

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
BARASCU MIHAELA AURELIA**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI**

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI IN SCOPUL "CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E

Avand in vedere:

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 242/16.04.2024;
- referat aprobare nr / ;
- raportul nr intocmit de Arhitect Sef;
- referat nrintocmit de Arhitect Sef;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 45685/08.05.2025 al Arhitectului Sef.

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

- In conformitate cu prevederile ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distantelor 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.
- In temeiul art.129 alin.2 lit c, alin .6 lit c, art.139 alin 3 lit c si art.196 alin(1) lit a din OUG 57/2019 Codul Administrativ cu modificari si completari ulterioare.

PROPUN

ARTICOLUL 1 - Se aproba documentatia ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI IN SCOPUL "CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E, nr.cad. 113325 elaborat de SC ARHIGRAF 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.

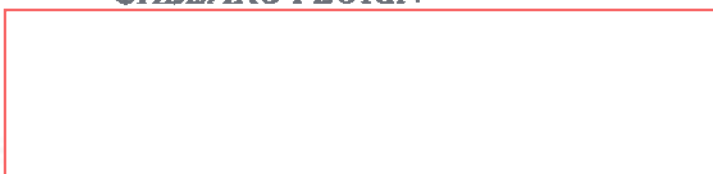
**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 27464
IESIRE	
Ziua 31	Luna 03 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 IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI IN SCOPUL "CONSTRURIE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E, nr.cad. 113325 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 IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI IN SCOPUL "CONSTRURIE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E, nr.cad. 113325 cu aplicarea matricei SEVESO.**

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**



Nr. 27462 din 31.03.2026

Raport,

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

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

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

Scopul prezentului PUZ: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI IN SCOPUL “CONSTRUCIE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E, nr.cad. 113325 Zona studiata vizata in suprafata de 9470 mp este situata in extravilanul orasului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in extravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 113325, adresa Oras Navodari, [redacted] jud. Constanta, in suprafata de 113325 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

-la Nord: IE 125443, 125467, 125453, 125466

-la Sud: parcela A456/3 fara numar carte funciara

-la Est: IE 111106

-la Vest: 107720, 107721, 107722, 107723, 107724, 107725, 124333, 124334

Amplasamentul generator face parte din trup A, este proprietatea numitorilor [redacted]

Situatie existenta zona studiata conform PUG HCL 42/25.08.1994 si regulament aferent PUG HCL 69/15.02.2004

Trup A, TEREN EXTRAVILAN:

POT maxim: NEREGLEMENTAT

CUT maxim: NEREGLEMENTAT

Regim inaltime: NEREGLEMENTAT

SITUATIA PROPUASA:

POT = MAX 40%

CUT maxim = 1.20

RH MAX – (S/D)+P+2E (CU INCADRARE IN H MAX 12 metri de la CTA) (+2.00m in cazuri

Nota: se vor respecta prevederile art 86, art 87, art.88 și art.89 Capitolul IX, Secțiunea a 5-a, a Codului Aerian adoptat prin Legea nr. 21 din 18 martie 2020, precum și a prevederilor art. 24 din Ordinul nr. 164 din 4 august 2023 pentru aprobarea Normelor privind servituțiile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituțiilor aeronautice militare, Ministerul Apărării Naționale - Statul Major al Forțelor Aeriene - Brigada 76 Cercetare, Supraveghere și Recunoaștere.

Se admit funcțiunile, nr. locurilor de parcare și retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 76818/23.09.2024 și a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentații.

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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

Astfel, 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 următoarele categorii de construcții:

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 de 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane/oră;

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

Documentația predata, certificatul de urbanism și avizele obținute, constituie anexa la hotărârea ce urmează a fi supusă spre aprobare. Având în vedere cele stipulate anterior documentația poate fi supusă spre aprobarea Consiliului Local Navodari în forma prezentată.

BIROU URBANISM,



PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 2766
IESIRE	
Ziua 31	Luna 03
Anul	2026

Referat,

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

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

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

Scopul prezentului PUZ: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZĂRII TERENULUI ÎN SCOPUL “CONSTRUCȚIE LOCUINTE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S/D+P+2E, nr.cad. 113325 Zona studiată vizată în suprafața de 9470 mp este situată în extravilanul orașului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în extravilanul orașului Navodari, cu nr. Cad. 113325, adresa Oras Navodari, s [redacted] jud. Constanta, în suprafața de 113325 mp.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

-la Nord: IE 125443, 125467, 125453, 125466

-la Sud: parcela A456/3 fara numar carte funciara

-la Est: IE 111106

-la Vest: 107720, 107721, 107722, 107723, 107724, 107725, 124333, 124334

Amplasamentul generator face parte din trup A, este proprietatea numitorilor [redacted]

Situație existentă zona studiată conform PUG HCL 42/25.08.1994 și regulament aferent PUG HCL 69/15.02.2004

Trup A, TEREN EXTRAVILAN:

POT maxim: NEREGLEMENTAT

CUT maxim: NEREGLEMENTAT

Regim înălțime: NEREGLEMENTAT

SITUAȚIA PROPUSĂ:

POT = MAX 40%

CUT maxim = 1.20

RH MAX – (S/D)+P+2E (CU ÎNCADRARE ÎN H MAX 12 metri de la CTA) (+2.00m în cazuri justificabile atribuite panzei freactice / condițiilor geotehnice);

Nota: se vor respecta prevederile art 86, art 87, art.88 și art.89 Capitolul IX, Secțiunea a 5-a, a Codului Aerian adoptat prin Legea nr. 21 din 18 martie 2020, precum și a prevederilor art. 24 din Ordinul nr. 164 din 4 august 2023 pentru aprobarea Normelor privind servituțiile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituțiilor aeronautice militare, Ministerul Apărării Naționale - Statul Major al Forțelor Aeriene - Brigada 76 Cercetare, Supraveghere și Recunoaștere.

Se admit funcțiunile, nr. locurilor de parcare și retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 76818/23.09.2024 și a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentații .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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

Astfel, 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 următoarele categorii de construcții:

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 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane/oră;

4. tip D:

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

b) zone protejate;

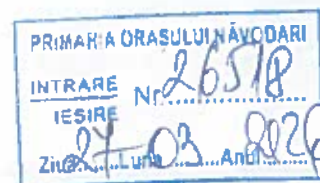
c) arii naturale protejate.

Documentația predata, certificatul de urbanism și avizele obținute, constituie anexa la hotărârea ce urmează a fi supusă spre aprobare. Având în vedere cele stipulate anterior documentația poate fi supusă spre aprobarea Consiliului Local Navodari în forma prezentată.

BIROU URBANISM,



Catre,
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
SERVICIUL URBANISM



Subsemnatul*1) [redacted] cu domiciliul în județul Constanta, Mun. Constanta, [redacted], rog prin prezenta sa promovati pentru aprobare în Consiliul Local ,documentatia de urbanism: „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E” generat de imobilul situat in: județul CONSTANTA oras Navodari, zona Peninsula, [redacted] 2, cf:113325 conform aviz de oportunitate nr.76818 din 23.09.2024.**

Anexez prezentei:

- 1.Cerere
- 2.Acte de proprietate
- 3.Copie certificat de inmatriculare si C.I.
- 4.Cadastru
- 5.Extras carte funciara actualizat
- 6.Extras de plan cadastral actualizat
- 7.Certificat de urbanism nr. 242/16.04.2024
- 8.Documentia PUZ (3 EXEMPLARE ORIGINALE)
- 9.Avize :

Nr. crt.	Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 242/16.04.2024	Nr. avizului/data
1.	Aviz SC RAJA SA Constanta	10223/01.10.2024
2.	Aviz de amplasament favorabil, E-Distributie Dobrogea SA	19867359/28.05.2024
3.	Aviz Distrigaz Sud Retele	76075-321.266.891/04.08.2025
4.	Securitatea la incendiu	3728626/14.10.2024
5.	Directia de Sanatate Publica	17319R/06.11.2024
6.	OCPI	4342/2024
7.	Aviz Consiliul Judetean Constanta	42289/30.03.2026
8.	Ministerul Culturii	1235/05.11.2024
9.	Ministerul Apararii Nationale Statul Major Al Apararii	DT 16854/22.10.2024
10.	Administratia Nationala Apelor Romane	20468/11.11.2024
11.	Ministerul Antreprenoriatului si Turismului	102/02.04.2025
12.	Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei	207367/05.11.2024

