

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 40958
IEȘIRE	
Ziua	20.05.2026
Luna	
Anul	

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
BARASCU MIHAELA AURELIA

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO

Avand in vedere:

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 81/18.02.2025;
- referat aprobare nr / ;
- raportul nr intocmit de Arhitect Sef;
- referat nr intocmit de Arhitect Sef;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 28992/20.03.2025 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 distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii SEVESO nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

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

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

- 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 **ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO** elaborat de BIA ARH.PAVEL DAN 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.

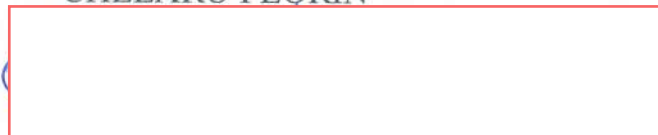
**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**



PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 40959
IESIRE	
Ziua	20
Luna	05
Anul	2026

Avind in vedere referatul arhitectului sef înregistrat sub nr / in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO cu aplicarea matricei SEVESO**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO cu aplicarea matricei SEVESO**.

**INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN**



Raport,

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- **ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO** este actualizarea PUZ-ului aprobat cu HCL 288/2019 în vederea actualizării funcțiilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobați pentru terenul identificat cu ie 114611 pentru spalatorie auto.

Zona studiată vizată în suprafața de 1000mp este delimitată de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu nr. Cad. 114611, adresa oraș Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta, în suprafața de 1000 mp .

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritorială de Referință (UTR) 2 – situată în zona de Est a trupului C al localității.

Funcțiunea dominantă a trupului C – Mamaia Nord este turistică, dar sunt admisibile și funcțiuni complementare, cum ar fi dotări, servicii publice compatibile cu funcțiunea dominantă, amenajări pentru agrement, sport, parcuri.

SITUAȚIE EXISTENTĂ ZONA STUDIATĂ CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019
TRUP C, UTR 2:

POT maxim =35%

CUT maxim =2.5

Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E

SITUATIA PROPUSA:

POT maxim =35%

CUT maxim =2.5.

Regim maxim de inaltime S/D+P+6E; (CU INCADRARE IN H MAX 25 metri de la CTA,+2.00m din conditii geotehnice) .

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

- functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- spalatorii auto.

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 functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 124559/20.03.2024 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc 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 urmatoarele categorii de constructii:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B :

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

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 1 00 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.

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



Referat,

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 109.56
IEȘIRE	
Ziua	20
Luna	05
Anul	2026

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- ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBĂTI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO este actualizarea PUZ-ului aprobat cu HCL 288/2019 în vederea actualizării funcțiilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru terenul identificat cu ie 114611 pentru spalatorie auto.

Zona studiată vizată în suprafața de 1000mp este delimitată de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Navodari, cu nr. Cad. 114611, adresa oraș Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta, în suprafața de 1000 mp .

Zona generatoare vizată este delimitată de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritorială de Referință (UTR) 2 – situată în zona de Est a trupului C al localității.

Funcțiunea dominantă a trupului C – Mamaia Nord este turistică, dar sunt admisibile și funcțiuni complementare, cum ar fi dotări, servicii publice compatibile cu funcțiunea dominantă, amenajări pentru agrement, sport, parcuri.

SITUAȚIE EXISTENTĂ ZONA STUDIATĂ CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019

TRUP C, UTR 2:

POT maxim =35%

CUT maxim =2.5

Regim maxim de înălțime =S/D+P+6E

SITUATIA PROPUSA:

POT maxim =35%

CUT maxim =2.5.

Regim maxim de inaltime S/D+P+6E; (CU INCADRARE IN H MAX 25 metri de la CTA,+2.00m din conditii geotehnice) .

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

- functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- spalatorii auto.

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 functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 76818/23.09.2024 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B :

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

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 1 00 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:

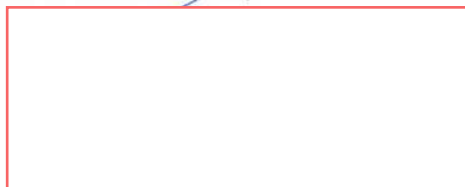
a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

BIROU URBANISM,



[Redacted]
**Catre,
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
SERVICIUL URBANISM**



Navodari [Redacted] cu sediul în județul Constanta, Oras
Navodari, in prezenta sa promovati pentru aprobare in
Consiliul Local ,documentatia de urbanism: „**ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL
288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA
INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE
114611 PENTRU SPALATORIE AUTO**” generat de imobilul situat in: județul CONSTANTA, oras
Navodari, zona Mamaia Nord, Str. B-DUL Mamaia Nord colt cu Vacantei, lot 1,2,3, cf:114611
conform aviz de oportunitate nr.28992 din 20.03.2025.

