318,900
4	787830,790	318320,760

Parcela cu nr. cad. 100896(nou 129097):

pct.	X	Y
1	787901,870	318610,886
2	787908,847	318610,217
3	787906,061	318584,773
4	787876,910	318318,566
5	787869,900	318318,900
6	787893,830	318537,450
7	787895,220	318550,170
8	787897,450	318570,520
9	787899,080	318585,430
10	787900,200	318595,620

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE ÎN INTERIORUL TERITORIULUI STUDIAT
- TEREN AGRICOL
- CIRCULAȚII
- ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATE

S construită = 0
S desfășurată = 0
POT existent = 0
CUT existent = 0

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Nr. cad.	Parcela	Categ. de folosință	Proprietar	Suprafața
1	103688 (nou:129127)	A277/82, lot 1/1/3	arabil	Chiru Walter	8628
2	105131 (nou:129100)	A277/82, lot 2	arabil	Chiru Walter Chiru Daniela Mihaela	10428
3	112649 (nou:129094)	A277/82, lot 4	arabil	Chiru William Svett Chiru Roxana	1000
4	100896 (nou:129097)	A277/82, lot 5	arabil	Chiru Walter	2057
	Total				22113

Inspector:
Semnatura si parafa

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Prezentul document reprezinta o copie a documentului valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1848 / data

Semnatura si stampila
Data 05.06.2025

Elaborator: ANDRESCU Dumitru
CERTIFICAT ARHITECT CATEGORIA B, RO-CT-F-0177/2024
Am fost prezent la executarea masuratorilor la teren, am verificat corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si consider ca aceasta este corespondenta acesteia cu realitatea din teren

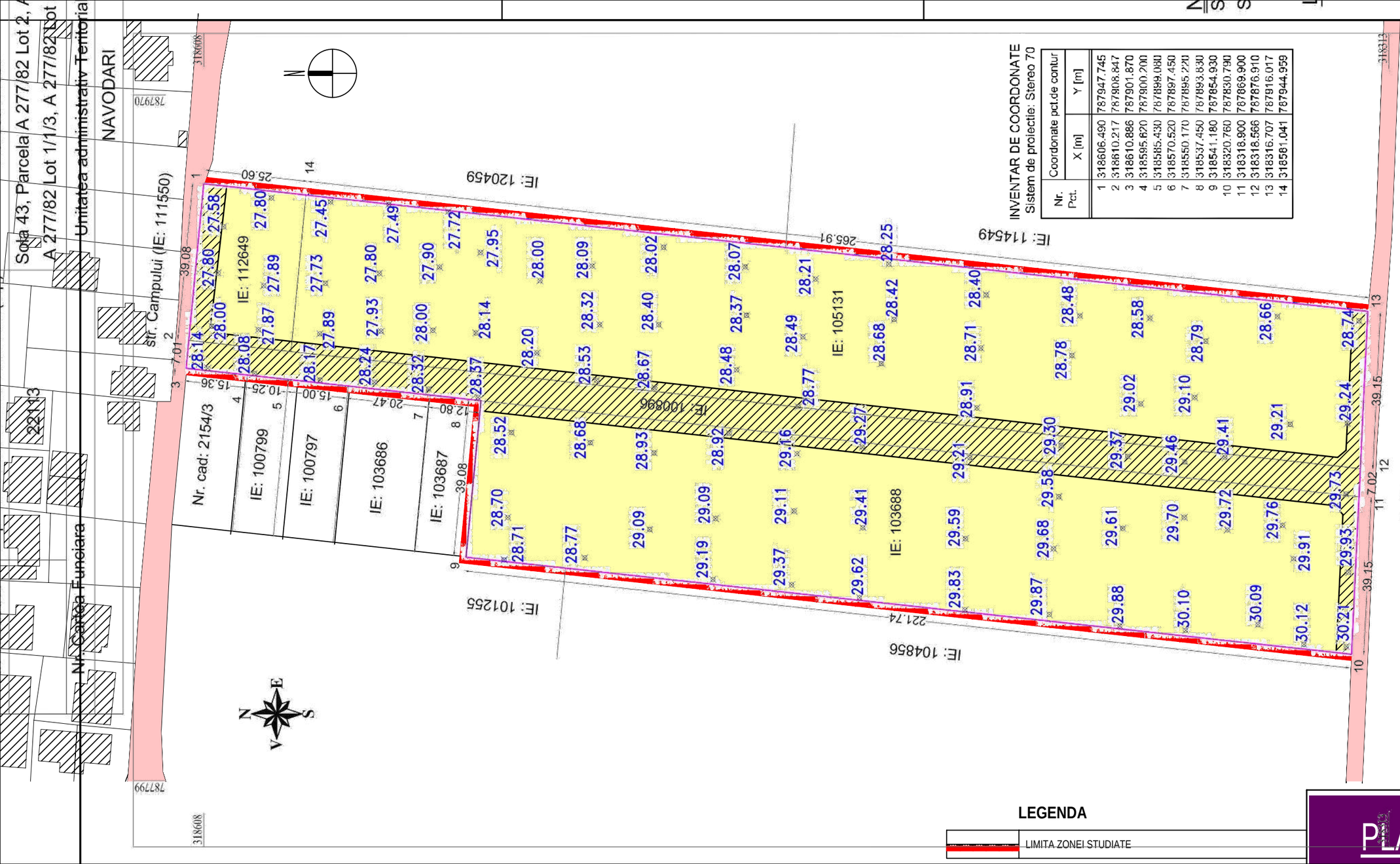
Digitally signed by Dumitru Andrescu
DN: givenName=Dumitru, c=RO, serialNumber=AD726, sn=Andrescu, cn=Dumitru Andrescu
Date: 2025.06.19 13:37:44 +03'00'