13.	Autotitatea Aeronautica Civila Romania	30037/19.05.2025
14.	Compania Nationala Administratia Canalelor Navigabile S.A	8517/11.04.2025
15.	Directia Transport Naval	15122/804 din 19.05.2025
16.	Anif	160/26.11/2024
17.	Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale	1783/19.02.2025
18.	Aviz de oportunitate, eliberat de Primaria Navodari	76818/23.09.2024
19.	Studiu Geotehnic cu Verificare AF	2569/31.07.2025
20.	Studiu de Insorire cu Verificator pentru cerinta D	
21.	Studiu de Circulatie	Iunie 2025
22.	Calendar de Informare si Consultare a Publicului in Privinta Elaborarii Planului Urbanistic Zonal	40533 din 28.04.2022
23.	Directia Judeteana de Mediu Constanta	7/ 11.02.2025
24.	Studiu de echipare	35/2024
25.	Calendar de informare	89972/01.10.2024

Semnatura



Nr. 37263/16.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 242 din 16.09.2024

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI
IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTE

CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+7L

Urmare cererii adresate de [redacted]
cu domiciliu/sediul in USA municipiul/orașul/comuna BUGINE
statul [redacted] sectorial - cod poștal 97401
strada [redacted] nr. 250 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - Inregistrata la numărul 37263 din 01.04.2024
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona PUNINSULA
str. [redacted] sc. - et. - ap. -
parcelele A156/2 lot 2 sau identificate prin număr cadastral/CF 11325 plan de situație/de încadrare în zonă

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.04.2019 SI HCL 218/20.12.2023

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP A UTR
imobilul este în proprietatea [redacted]
dobândit prin CVC 191/28.07.2004
servituti FARA SERVITUTII NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zona de protecție

TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA

CU RAZA DE 1000 mÎN JURUL OBIECTIVULUI - FERMA INGRASAT SUINE

TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE SANITARA

CU RAZA DE 1000 mÎN JURUL OBIECTIVULUI - FERMA PASARI

TERENUL FACE PARTE DIN ZONA IN CARE CONSTRUIREA ESTE RESTRICTIIONATA

DE OBRINEREA AVIZULUI CNACNSA CONFORM ORDONANTEI 79/24.08.2000

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
zona de impozitare NU SE APLICA - TEREN EXTRAVILAN
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate
TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POPT) existent NEREGLEMENTAT propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent NEREGLEMENTAT propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălțime maxim NEREGLEMENTAT H max cornisa SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFAȚA TERENULUI GENERAL PUZ 90%mp, SUPRAFAȚA SUPRAFAȚA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale
amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 mI se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL 157/28.04.2017)

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT
COTIGI GIOANA

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

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ in scopul declarat pentru/ ~~intenciat~~

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI
IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIREI LOCUINTI
CU REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+2E

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA - STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANTA - COD POSTAL NR. 900532- TEL. 0241/546696**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comuna solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz incadrarea/inecadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

NOTA: conform legii 597/2001, art. 6: In statiunile turistice de pe litoral si in zona plajelor cu destinatie turistica este interzisa executarea lucrarilor de constructie, pregatire, reparare, curatire a cladirilor, precum si a celor de reparare a strazilor, trotuarelor si dotarilor tehnico-edilitare subterane si aeriene, in perioada 15 mai-15 septembrie a fiecarui an, cu exceptia lucrarilor executate in cadrul unor programe si proiecte finantate din fonduri externe nerambursabile, lucrarilor aflate in derulare, lucrarilor sezoniere, lucrarilor care necesita interventie urgenta si a lucrarilor care nu aduc atingere activitatii turistice.

Pagina 2

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT
COTIGIG
F,
ANA

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

CCS/010/2014

Date cu caracter personal prelucrate in conformitate cu prevederile
Legea nr. 679/2001 privind protectia persoanelor fizice in
ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind

Legea nr. 679/2001 privind protectia persoanelor fizice in
ceea ce priveste datele si de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR 2

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism.

b) Doveda la titlu de proprietate (bunul teren și/sau construcții), sau, după caz, ecranul de planșă aplicat și actualizat la 1.1. Extrasele de carte funciară și de informare actului de la zi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) Documentația tehnică (DT) după caz: DT AC DT OI DT AD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

RAJA SA INGINERIANEA ROMANIA SA TERMICA DISTRIBUȚIE NYODARI SRI

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu apărare civilă sănătatea populației

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

AVIZ OCPI AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII - DIRECTIA JUDEȚEANĂ

PENTRU CULTURA CONSTANȚE, AVIZ MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE - STATUL MAJOR GENERAL

AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LEFORAL - MINISTERUL ECONOMIEI

AN TREPRONORIAȚULUI SI TURISMULUI - MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE - DEZVOLTĂRII SI ADMINISTRĂȚIEI

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ - AVIZ ONACN

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICĂ MILITARĂ NAȚIONALĂ

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTĂRII RURALE

d.4) Studii de specialitate - ÎNCĂMIREA DOCUMENTAȚIEI PUZ este condiționată de obținerea în prealabil a

avizului de inițiere al arhitectului șef în conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.e din Legea 350/06.07.2001 privind

amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

STUDIU GEOFIZIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINȚA AI

STUDIU DE ÎNSORIRE CU VERIFICATOR PENTRU CERINȚA D

STUDIU DE CIRCULAȚIE

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

f. Doveda privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

[Redacted Signature]

ARHITECT SEF,
OTIGI G. GLANA

[Redacted Signature]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

[Redacted Signature]

Achitat taxa de 121,70 lei, conform chitanței nr. OP din 30.03.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului OP /prin posta la data de 30.03.2024

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 16.03.2025 până la data de 15.03.2026

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

[Redacted Signature]

ARHITECT SEF,
OTIGI G. GLANA

[Redacted Signature]

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

[Redacted Signature]

Data prelungirii valabilității 06.03.2025
Achitat taxa de 282 lei, conform chitanței nr. OP din 05.03.2023
Transmis solicitantului direct/prin posta la data de 05.03.2023

CONFIDENTIAL
Date cu caracter personal - publicitate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

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

DISPOZITIA

NR 218 DIN 25 03 2026

Privind îndreptarea erorii materiale survenite în conținutul:

Certificatului de Urbanism 242/16.04.2024, privind realizarea investiției:

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S D+P+2E"

Primarul Orasului Navodari, Chelaru Florin;

Avand in vedere referatul compartimentului urbanism nr 25794 din 25.03.2026 prin care constata o eroare materiala in continutul Certificatului de Urbanism 242/16.04.2024

Analizând temeiurile juridice:

- art. 2, art. 6 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 27 ^ 1, art. 29 și art. 31 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , cu modificările și completările ulterioare.

Luand act de:

- Certificatul de Urbanism nr. 242/16.04.2024, privind realizarea investiției "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S D+P+2E"

- Adresa eliberata de MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR GENERAL cu numarul DT 15975/28.11.2025 prin care suntem informati ca AAMN a avizat deja zonele supuse servitutilor aeronautice, iar daca MAPN a avizat favorabil un proiect de investitii, avizul AAMN nu mai este necesar.

In temeiul dispozițiilor art.155 alin.(1) lit. « e » , alin.(5) lit. « g, h » art. 196 alin. (1) lit. « b » și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Primarul Orasului Navodari, județul Constanța.

DISPUNE:

Art.1 Se aprobă îndreptarea erorii materiale, survenite în conținutul Certificatului de Urbanism 242/16.04.2024, IN SENSUL, CA:

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

AVIZ OCPE, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDEȚEANĂ

PENTRU CULTURA CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR GENERAL

AVIZ ADMINISTRATIJA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, MINISTERUL ECONOMIEI,

ANTREPRIORITATULUI ȘI TURISMULUI, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA, AVIZ CNAACN

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA MILITARA NATIONALA

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

SE VA CITI CORECT

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

AVIZ OCPE, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDEȚEANĂ

PENTRU CULTURA CONSTANȚA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE – STATUL MAJOR GENERAL

AVIZ ADMINISTRATIJA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, MINISTERUL ECONOMIEI,

ANTREPRIORITATULUI ȘI TURISMULUI, MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, DEZVOLTĂRII ȘI ADMINISTRAȚIEI

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA, AVIZ CNAACN

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Art. 2 Compartimentul URBANISM va duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Art. 3 Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta dispoziție: Instituției Prefectului – Jud Constanța, Compartimentul Urbanism – Baze de Date Urbane.

Art. 4 Comunicarea către [redacted] " se va face de către Compartimentul Urbanism – Baze de Date Urbane..

**PRIMAR,
CHELARU FLORIN**

[redacted] semneaza pentru legalitate,
[redacted] ETAR GENERAL ORAS,
[redacted] SCU MIHAELA-AURELIA

NAVODARI



■ Zona generatoare si zona studiată
Distanța de la fabrica de amoniac Rompetrol la...