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. 81 din 18.02.2025
- 8.Documentia PUZ (3 EXEMPLARE ORIGINALE)
- 9.Avize :

Nr. crt.	Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 367 din data de 29.05.2020	Nr. avizului/data
1.	Aviz SC RAJA SA Constanta	15055/2025
2.	Aviz de amplasament favorabil, E-Distributie Dobrogea SA	26179980/03.03.2025
3.	Aviz Distrigaz Sud Retele	89819-322251601/21.04.2026
4.	Aviz OCPI	2893/2025
5.	Aviz Consiliul Judetean Constanta	10287/16.04.2026
6.	Ministerul Culturii	125 din 26.01.2022
7.	Ministerul Sanatatii Directia de Sanatate Publica a Judetului Constanta	6310/13.05.2025
8.	Ministerul Apararii Nationale Statul Major Al Apararii	DT 7240 din 28.05.2025
9.	Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei	99791/14.05.2025
10.	Ministerul Antreprenoriatului si Turismului	148/19.05.2025
11.	Comisia de Circulatie	49028/29.05.2025

12.	Declaratie Notariala-AERONAUTICA CIVILA ROMANA	4126/16.12.2025
13.	Aviz de Oportunitate	28992/20.03.2025
14.	Studiu de Circulatie	MAI 2025
15.	Studiu de Echipare Hridroedilitare pentru PUZ	Aprilie 2025
16.	Agentia pentru Protectia Mediului Constanta	28/21.07.2025

Semnătura

The image shows two red rectangular boxes. The first box is positioned to the right of the word 'Semnătura' and is partially overlapping the date '28/21.07.2025' from the table above. The second box is larger and positioned below the first one, extending further to the left.

PRIMĂRIA
ORAȘULUI

NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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

Nr. 13565/ 18.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 81 din 18.02.2025

In scopul ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO

Urmare cererii adresate de DEDAL TOP HOLIDAY SRL
cu domiciliul/sediul in județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna NAVODARI
satul _____ sectorul _____ cod poștal 905700
strada B1 nr. 2-4 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ Înregistrata la numărul 13565 din 21.01.2025
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD
str. B-DUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI nr. _____ parcela _____
lot 1, 2, 3 sau identificat prin număr cadastral/CF 114611 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, 4/11.01.2019, PUZ HCL 288/18.12.2019
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările
și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP C UTR 2
imobilul este în proprietatea DEDAL TOP HOLIDAY SRL
dobândit prin CVC 391/08.02.2021 SI CVC 191/22.01.2021
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protecție NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC
folosirea actuală a terenului: LIBER DE CONSTRUCTII
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA B DE IMPOZITARE
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate
CONFORM PUZ: ZONA DE SERVICII TURISTICE (SERVICII DE AGREMENT, HOTELURI, LOCUINTE SEZONIERE)
utilizari admise SERVICII DE TURISM, HOTEL, PENSIUNE, APARTHOTEL, CAMERE DE INCHIRIAT,
SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE SEZONIERE, SUPERMAGAZINE

utilizari admise conditionat AMENAJARI DE PARCARI SUPRAETAJARE
utilizari interzise

ACTIVITATI PRODUCTIVE POLUANTE, CU RISC TEHNOLOGIC SAU INCOMODE PRIN:
TRAFICUL GENERAT (PESTE 5 AUTOVEHICULE MICI PE ZI SAU TRANSPORT GREU),
PRIN UTILIZAREA INCINTEI PENTRU DEPOZITE SI PRODUCTIE, PRIN DESEURILE PRODUSE ORI PRIN PROGRAMUL DE ACTIVITATE
ANEXE PENTRU CRESTEREA ANIMALELOR PENTRU PRODUCTIE SI SUBZISTENTA
DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE SI PLATFORME DE PRECOLECTARE A DESEURILOR URBANE
DEPOZITAREA PENTRU VANZARE A UNOR CANTITATI MARI DE SUBSTANTE INFLAMABILE SAU TOXICE
ACTIVITATI PRODUCTIVE CARE UTILIZEAZA PENTRU DEPOZITARE SI PRODUCTIE TERENUL VIZIBIL DIN CIRCULATIILE PUBLICE
AUTOBAZE, STATII DE INTRETINERE SI SPALATORII AUTO
ORICE LUCRARI DE TERASAMENT CARE POT SA PRODUCA SCURGAREA APELOR PE PARCELELE VECINE SAU CARE IMPIEDICA
EVACUAREA SI COLECTAREA RAPIDA A APELOR METEORICE