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 cod unic RO 14536786
tel. 0040 241 698 008 secretariat@allarhitectura.ro Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI
PUZ	PROIECTAT *Designer*	arh. NARCIS GELAL arh. MIRENA-DORA ANA
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER ȘI CHIRU WILLIAM	DATA *Date* 1-IV 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.* 2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NĂVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale* 1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PRIORITĂȚI	NR. PL. *Plan no.* P2



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]
1	318606.490	787947.745
2	318610.217	787908.847
3	318610.886	787901.870
4	318595.820	787900.200
5	318585.430	787899.080
6	318570.520	787897.450
7	318550.170	787895.220
8	318537.450	787893.830
9	318541.180	787854.930
10	318320.760	787830.790
11	318318.900	787869.900
12	318318.566	787876.910
13	318316.707	787916.017
14	318561.041	787944.959

Inspector:
Semnatura si parafa

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Prezentul document reprezinta o copie valabil insotit de proces verbal de receptie nr.1848 / data

Executant: ANDRESCU Dumitru
CAT CERTIFICARE B, RO-CT-F-0177/2024
Am efectuat executarea masuratorilor la teren, la data de 05.06.2025 si am verificat ridicarea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 05.06.2025

Dumitru Andrescu
Digitally signed by Dumitru Andrescu
DN: givenName=Dumitru, c=RO, serialNumber=AD726, sn=Andrescu, cn=Dumitru Andrescu
Date: 2025.06.19 13:37:44 +03'00'

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

	TERENURI APARȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NAȚIONAL SAU AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE
	TERENURI APARȚINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR

	TERENURI DESTINATE TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008
cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanta

all arhitectura

FAZA *Phase*	SEF PROIECT *Master Designer*	arh. IGNIS DUVAGI	
P.U.Z.	PROIECTAT *Designer*	arh. MIRENA-DORA ANA	
BENEFICIAR *Purchaser*	CHIRU WALTER	DATA *Date*	VI 2025
PROIECT *Project*	PUZ - INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTAREA CONSTRUIRII	NR. PR. *Project no.*	2/ 2025
AMPLASAMENT *Site*	NÁVODARI, PARCELELE A277/82 LOTURILE 1/1/3, 2, 4 ȘI A277/82	SCARA *Scale*	1/1000
TITLUL PLANSEI *Plan description:*	REGLEMENTĂRI: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	NR. PL. *Plan no.*	P9