**NOIEMBRIE
2025**

**Memoriu general-"ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN INTRAVILAN SI
LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E"**

MEMORIU GENERAL

**"ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN
INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE
LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E "
ORASUL NAVODARI, [REDACTED]
judet Constanta, IE 113325"**

FAZA :PUZ

PROIECTANT: B.I.A. ARHITECT PAVEL DAN

BENEFICIAR [REDACTED]

DATA INTOCMIRII:NOIEMBRIE 2025

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL, aferent "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E "**

Amplasament: ORASUL NAVODARI, [redacted], judet Constanta, IE 113325"

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **BIA arh.Pavel Dan**

Beneficiar [redacted]

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui [redacted]
[redacted] Amplasamentul are o suprafață totală de 9470mp, având categoria de folosință "arabil".

o Delimitarea zonelor studiate și generatoare:

Zona studiată vizată este aceea ca și suprafața generatoare în suprafața de 9470mp .

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în extravilanul orașului Navodari, cu nr. cad. 113325, adresa Orasul Navodari, S [redacted] [redacted] judet Constanta, în suprafața de 9470mp.

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: Parcela A 456/2, lot 1
- la Sud: Parcela A 458/3
- la Est: Strada Principala
- la Vest: IE 107720, 107721, 107721, 107722, 107723, 107724, 107725, 107726

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

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

o Solicitări ale temei-program:

La cererea beneficiarului se dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim P+2E ", Orasul Navodari, [redacted], judet Constanta.

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

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

✓ LR1 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim S/D+P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00m calculată de la CTA la atic/cornisa.

Se admit următoarele funcțiuni: de locuire permanentă sau sezonieră, locuire colectivă cu regim scăzut de înălțime (P+2E), funcțiuni turistice cu capacitate mai mică de 1000

de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.D. aprobat prin HCL 35/27.03.2003;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

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

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

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

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

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

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul venii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi. Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca "centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

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

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

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri. Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

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

populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari).



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata vizata este aceea ca si suprafata generatoare in suprafata de 9470mp .

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in extravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. 113325, adresa Orasul Navodari, [redacted] judet Constanta, in suprafata de 9470mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Parcela A 456/2,lot 1
- la Sud: Parcela A 456/3
- la Est: Strada Principala
- la Vest: IE 107720,107721,107721,107722,107723,107724,107725,107726

Prevederi ale PUG:

In termeii reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 , amplasamentul generator si studiat de P.U.Z. face parte din extravilanul localitatii Navodari, trup IZOLAT PENINSULA si este proprietatea lui [redacted]

[redacted] dobandite prin contract vanzare cumparare nr. 1911 din 28/07/2004.

Categoria terenului este extravilan conform extras carte funciara actualizata .

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in extravilanul orasului Navodari.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona studiata este pozitionata in sud-vestul localitatii, fiind amplasata la aprox. 2.60km fata de Marea Neagra.

Distanta de la fabrica de amoniac Rompetrol la zona studiata este de 8166,96m.



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	314870.340	786572.432
2	314958.489	786599.972
3	314965.620	786602.200
4	314960.770	786728.850
5	314953.800	786722.620
6	314884.520	786657.680
7	314867.670	786642.120

2.3. Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

2.4. Circulația terenurilor:

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

- Accesul pe terenul generator - Strada Principala
- În incinta terenurilor circulațiile auto și pietonale se vor realiza conform planșei de reglementări propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, presupune realizarea de cai rutiere suplimentare față de situația existentă.

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent, pe lotul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară:

Zona nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară și se vor extinde rețelele aflate în apropiere.

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

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente în zona și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor.

2.6.1. Situație existentă

La momentul realizării documentației, în zona amplasamentului studiat, pe DJ 226 există conducta de distribuție apă Dn 630 mm PEHD și conducta de refulare ape uzate Lumina Navodari situate la aproximativ 1,1 km de amplasament și nu există colector menajer. La intersecția străzilor P10 și str Principala există conducta de alimentare cu apă Dn 200 OL până în caminul de vane CVe. De aici până în apropierea amplasamentului, pe partea dreaptă a str Principale în sensul de mers Lumina Navodari, există conducta de alimentare cu apă Dn 90 mm PEHD subdimensionată care nu poate asigura debitele necesare viitoarei lotizări. Debitul de ape uzate mediu zilnic rezultat de la fiecare imobil al parcelării ($Q_{uzi\ med} = 0.021$ l/s/lot; $Q_{uzi\ med\ total} = 0.295$ l/s) va fi deversat în bazine vidanjabile agrementat tehnic, care va fi vidanajat periodic de o societate autorizată în acest sens de SC RAJA SA.

2.6.2 Situația proiectată

Pentru realizarea rețelilor hidroedilitare pentru zona studiată vor fi întreprinse următoarele acțiuni:

1. Pentru alimentarea cu apă a amplasamentului studiat se va realiza o extindere a rețelei de distribuție existente a SC RAJA SA cu conducta de distribuție Dn 200 mm PEHD, PN 10. Conducta va avea lungimea de 832 m și se va construi pe str Principala până în zona imobilului. Conducta Dn 200 mm PEHD se va cupla la conducta de alimentare cu apă

existenta Dn 200 mm OL in zona caminului de vane existent CVe, conform planului de situatie. Conducta extinsa va avea in capat un dop electrosudabil Dn 200 mm PEHD PN 10.

2. Din conducta extinsa se vor realiza alte doua extinderi pe aleile de acces, cu conducte Dn 110 mm PEHD PN 10 CU L = 78 m si L = 105 m.

3. Pentru evacuarea apelor uzate de la viitoarele imobile, pe proprietate, se vor amplasa bazine vidanjabile, dimensionate corespunzator debitelor de ape uzate rezultate de la fiecare imobil, deoarece in zona nu exista retea de canalizare menajera.

2.7. Probleme de mediu:

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Sursele de poluanți a factorului de mediu apa provenite de la organizarea de santier sunt:

- posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite in cadrul organizarii de santier
- orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane :

In timpul desfasurarii operatiunilor in cadrul organizarii de santier este strict interzisa evacuarea apelor reziduale tehnologice în apele de suprafata sau subterane.

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC ecologic care se va vidanja periodic de catre o firma specializata.

In cazul afectarii calitatii apelor prin posibile pierderi accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, provenite de la mijloacele de transport si utilajele necesare desfasurării lucrarilor de organizare de santier, pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentale vor fi instituite o serie de masuri de prevenire si control, respectiv:

- respectarea programului de revizii si reparatii pentru utilaje si echipamente, pentru asigurarea starii tehnice bune a vehiculelor, utilajelor si echipamentelor;
- operatiile de intretinere si alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci in locatii cu dotari adecvate;
- dotarea locatiei cu materiale absorbante specifice pentru compusi petrolieri si utilizarea acestora în caz de nevoie.

Depozitarea temporara de materiale de constructii in vrac care pot fi spalate de apele pluviale si ar putea polua solul si subsolul va` fi facuta in spatii inchise sau acoperite.

In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii nu vor fi poluare accidentale ale apelor.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Nu este cazul.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

In perioada de constructie, sursele de emisie a poluantilor atmosferici specifice proiectului studiat sunt surse la sol, deschise (cele care implica manevrarea materialelor de constructii si prelucrarea solului) si mobile (trafic utilaje si autocamioane – emisii de poluanti si zgomot).

Toate aceste categorii de surse din etapa de constructii / montaj sunt nedirijate, fiind considerate surse de suprafata, liniare.

Principalul poluant care va fi emis în atmosferă pe perioada de executie va fi reprezentat de pulberi totale în suspensie – în special TSP și fractiunea PM10.

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si

a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

O sursa de praf suplimentara este reprezentata de eroziunea datorata vantului, fenomen care insoteste lucrarile de constructie, datorita existentei pentru un anumit interval de timp, a suprafetelor de teren neacoperite expuse actiunii vantului.

Particulele rezultate din gazele de esapament de la utilaje se incadreaza, in marea lor majoritate, in categoria particulelor respirabile.

Disponerea geografica, administrativa, topografica, precum si directia dominanta a vanturilor au o contributie favorabila la atenuarea impactului emisiilor de gaze de combustie asupra zonelor afectate.

Un aspect important il reprezinta faptul ca toate materialele de constructie vor fi produse in afara amplasamentului, urmand a fi livrate in zona de constructie in cantitatile strict necesare si in etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincercarea santierului cu materiale.

Se estimeaza ca impactul va fi strict local si de nivel redus. Pe perioada de exploatare a constructiei sursa de poluare a aerului poate fi reprezentata de centralele termice proprii.

c) protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

- sursele de zgomot si de vibratii:

Pentru nivelul de zgomot / vibratii - se vor respecta conditiile impuse prin HG nr.321/2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental, Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014(nivel acustic la limita incintei), cu modificarile ulterioare, STAS nr. 10009/2017 .

Acustica urbana- Limite admisibile ale nivelului de zgomot, STAS nr. 6156/1986- protectia impotriva zgomotului in constructiile civile si social-culturale - limite admisibile, alti parametri de izolare acustica.