3. REGIMUL TEHNIC
procentul de ocupare a terenului (POT) existent MAX 35% propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
APROBAT PRIN PUZ HCL 288/18.12.2019
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent MAX 2.50 propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
APR APROBAT PRIN PUZ HCL 288/18.12.2019
regim de înălțime maxim (S/D)+P+6E propus SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
APROBAT PRIN PUZ HCL 288/18.12.2019
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 1000 mp,
SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN
AVIZUL DE OPORTUNITATE

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING. PETRE CORTEI MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

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

EXEMPLAR L2

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni): Se considera construitele parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: reea de acces conform planșii de reglementări urbanistice

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia în situația unei noi parcelări/comasări
- Pentru parcelele construite, se mențin condițiile existente dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Clădirile se vor retrage față de aliniamentul la Strada Vacantei cu o distanță de minim 5 metri, respectiv 11 m din axul străzii la nord și est, precum și minim 5 m de la limita de proprietate dinspre B-dul Mamaia Nord (în această retragere este permisă realizarea parcajelor precum și a echipamentelor și instalațiilor edilitare cu condiția ca acestea să nu afecteze circulația auto și pietonală)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Retragerile vor fi de minim 5 m față de limita de proprietate dinspre Centrul de Afaceri spre sud;
- Pentru celelate limite de proprietate se recomandă construirea în regim continuu (insiruit) pentru evitarea umbririi reciproce;
- De asemenea se vor respecta zonele de protecție ale conductelor existente pe teren - 5 metri din axul conductelor, respectiv 10 m retragere de la cea mai apropiată rețea electrică;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile parcelei permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{min}=50$ mp
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 6 m, această distanță se poate reduce numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență și în baza unui studiu de insorire.

Circulații și accese:

- Parcela va avea asigurată un singur acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct.
- În situația lotizării terenului, fiecare parcelă va avea deschidere de minim 12 metri la Aleea de Acces propusă cu o lățime de 12 m câte 3.5 m pe sens și câte un trotuar aferent de 2.5 m.

Stationarea autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile propuse se va realiza conform HGR 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizată până la data de 24.05.2011) și Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P123-93
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp al spațiilor comerciale/birouri
- 1 loc de parcare pentru fiecare 2 locuri de cazare

Aspectul exterior al clădirilor:

- Clădirile noi sau modificarea/restructurările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- Se interzice dispunerea antenelor TV-Satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Spații libere și spații plantate:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații platate cu rol decorativ și de protecție în conformitate cu HCL 152/2013 și HGR 525/1996: minim 30% pentru locuire și minim 50% pentru alte funcțiuni
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese.
- Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp constructibil. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe lângă celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

Împrejmuiri:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care să încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.
- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 3 metri și minim 1.8 metri din care un soclu opac de 0.5 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 3 metri

Va informați că la recepția lucrărilor aveți obligația să prezentați contract de ridicare a deșeurilor rezultate din construcții sau bonul de cântar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoai



PRIMAR
CHELARU FLORIN

ARHITECT ȘEF,
ING. PETRE CÔȘTEC MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR ___/2

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/ întrucât
ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO**

~~Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.~~
4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

NOTA: Conform Legii 350/2001 art 31¹ :

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

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

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

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

Iar conform Tabel 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită din ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiate de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecvența de 10⁻⁵ la 10⁻⁶, se pot realiza următoarele tipuri de construcții în funcție de zonele de risc.

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

**PRIMAR,
CHELARU FLORIN**

**SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA**

**ARHITECT SEF,
G.PETRE COSTEL MARIUS**

CONFIDENTIAL!