Principalele surse de zgomot si vibratii rezulta din exploatarea utilajelor anexe si de la utilajele de transport care tranziteaza incinta.

Zgomotele si vibratiile se produc in situatii normale de exploatare a utilajelor si instalatiilor folosite in procesul de organizare de santier, au caracter temporar si nu au efecte negative asupra mediului.

In timpul executarii lucrarilor de organizare de santier, sursele de zgomot, sunt date de utilajele in functiune, ce deservesc lucrarile.

Avand in vedere ca utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se incadreaza in limitele admisibile.

Lucrarile de constructii se vor desfasura dupa un program agreeat de administratia locala, astfel incat sa se asigure orele de odihna ale locatarilor si turistilor din zonele cele mai apropiate. In timpul operarii, avand in vedere natura proiectului, nu vor exista surse de zgomot.

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Nu este cazul.

d) protectia impotriva radiatiilor:

- sursele de radiatii;

- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

Nu este cazul.

e) protectia solului si a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice si de adancime;

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Sursele potentiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de constructii si a deeurilor rezultate in urma lucrarilor, precum si a deeurilor menajere rezultate de la personalul implicat in executia lucrarilor;

- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianti și alte substanțe chimice de la autovehiculele și utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructia va dispune de :

- containere (europubele) pentru colectarea temporara a deseurilor menajere si asimilabile, in vederea eliminarii lor finale la groapa de gunoi

f) protecția ecosistemelor terestre și acvaticice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Impactul asupra vegetatiei poate fi resimțit in perioada executarii lucrarilor , datorita cresterii cantitatilor de pulberi sedimentale ce pot avea usoare implicatii asupra vegetatiei din vecinatatea amplasamentului.

In momentul amenajarii de spatii verzi, activitatea microorganismelor din sol se va reface. Trebuie avuta in vedere depozitarea separata a solului fertil decopertat ce poate fi reutilizat fata de restul solului excavat.

In timpul functionarii, natura activitatii si amplasarea obiectivului exclude posibilitatea afectarii in vreun mod a faunei si a florei terestre.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

Distanta fata de obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, zone de interes traditional este suficient de mare pentru ca acestea sa nu fie afectate.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:**Gestionarea deșeurilor**

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor, se vor depozita in container si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01), deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separate in recipient adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ceemite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie)

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectivă si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.

Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza în baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Navodari.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

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

2.8.Restrictiile privind zone de siguranță si protecție a C.P.A.M.N.:

Conform Ordonata Guvernului nr.79/2000 privind regimul navigatiei si Legea nr.55/2002 pentru aprobarea O.G.nr.79/2000 se vor respecta restrictiile astfel:

"Articolul 6

(1) Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 10 m latime, situata de o parte și de alta a amprizei canalelor, masurata de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu, respectiv 1 m latime de la muchia exterioră a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

(2) Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Articolul 7

(1) Zona de protecție a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 90 m latime, situata de la limita exterioră zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora.

(2) Zona de protecție este destinată:

a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranța;

b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilitatii în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;

c) interventiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;

d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

Art. 8.

În zona de protecție a canalelor navigabile se pot executa lucrări numai cu avizul Companiei Naționale "Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor."

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse functiuni de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.,cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E,POT max =40% si CUT max 1.20.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximitatii cu Marea Neagra si plaja aferenta acesteia, respectiv incadrarea armonioasa a investitiei intr-un cartier rezidential in plina dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidentiale / cu functiuni de turism, cu arhitectura deosebita.

3.3. Modernizarea circulatiei:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Accesul in imobil - strada Principala

- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
 - o Pentru locuinte colective: 100% din numar total de unitati locative;
 - o Pentru locuinte individuale – 1 loc de parcare la o locuinta
 - o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

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

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

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

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

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

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

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

Teren extravilan propus pentru introducere in intravilan :

- **LR1– zona cu functiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.**
 - regim maxim de inaltime S/D+P+2E;
 - suprafata construibila maxima aferenta zonei GENERATOARE = 3050,24mp
 - suprafata desfasurata maxima aferenta zonei generatoare = 9150,72mp;

- P.O.T. maxim propus = 40%;
- C.U.T. maxim propus = 1.20;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = 12.00m. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.

Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare,spatii tehnice si depozitare care nu intra la calcul CUT.

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

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

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

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

➤ zona cu functiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:TEREN NEREGLEMENTAT

SITUATIE PROPUA:

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUA
Suprafata studiata PUZ	9470mp		---
Suprafata generatoare PUZ	9470mp		
LR1 – zona cu functiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri,din care:	9470mp (7625,60mp-loturi 1844,40mp-alei de acces)	nereglementat	100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	3050,24mp	nereglementat	40%
Strazi propuse/alei acces	1844,40mp	nereglementat	-

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterrane	2287,68mp	nereglementat	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare)	2287,68mp	nereglementat	30%
TOTAL:	9470mp	100.00%	100.00%

Intocmit
arh.Pavel Dan



NOIEMBRIE
2025

Regulament Local de Urbanism-R.L.U. - "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII
TRENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARI TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE
LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E"



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent

**"ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN INTRAVILAN
SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTE cu regimul de
inaltime maxim S/D+P+2E "**

ORASUL NAVODARI, [redacted] judet Constanta, IE 113325"

PROIECTANT: B.I.A. ARHITECT PAVEL DAN

BENEFICIAR: [redacted]

DATA INTOCMIRII: NOIEMBRIE 2025

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

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

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

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

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

- ✓ LR1 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim S/D+P+2E, cu înălțimea maxima de 12,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de înălțime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

4. Capitolul 4: Prevederi la nivelul zonei reglementate prin PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1: Utilizari admise
- Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari
- Articolul 3: Utilizari interzise
- Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea si Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Sectiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor
- Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
- Articolul 9: Circulatii si acces
- Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.
- Articolul 11: Înălțimea maxima admisibila a constructiilor
- Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor
- Articolul 13: Conditii de echipare edilitara
- Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate
- Articolul 15: Imprejmuiri

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

5.Capitolul 5: Glosar de termeni

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

Denumirea lucrării: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent "ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TRENULUI IN INTRAVILAN SI LOTIZARII TERENULUI CU SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINTE cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E "**

Amplasament: **ORASUL NAVODARI, [redacted], judet Constanta, IE 113325"**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Proiectant general: **arh.Pavel Dan**

Beneficiar: [redacted]

1.2. Delimitarea zonelor studiate și a zonei generatoare:

Zona studiata vizata este aceea ca si suprafata generatoare in suprafata de **9470mp .**

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in **extravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. 113325, adresa Orasul Navodari, [redacted] [redacted], judet Constanta, in suprafata de 9470mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Parcela A 456/2, lot 1
- la Sud: Parcela A 456/3
- la Est: Strada Principala
- la Vest: IE 107720, 107721, 107721, 107722, 107723, 107724, 107725, 107726

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in extravilanul orasului Navodari.

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
1	314870.340	786572.432
2	314958.489	786599.972
3	314965.620	786602.200
4	314960.770	786728.850
5	314953.800	786722.620
6	314884.520	786657.680
7	314867.670	786642.120

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 242 din 16.04.2024, eliberat de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim S/D+P+2E cu destinatia de locuire

permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

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

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

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

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

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Planul Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investițiilor pe zona, etc.

1.3.Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de baza în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.Z. privind:

a) Regimul funcțional al zonei:

- Funcțiuni admise;
- Funcțiuni admise cu conditionari;
- Funcțiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropriere în baza utilității publice (daca este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat în domeniul public al localității;
- Facilități și restricții privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulațiilor publice:

- Asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a circulației auto și pietonale;
- Asigurarea accesibilității loturilor;
- Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare;

d) Unitatea arhitectural-urbanistică, valorificarea potențialului economic, accesibilitatea în caz de urgență, igiena mediului:

- Restricții privind amplasarea construcțiilor față de aliniament;

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

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

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

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

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

1.4. Baza legala a elaborarii:

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

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

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

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

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

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

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

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

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

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

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

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

1.5. Domeniul de aplicare:

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

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

- Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E, cu inaltimea maxima de 12,00m calculata de la CTA la atic/cornisa. Se admit urmatoarele functiuni: de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri.

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

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

CAPITOLUL 2.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

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

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

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

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

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

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

Zona studata, implicit cea generatoare, nu prezinta probleme de mediu.

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

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

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

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele edilitare existente in zona. In cazul absentelor rețelelor de canalizare

menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

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

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot în parte pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, spații comerciale, servicii, birouri, spații pentru alimentație publică., spațiile verzi putând fi amplasate pe terasele imobilelor și pe fatadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrică / boilerelor cu energie electrică, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

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

Gestiunea deșeurilor:

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

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

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

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

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

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

Populația și sănătatea umană:

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

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcarilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea

deseurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spațiile de depozitare vor fi prevăzute cel puțin cu platforme betonate.