Dată cu caracter personal, prelucrată 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

EXEMPLAR ___/2

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

RAJA S.A. ✓

E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA ✓

ENGIE ROMANIA SA ✓

TERMICA DISTRIBUȚIE NĂVODARI SRL

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu apărare civilă

sănătatea populației ✓

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

✓ AVIZ OCPI, AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NAȚIONALE - STATUL MAJOR ✓

GENERAL, AVIZ MINISTERUL DEZVOLTĂRII-LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI ✓

✓ AVIZ MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII, ANTEPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI ✓

AVIZ COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE ✓

AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ✓

d.4) Studii de specialitate INTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a avizului de initiere al arhitectului șef în conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata.

✓ STUDIUL DE CIRCULATIE, STUDIUL DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA ✓

e. Actul administrativ al AGENTIAI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA ✓

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT ȘEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

Achitat taxa de: 30 lei, conform _____ din 21.01.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 18.02.2026 până la data de 17.02.2027

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

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT ȘEF

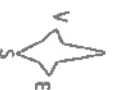
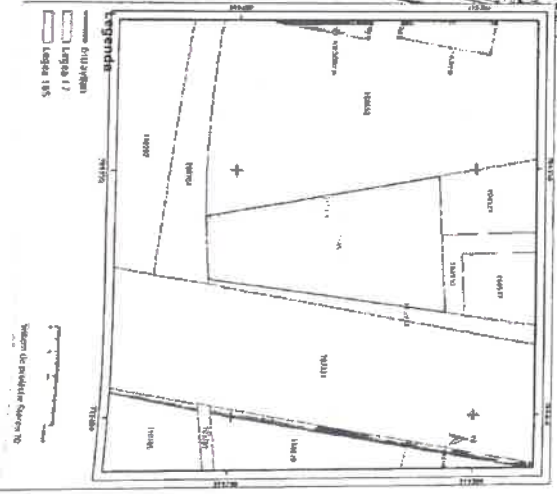
Data prelungirii valabilității: 15.01.2025
Achitat taxa de: 9 lei, conform _____ din 15.01.2026
Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

CONFIDENTIAL!

Date cu caracter personal, prelucrate 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 nr. 95/46/CE

EXEMPLAR ___/2

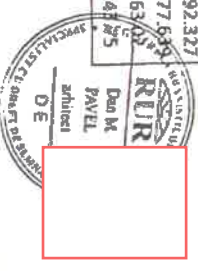
Scanat cu CamScanner



ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADRISE CU PASTRABEA INDICATORILOR URBANISTICE APROBATE
 PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU Nr. 114631
P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
 scara 1 : 1000

Inventor coordonate

1,789359,247,319244,75
2,789372,229,319244,437
3,789374,967,319264,018
4,789377,045,319276,873
5,789379,133,319293,799
6,789351,309,319292,327
7,789353,709,319277,637
8,789356,098,319263,757
9,789359,247,319244,75



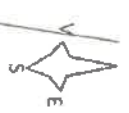
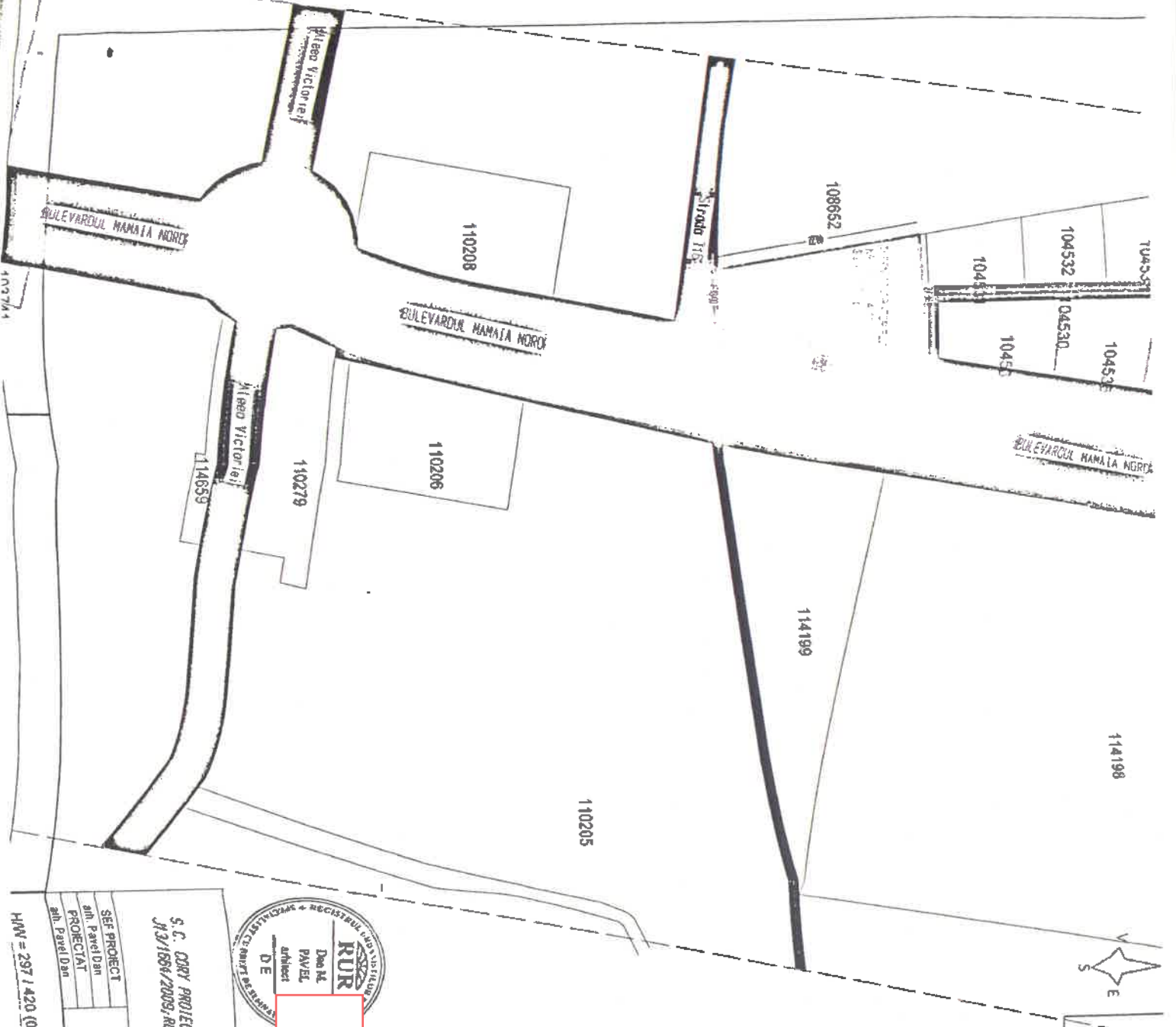
TEREN IDENTIFICAT CU Nr. CADASTRAL 114631
 S teren (in acte) = 1000mp
 S teren (din masuratori) = 1000mp

SECRETARIA URBANISM
 Nr. 81
 din 12.02.2025

S.C. URBV PROIECT VISION S.R.L.
 J13/1684/2009/R025789983/LUMINA

SEF PROIECT	PROIECTANT	PLAN INCADRARE IN ZONA	SCARA	PLANSUA
sin. Pavel Dan	sin. Pavel Dan	P.U.Z.	1:1000	001
DATA	2025			

MMW = 297 1420 (0,12m²)



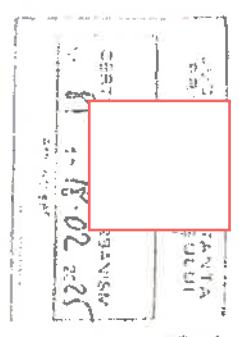
ACTUALIZAREA FUNCȚIUNILOR ARIIȘE CU PASIVAREA INFLUENȚILOR URBANISTICE APĂRĂTE
 PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU Nr. 114611 PENTRU SPAȚIUL DE AUTO*

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

LEGENDA

	Zona generatoare PUZ și zona studiată
	Teren generator PUZ ie 114611
	Terenuri vecine intravilane
	Strada

Teren identificat cu nr cadastral: 114611
 S teren (in acte) = 10000mp
 S teren (din masuratori) = 10000mp



S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
 JN/1684/2009, RO25788983/LUMINA

SEF PROIECT
 ing. Pavel Dan
 PROIECTAT
 ing. Pavel Dan

ACTIVITATE P.U.Z. PREZENT CU Nr. 788/2019 IN VIGENȚĂ		PLANȘA	
ACTUALIZAREA FUNCȚIUNILOR ARIȘE CU PASIVAREA INFLUENȚILOR URBANISTICE APĂRĂTE PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU Nr. 114611 PENTRU SPAȚIUL DE AUTO* BENEFICIAR		SCARA 1:1000	
DEZALTOP HOLIDAY SRL		DATA	
ADRESA	096 Nordan Traian Mamaia Nord Tel: 72613160 Contactata	2025	
OBIECTIV	FAZA	PLANȘA	
Nr. PROIECT	P.U.Z.	1002	
7/2025			
PLAN SITUATIE			
		Iunie 2025	