Apa:

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

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

Aerul:

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

Intensificarea traficului rutier este estimată ca va crește nesemnificativ în raport cu cea existentă în acest moment, iar traficul se va desfășura doar pe cai rutiere asfaltate.

Toate utilajele tehnologice vor fi prevăzute cu filtre specifice pentru captarea noxelor și păstrarea nivelului acestora în interiorul normelor legale.

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

Sol:

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

- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.

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

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

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

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

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

- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.

- Amenajarea de spații verzi și plantate în toate suprafețele ne-betonate și în conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterană și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbant în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.

- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevăzute în amplasament cu materiale absorbante.

- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.

- Vidanjabarea toaletelor ecologice și a foselor vidanjabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

Aerul:

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

Biodiversitatea:

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

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Ca regula generală, loturile aflate în litigiu nu sunt edificabile până la soluționarea situației juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile și direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zona și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajera și energie electrică;
- suprafața minimă a loturilor / parcelelor edificabile de 300.00mp.
- deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se interzice dezmembrarea suprafeței generatoare, în loturi care să nu respecte condițiile generale pentru loturi edificabile, care să se afle exclusiv în afara suprafeței edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor față de limitele de proprietate sau care în urma dezmembrării să nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impuși.

Coeficienții urbanistici calculați în prezenta documentație PUZ sunt aplicabili fiecărui lot în parte din cadrul suprafeței generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. În cazul prezentei documentații, atât zonele de circulație auto și pietonală, cât și spațiile de parcare auto și spațiile verzi rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, ne-existând zone non aedificandi.

În cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea

intersecțiilor, pietre, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al orașului în baza reglementării aprobate, cât și în cazul cedării dreptului de utilizare, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/prorietatea inițială, ținându-se seama că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități.

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

2.3.1 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de min. 3.00m față de strada/alee acces.

Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.

2.3.2 Amplasarea față de limitele laterale:

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se realizează în regim retras, respectând prevederile Codului Civil și condițiile de însorire față de marginile laterale ale parcelelor, pentru toate zonele funcționale, astfel:

➤ *Art. 612: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;*

➤ *Art. 614: Nu este permis să se face fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor;*

➤ *Art. 615: Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe față zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

➤ *Art. 616: Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.*

Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare se realizează la minim 3m de limita de proprietate.

Picătura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie.

2.3.3 Coeficienți urbanistici maximi (P.O.T. și C.U.T.) și regimuri maxime de înălțime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu excepția balcoanelor deschise) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.

Procentul de ocupare al terenului se aplică fiecărui lot / parcelă din cadrul unei zone funcționale a prezentului P.U.Z.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor / demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție. Coeficientul de utilizare al terenului se aplică fiecărui lot / parcelă din cadrul unei zone funcționale a prezentului P.U.Z.

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

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă). Prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau P.U.Z.

Legislația aplicabilă în domeniu include prevederea de cod civil: „nici o proprietate nu poate fi lipsită de acces la un drum public”, iar această sarcină/servitute este normal să se asigure din suprafața terenului din care această proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic cf. prevederilor prezentului P.U.Z sau reglementarea juridică prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafeței generatoare trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3.50m.

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ LR1 – Zona cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+2E, cu inaltimea maxima de 12,00m calculata de la CTA la atic/cornisa.

Se admit urmatoarele functiuni: de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.

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

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

- o Pentru locuinte colective: 100% din numar total de unitati locative;
- o Pentru locuinte individuale: 1 loc de parcare la o locuinta individuala.
- o Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- o Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
- o Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- o Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.

- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul /

terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.

- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.

- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si / sau fose / bazine vidanjabile periodic, respectiv fose etanse pentru apele rezultate din procesele tehnologice.

- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru masurarea consumului specific.

Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltiala beneficiarului / beneficiarilor P.U.Z. inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.

- Incalzirea spatiilor de locuire, spatii comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reseaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.

- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.

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

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Aviz Enel nr. 19867359/28.05.2024** care mentioneaza:
Aviz de amplasament favorabil P.U.Z. Pe planurile de amplasament anexate exista LES 20 kV, LES 0,4 kV si Post de Transformare (PTAB), existente in apropierea amplasamentului.
- **Aviz Distrigaz Sud Retele nr. 49293-319.968 din 23.04.2024** care mentioneaza:
Distrigaz Sud Retele are un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care constructiile subterane propuse se vor amplasa la distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.
Avizul este favorabil pentru faza P.U.Z. ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.
- **Aviz Raja 10223/2024 nr. care mentioneaza:**
La strada Principala exista conducta de distributie apa Dn.2000mm PEHD.Presiunea apei in zona este de 1atm.In zona studiata RAJA SA nu detine retea de canalizare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

În prezent, zona generatoare este un lot de forma dreptunghiulara, prin prezentul PUZ se propune lotizarea in 19 loturi si alei de acces cu latimea de 8m.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri:

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

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

➤ **suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de locuit, respectiv 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.**

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

2.8. Restricțiile privind zone de siguranță și protecție a C.P.A.M.N.

Conform Ordonata Guvernului nr.79/2000 privind regimul navigatiei si Legea nr.55/2002 pentru aprobarea O.G.nr.79/2000 se vor respecta restrictiile astfel:

"Articolul 6

(1) Zona de siguranță a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 10 m latime, situata de o parte și de alta a amprizei canalelor, masurata de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu, respectiv 1 m latime de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

(2) Zonele de siguranță constituie domeniu public al statului.

Articolul 7

(1) Zona de protecție a canalelor navigabile cuprinde fasia de teren de 90 m latime, situata de la limita exterioară zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora.

(2) Zona de protecție este destinată:

a) instalării semnelor și semnalizatoarelor de navigație necesare pentru asigurarea condițiilor de navigație în siguranța;

b) accesului pentru supraveghere și intervenții vizând siguranța navigației și pentru asigurarea vizibilitatii în scopul desfășurării navigației în condiții de siguranță;

c) interventiilor în cazul producerii unor accidente navale sau de poluare a apei din canal;

d) efectuării lucrărilor de reparații, întreținere, consolidări și protecții la canalele navigabile și la construcțiile hidrotehnice aferente.

Art. 8. -

În zona de protecție a canalelor navigabile se pot executa lucrări numai cu avizul Companiei Naționale "Administrația Canalelor Navigabile" - S.A. Constanța și cu aprobarea Ministerului Transporturilor."

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

➤ **LR1**— zona cu funcțiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), funcțiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

- regim maxim de inaltime S/D+P+2E;

- suprafata construabila maxima aferenta zonei GENERATOARE = 3050,24mp

- suprafata desfasurata maxima aferenta zonei generatoare = 9150,72mp;

- P.O.T. maxim propus = 40%;

- C.U.T. maxim propus = 1.20;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = 12.00m. La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.

Sunt admise si subsoluri/demisoluri pentru garare,spatii tehnice si depozitare care nu intra la calcul CUT.

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

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

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

- destinatiele si functiunile permise pentru imobilele si suprafatele de teren din interiorul loturilor sunt:

➤ zona cu funcțiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), funcțiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA:TEREN NEREGLEMENTAT

SITUATIE PROPUSA:

	Suprafata Propusa	Procent EXISTENT	Procent PROPUS
Suprafata studiata PUZ	9470mp		---
Suprafata generatoare PUZ	9470mp		

LR1 – zona cu functiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri,din care:	9470mp (7625,60mp-loturi 1844,40mp-alei de acces)	nereglementat	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	3050,24mp	nereglementat	40%
Strazi propuse/alei acces	1844,40mp	nereglementat	-
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	2287,68mp	nereglementat	30%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00% din suprafata generatoare)	2287,68mp	nereglementat	30%
TOTAL:	9470mp	100.00%	100.00%

Zona functionala "zona cu functiuni de de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri" reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de impremuire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

• sunt admise urmatoarele functiuni, conform avizului de oportunitate: de locuire permanenta sau sezoniera ,locuire colectiva cu regim scazut de inaltime (P+2E), functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, spatii comerciale,alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,servicii, birouri.

• se vor menține de preferință actualele utilizări ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor

• in cazul propunerii unor constructii noi se vor corela prevederile prezentului studiu cu legislatia in vigoare.

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

- este permisă conversia locuințelor, intabulate și cadastrate, în alte funcțiuni cu condiția respectării legislației în vigoare, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu cea de reabilitare;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică decât cea prevăzută de legislația în vigoare;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Articolul 3: Utilizări Interzise

- Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonei; activități productive poluante; creșterea animalelor.

Articolul 4: Măsurile Propuse pentru Prevenirea, Reducerea și Compensarea Efectelor Adverse asupra Mediului

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se face prin extinderea rețelilor de distribuție existente în zonă. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza cămine. Alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare interioare se va asigura prin stații de hidrofor amplasate în camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un cămin de apometre, iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare orășenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zonă. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza cămine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform legislației în vigoare.

Lucrările de alimentare cu apă și cele privind rețeaua de canalizare se vor efectua de firme specializate, în baza unor proiecte aprobate de toate autoritățile competente astfel încât să nu existe posibilitatea ca apele uzate să fie deversate în zone nepermise.

Recomandări:

- contorizarea consumului de apă;

- respectarea distantelor între conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- realizarea unor stații de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, în rețeaua de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- se va avea în vedere montarea de separatoare de produs petrolier înainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteluri, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;
- se vor da pante corespunzătoare de scurgere rețelelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se vor amenaja stații de pompare, acolo unde este cazul;
- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale apelor subterane sau de suprafață, ca urmare a schimbării folosinței terenului și amplasării de noi obiective în zona studiată. De asemenea, nu se pune problema afectării ecosistemelor acvatice sau a folosințelor de apă, având în vedere că apele uzate nu vor fi deversate în lacuri sau râuri.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Se prevede ca încălzirea spațiilor și producerea apei calde în cadrul noilor obiective să se facă prin soluții individuale care vor fi alese la următoarele faze de proiectare. Nu este interzisă alegerea unor soluții colective în acest sens, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Recomandari:

- în ceea ce privește alegerea soluțiilor pentru producerea apei calde și a încălzirii spațiilor se recomandă să se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, având în vedere că se fac demersuri pentru realizarea rețelei de distribuție în zona și ținând cont că gazele naturale reprezintă cel mai puțin poluant combustibil dintre combustibilii proveniți din surse neregenerabile ori să se utilizeze energia electrică sau energia produsă din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizării de surse pe baza de combustibili lichizi (motorină, CLU) sau combustibili solizi de genul coacă sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;
- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensatie, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;
- în cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa doar aparate ce utilizează agenți de răcire ecologici

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

Prin PUZ se prevede ca echivalentul unei suprafațe de teren din cadrul fiecărei parcele să fie amenajată ca spațiu verde.

Recomandari:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atentă, periodică a rețelelor de utilități din zona, în special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluări accidentale cu consecințe asupra stării calității solului și subsolului zonei;

- nu se va permite, încă de la nivel de documentație de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deșeurilor să fie amenajate în exteriorul clădirilor și în nici un caz direct pe sol. Astfel de spații trebuie prevăzute în incinte închise, corect ventilate și care să fie prevăzute cu acces facil către vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra florei, faunei, biodiversității zonei

Se recomandă ca toate construcțiile ridicate să se încadreze cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO₂ eliberat în atmosferă.

În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit, cazare/agrement a turiștilor. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zona de specii invazive.

Se recomandă interzicerea unor surse de zgomot precum difuzoare audio exterioare. Pentru turiștii care vor fi cazați, trebuie să se asigure informarea precisă referitor la calitatea zonei naturale în care se află, recomandările în ceea ce privește conduita lor, restricțiile în ceea ce privește zgomotul, deranjarea biodiversității, colectarea de specii protejate etc., astfel încât aceștia să aibă o conduită în perfect acord cu mediul înconjurător. Aceștia trebuie să aibă acces la un set minim de informații care să le prezinte riscurile de distrugere a zonei ca urmare a unui turism dezorganizat. În fiecare loc public, trebuie să existe informații referitoare la necesitatea economisirii apei, precum și bune practici care ajută acestui scop, minimizând astfel cantitatea apelor uzate generate ca urmare a activităților de tip turistic.

De asemenea, se recomandă dotarea grupurilor sanitare cu instalații cu debit redus de apă, sau cu senzori, pentru asigurarea aceluiași scop de economisire a resurselor de apă. În plus față de aceste măsuri, orice alte materiale de informare sau dotări care să contribuie la minimizarea consumului de resurse și reducerea amprentei de carbon sunt recomandate.

Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi care necesită a fi amenajate în raport cu suprafața terenului și în acest sens se recomandă ca proiectele de amenajare a spațiilor verzi să fie definitivare înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate in zona luciului de apa sau pe terenurile invecinate.

Se va aplica un management corespunzator al gestiunii deseurilor astfel incat acestea sa nu fie depozitate necontrolat.

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra sănătății populației

Tronsoanele de clădire se vor amplasa la distante corespunzatoare fata de cladirile existente, respectand normele de igiena si sanatate pentru asigurarea conditiilor de insoire atat fata de cladirile existente cat si intre noile vecinatati.

Recomandari:

- se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale;
- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje in interiorul parcelelor;
- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, in cunatumul stabilit prin reglementarile in vigoare;
- deseurile generate in cadrul fiecarei parcele se colecteaza și se stochează temporar în spații corect ventilate;
- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.
- se recomanda evitarea orientarii spre nord a camerelor de locuit

Sectiunea 2: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

Scopul prezentului PUZ nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent; eventualele inadvertente intre parcelarul din planse si realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin pastrarea reglementarilor existente si aplicarea lor la situatia din teren

Pentru ca o parcela sa fie construabila ea trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii urbanistice:

- Suprafata parcelei sa fie de cel putin 300mp
- Deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml
- Sa aiba asigurat acces pietonal si auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu, in conditiile stipulate de cadrul legal in vigoare)

Se pot face derogari de la conditiile de constructibilitate a parcelelor, doar in baza unei documentatii urbanistice noi, prin care se va ilustra modul in care constructia propusa se incadreaza in cadrul legal existent la acea data.

Configuratia existenta a parcelelor se pastreaza; sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana existenta la momentul respectiv.

In cazul comasarii a doua sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementati si prevederile continute in prezentul regulament se vor aplica in acelasi mod la noua parcela rezultata. Deasemenea, in cazul divizarii unei parcele in doua sau mai multe parcele noi, reglementarile prezentului regulament se vor aplica in acelasi mod fiecarei parcele rezultate.

In cazul in care un teren, pe care se intentioneaza a se realiza o viitoare investitie este compus din doua sau mai multe parcele, avand acelasi proprietar (sau proprietari diferiti aflati in relatie de asociere), este permisa demararea procesului de autorizare a constructiilor propuse, pe intreg terenul, cu respectarea reglementarilor prezentului regulament (aplicate intregului teren, considerat unitar, suma a parcelelor din care este compus) si cu conditia realizarii procedurilor legate de comasare a parcelelor care il compun, pana cel tarziu la receptia finala a lucrarilor propuse spre autorizare.

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 3.00m fata de strada/alee de acces.

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

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

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

Articolul 7: Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

➤ *Art. 612: Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60cm fata de linia de hotar, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;*

➤ *Art. 614: Nu este permis sa se face fereastra sau deschidere in zidul comun decat cu acordul proprietarilor;*

➤ *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de 1 metru. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*

➤ **Art. 616:** *Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare se realizeaza la minim 3m de limita de proprietate.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

Articolul 8: Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m. Se pot face derogari de la prezenta reglementare in cazuri speciale si doar cu avizul autoritatilor decizionale in privinta sigurantei la incendiu si cu respectarea cadrului legal.

Articolul 9: Circulații și accese

Prin prezentul PUZ se propune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

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

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

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

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

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

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

Aliniamentul constructiilor va permite parcare autoturismelor in limita terenului proprietate; se va estima numarul necesar de locuri de parcare in functie de destinatia si unitatile locative al imobilelor, conform anexa 5 la regulamentul – Parcaje, RGU aprobat prin HGR 525/1996, dar numarul minim de parcare care va trebui asigurat in faza Autorizatie de Construire va fi in conformitate cu prevederile HCL al Orasului Navodari nr. 157 din 28.04.2017 (sau a reglementarii similare in vigoare la acea data).

Orice cladire ce va fi propusa spre autorizare, in cadrul teritoriului reglementat de prezentul PUZ, trebuie sa respecte prevederile HCL al Orasului Navodari nr. 157 din 28.04.2017 (vis-a-vis de numarul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate), dupa cum urmeaza:

- Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:
- Pentru locuinte colective: 100% din numar total de unitati locative;
- Pentru locuinte individuale: 1 loc de parcare la o locuinta individuala.
- Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- Pentru birouri , restaurante și alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
- Pentru pensiuni, hoteluri- 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- Parcare autovehiculelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

In cazul in care la data autorizarii vor fi in vigoare alte hotarari de consiliu sau acte legale / normative, vor deveni obligatorii prevederile acestora.

Pentru cazurile care nu sunt cuprinse in hotararea de consiliu mai sus mentionata, se vor avea in vedere prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:

- Normativ P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane”, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 10/N/06.04.1993,

- Normativ P24/2022 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme”,

- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuintei nr. 326/31.12.2009, precum și orice alta prevedere legala sau regulament aprobate la data cererii pentru autorizatia de construire.

Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea / posesia dreptului de utilizare a locurilor necesare într-un parcaj sau pe un alt terendintr-o zona aflata in apropierea amplasamentului.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

$$R_h \max = S/D+P+2E \quad (H \text{ cornisa max} = 12m)$$

La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camera tehnica). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea H_{\max} a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.

In cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spatii verzi, mobilier, pergole, etc

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină

seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Articolul 13: Condiții de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Clădirile ce urmează să se realizeze în urma viitoarelor documentații de autorizare a construirii vor respecta, pe lângă retragerile urbanistice și condițiile generate de prezentul PUZ și retragerile față de rețelele existente în zona, conform normativelor în vigoare la data respectivă.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investiție în parte (pe fiecare parcelă sau prin asociere între mai multe parcele) stații de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul rețelei stradale.

Pentru străzile nou propuse, dacă se va opta pentru păstrarea acestora în proprietate privată, sub forma de cota indiviză, asigurarea dotării cu utilitățile necesare funcționării va reveni în totalitate proprietarilor.

Articolul 14: Spații libere și spații plantate

Suprafața minimă de spațiu verde ce trebuie în mod obligatoriu asigurată și condițiile de realizare a acestor se vor conforma prevederilor HCJ Constanța nr. 152/22.05.2013. (Construcții administrative - min.50%, Construcții financiar-bancare - min. 60%, Construcții comerciale - min.50%, Construcții de cult - min.40%, Construcții de cultură - min.30%, Construcții de învățământ - min.30%, Construcții și amenajări sportive - min.40%, Construcții de turism - min.50%, Construcții industriale - min.50%, Blocuri de locuințe - min.30%, Construcții de locuințe unifamiliale - min.5mp/locuitor, Construcții de sănătate - min.15mp/persoană)

Procentele minimale menționate reprezintă procentul dintre suprafața spațiilor verzi prevăzute și suprafața terenului; suprafața spațiilor verzi poate fi distribuită astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor, parcajelor și căilor de acces autorizate, sau/si

- pe suprafața fațadelor construcțiilor, sau/si

- pe suprafața teraselor/acoperisului

Se vor respecta de asemenea prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, anexa 6 la regulamentul -Spații verzi și plantate, precum și prevederile HCL al Orașului Navodari 179 din 28.04.2017.

Articolul 15: Împrejmuiți

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi)transparente de maxim 2m înălțime, din care maxim 0,6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de maximum 2,0m.

Împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate între terenurile învecinate, limita va fi stabilită de comun acord între proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist în baza datelor de localizare a terenurilor existente în bazei de date a Oficiului de cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

Sectionea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 16: Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus = 40.00%
- C.U.T. maxim propus = 1.2

Capitolul 5: Glosar de termeni

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
 - **RETRAGERE LATERALA** = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.
 - **RETRAGERE POSTERIOARA** = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate
 - **TEREN DE COLT** = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strazi (existente sau proiectate), aceste terenuri neavand Retrageri Posterioara; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Retrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala; iar cele marginite de patru sau mai multe strazi nu au decat Aliniamente.
 - **ALINIAREA CLADIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere
 - **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.
 - **INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR** - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).
 - **NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS)** - reprezinta nivelul construit, util sau tehnic
 - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestuia se gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

***PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.**

***R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU CADRUL LEGISLATIV IN VIGOARE LA DATA ELABORARII.**

Intocmit
arh. Pavel Dan

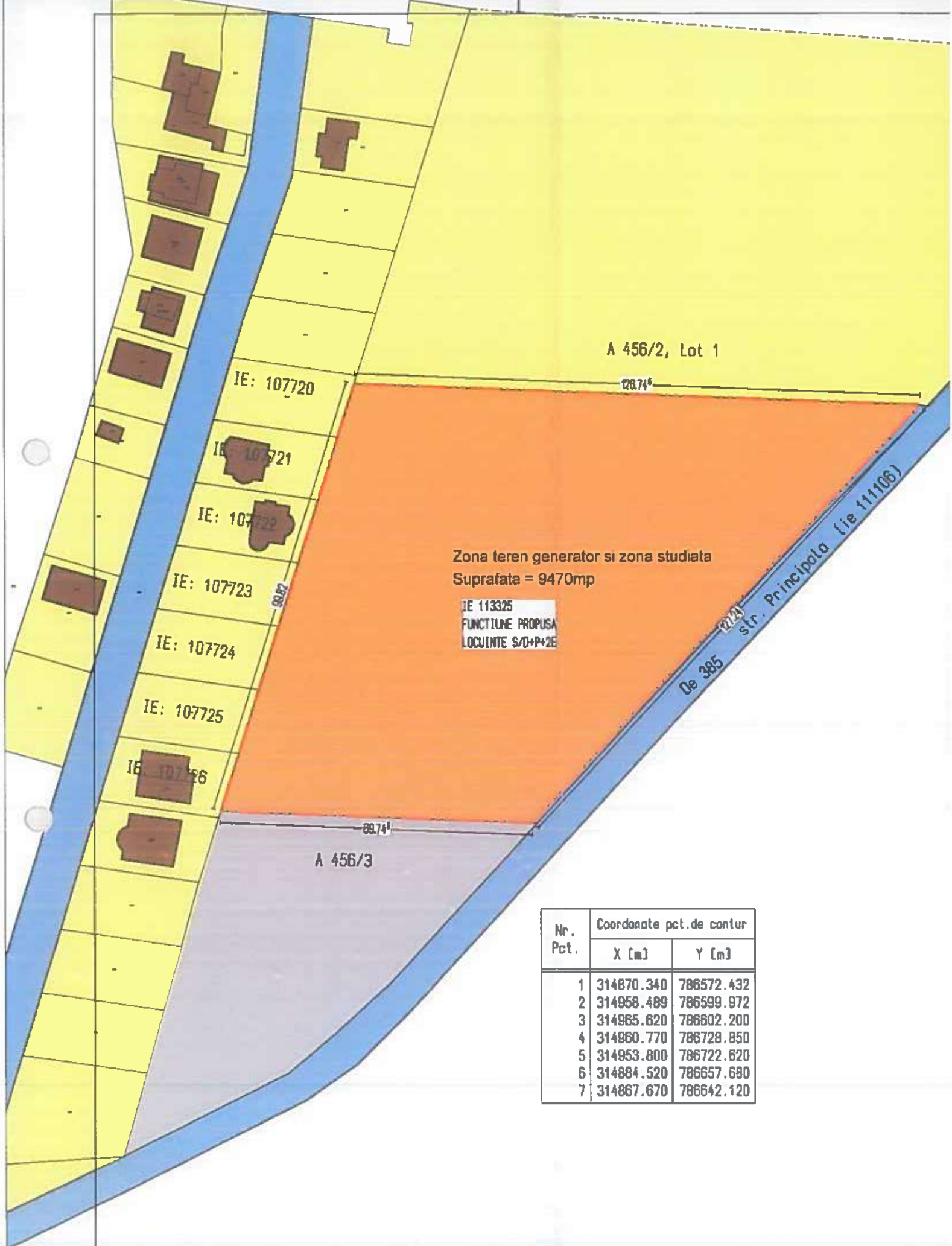


NAVODARI



Zona generatoare și zona studiată

Distanța de la fabrica de amoniac Rompetrol la :



A 456/2, Lot 1

IE: 107720

IE: 107721

IE: 107722

IE: 107723

IE: 107724

IE: 107725

IE: 107726

Zona teren generator si zona studiata
Suprafata = 9470mp

IE 113325
FUNCTIUNE PROPUA
LOCUINTE S/D+P+2E

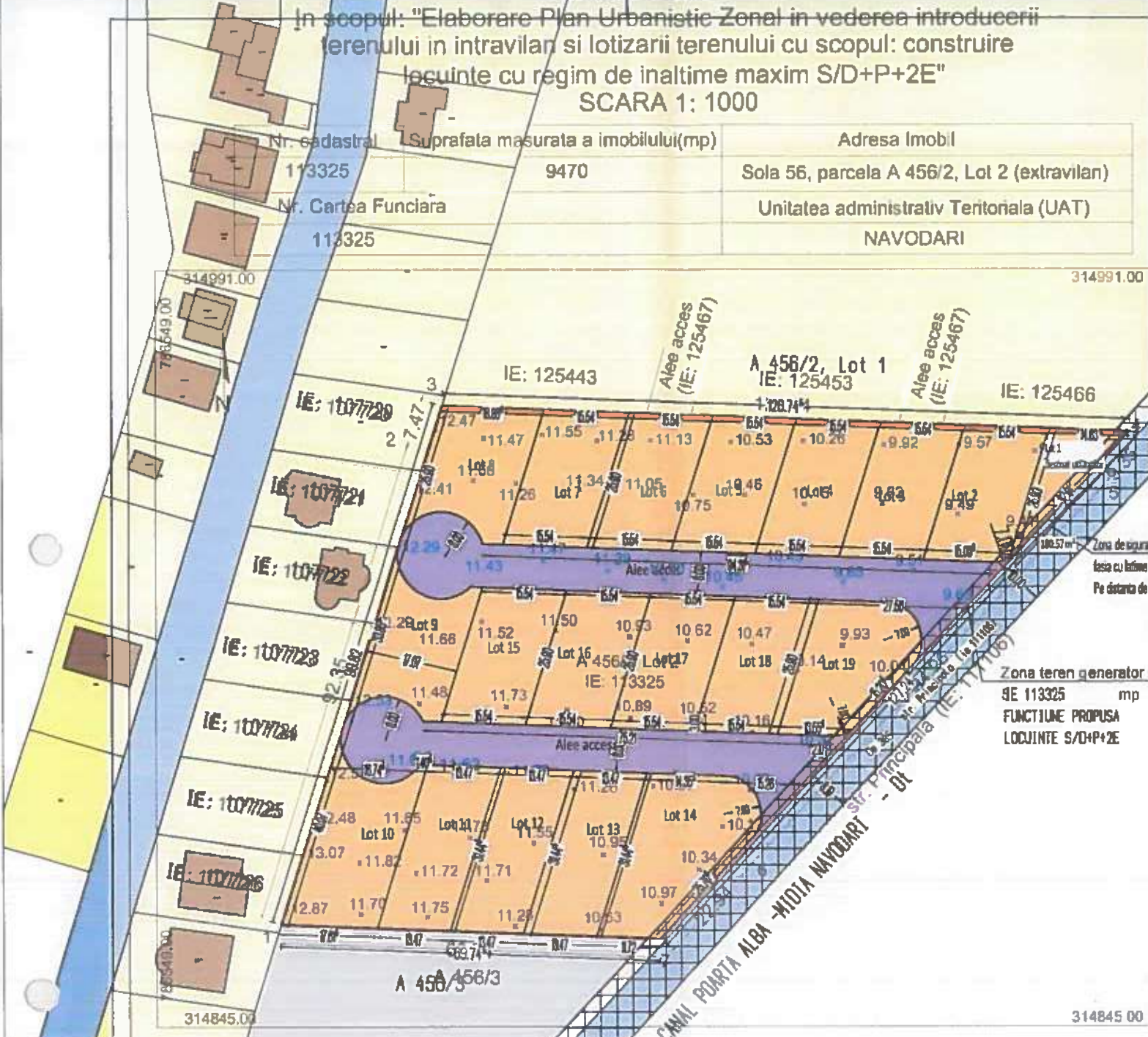
De 385 str. Principala (ie 111106)

A 456/3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	314870.340	786572.432
2	314958.489	786599.972
3	314985.620	786602.200
4	314960.770	786728.850
5	314953.800	786722.620
6	314884.520	786657.680
7	314867.670	786642.120

In scopul: "Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea introducerii terenului in intravilan si lotizarii terenului cu scopul: construire locuinte cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E"
 SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobil
113325	9470	Sola 56, parcela A 456/2, Lot 2 (extravilan)
Nr. Cartea Funciara		Unitatea administrativ Teritoriala (UAT)
113325		NAVODARI



Zona teren generator
 IE 113325 mp
 FUNCTIUNE PROPUISA
 LOCUINTE S/D+P+2E

LEGENDA

- Limita zona studiata S= 9470 mp
- 11.26 Cota de nivel

NOTA

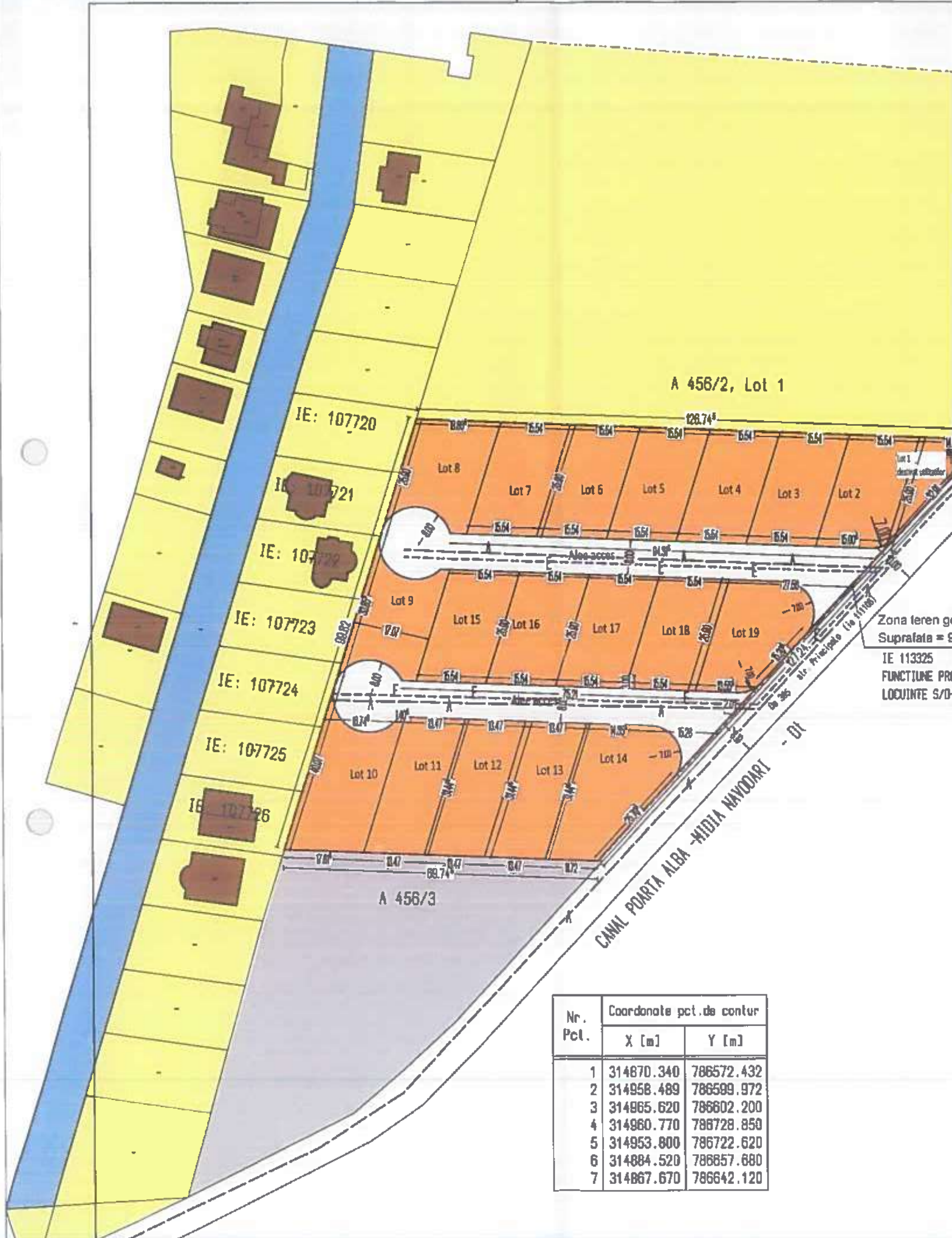
Sistem de coordonate Stereografic 1970
 Sistem referinta al maree: Marea Neagra 1975
 Zona de siguranta a canalei navigabile
 fasa cu latime de 10m de la muchia superioara a taluzului
 Pe distanta de minim 2m de la strada Principala zona ramane nedelimitata

INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiectie; Stereo

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	314870.340	786572.432
2	314958.489	786599.972
3	314965.620	786602.200
4	314960.770	786728.850
5	314953.800	786722.620
6	314884.520	786657.680
7	314867.670	786642.120

Căpătător: BORDEI MIHAI ȘTEFĂN
 Categoria A, Seria RO-B-F Nr. 2243
MIHAI-ȘTEFĂN BORDEI
 Digitally signed by MIHAI-ȘTEFĂN BORDEI
 Date: 2024.10.03 10:49:24 +03'00'
 Data 27.09.2024

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 4342 din data de 24.10.2024
 Dosar nr. inregistrare 273259/2024 Ivan
 Florentina
 Aurora
 Semnat digital de Iva
 Florentina Aurora
 Data: 2024.10.24
 10:08:13 +03'00'



Zona teren ge
Suprafata = 9
IE 113325
FUNCTIUNE PRO
LOCUINTE S/D

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
1	314870.340	786572.432
2	314958.489	786509.972
3	314965.620	786602.200
4	314960.770	786728.850
5	314953.800	786722.620
6	314884.520	786857.680
7	314867.670	786642.120