H/M = 297 1420 (0.12m²)



LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5065



Str. Căărăși nr. 22-24, cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664.049; Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@raja.ro; web: www.raja.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 15055/ 2025

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Ion
Oprea
Digitally signed
by Ion Oprea
Date:
2025.07.17
13:00:44 +03'00'

Către,

DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
Strada B1, nr.2-4, Trup Mamaia Nord (lot 1/5+lot 1/7)
NĂVODARI, Județul CONSTANȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 15055 din 27.06.2025 cu privire la obiectivul de investiție: „ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL. 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO”, conform Certificatului de Urbanism nr. 81 din 18.02.2025, și a Avizului de Oportunitate nr. 28992 din 20.03.2025, imobil situat în Navodari, zona Mamaia Nord, Bulevardul Mamaia Nord colț cu Vacanței, Lot 1,2,3, județul Constanța, număr cadastral 114611, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiționări:

Pe amplasamentul studiat și la limita amplasamentului, pe b-dul. Mamaia, există conductele de refulare apă uzată Dn.280mm PEHD și Dn.250mm PEHD.

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

Conform Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare “Apa-Canal Constanța” și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, culoarul de teren de 5m stânga-dreapta din axul conductelor de refulare ce reprezintă zona de protecție și siguranță, nu se va betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

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

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

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

RAJA SA nu își asumă responsabilitatea în cazul unor eventuale pagube produse datorită refulării apei uzate din rețele menajere existente pe amplasament.

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

Pe strada T16 există conducta de distribuție apă Dn.160mm PEHD și conductele de refulare Dn.250mm PEHD, Dn 229mm OL, conform planului anexat.

Pe b-dul. Mamaia există conducta de distribuție apă Dn 200mm PEHD și conductele de refulare Dn.250mm PEHD, Dn 280mm PEHD, conform planului anexat.

Valoarea medie a presiunii este 1,4 atm.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se poate realiza din conductele de alimentare cu apă și de canalizare conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA și doar cu respectarea condițiilor impuse mai sus.

Beneficiarul are obligația prevederii unui sistem de reutilizare a apei în procesul de spălare.

Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ (doar pentru terenul identificat cu nr. cadastral 114611 pentru spalatorie auto), și nu dă drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

Situația actuală nu mai permite alimentarea cu apă și deversarea apelor uzate menajere în zona. Avizul în cauză este strict valabil pentru terenul cu numărul cadastral 114611, imobil cu destinația spalatorie auto.

Vă restituim alăturat un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente în zonă.

Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbansim.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN



INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

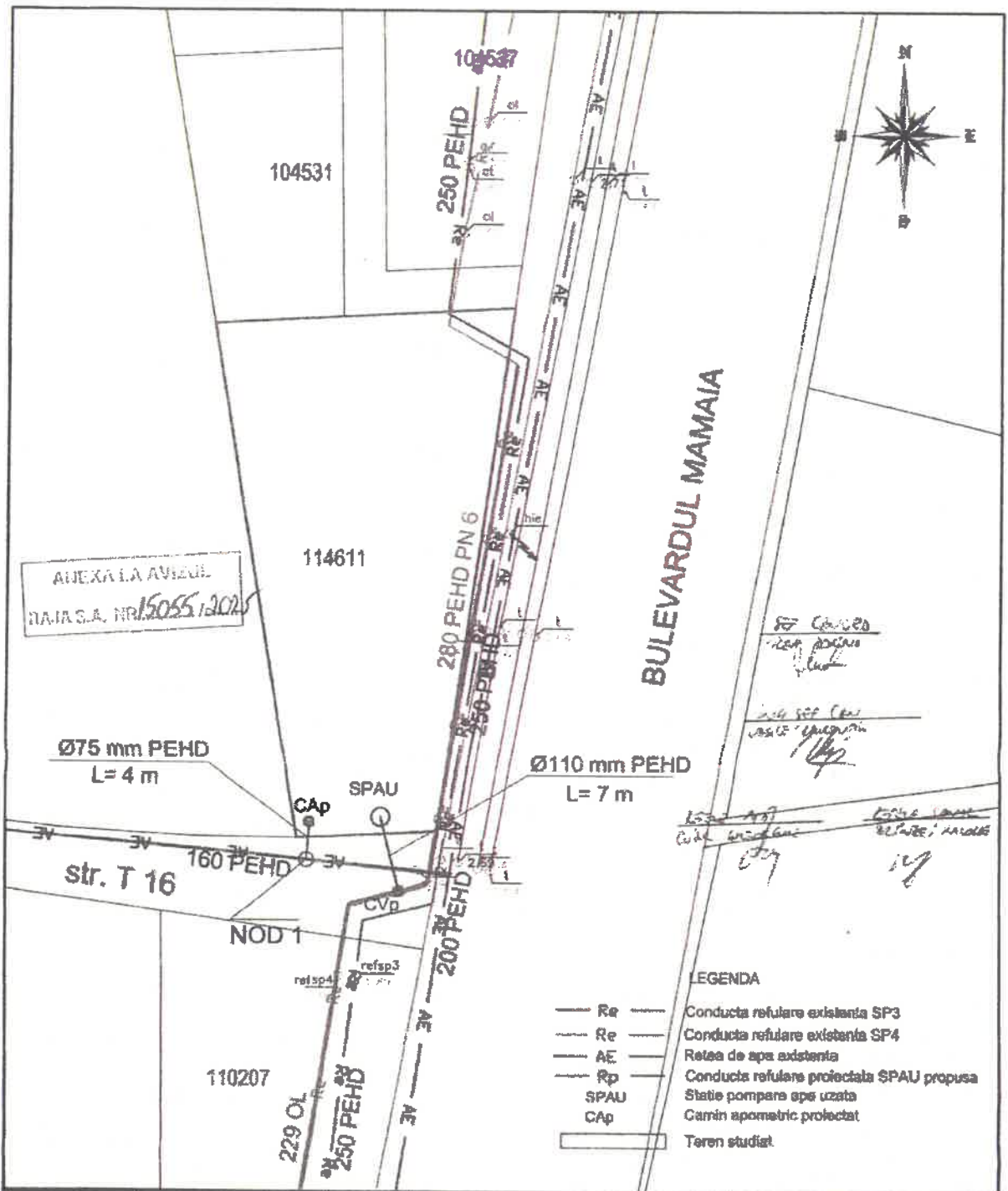


ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACSI ADRIANA



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

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



LEGENDA

- Re — Conducta refulare existenta SP3
- Re — Conducta refulare existenta SP4
- AE — Retea de apa existenta
- Rp — Conducta refulare proiectata SPAU propusa
- SPAU — Statie pompare apa uzata
- CAP — Camin apometric proiectat
- — Teren studiat

STRUCTURA					
VERIFICATOR	NUME	SEMNAS.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L.			SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL		PR. NR.
RC - J2024044241007; CUI 50942276; Tel. 0770377854					18/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAS.	SCARA	TITLUL PROIECTULUI :	FAZA :
Sef proiect	Ing. Korponai A Cristian		1:500	SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROECILITARA -PENTRU ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288268/2018 - B-DUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1,2,3, IE 1148/1, LOC NAVODARI	AVEZ PUZ
Proiectat	Ing. Korponai A Cristian		DATA	TITLUL PLANSEI :	PL. NR. :
Desenat	Ing. Korponai A Cristian		2025	Semnat digital de Alexandru-Cristian Korponai	H02
				Plan de situatie	
				Data: 2025.04.24 09:44:13 +03:00	

**RETELE ELECTRICE ROMÂNIA SA
ZONA CONSTANTA****Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, Et. 3, SECTOR 3, BUCUREȘTI**
TEL.0241805702; FAX.0372875752

Catre S[redacted] SRL

Adre[redacted] CONSTANTA

Nr. inreg.: 26179980 / 03.03.2025

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL(PUZ)
APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA
INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU
SPALATORIE AUTO,conform Certificat de Urbanism nr. 81 / 18.02.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la **Rețele Electrice România SA** cu nr. 26179980
/ 03.03.2025, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea
ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre Rețele
Electrice România emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planșelor anexate, **Rețele Electrice România SA**, nu detine instalatii
electroenergetice. In elaborarea PUZ, se va avea in vedere si alimentarea cu energie electrica a
obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, in corelare cu legislatia in vigoare, amenajari privind
amplasarea de echipamente (stalp racord, traseu LES MT, post de transformare) parte componenta din
alimentarea cu energie electrica a obiectivului, cu incadrarea in ambientul destinatiei, precum si teren pe
care se vor amplasa acestea, cu drept de uz si servitute in favoarea distribuitorului de energie electrica.

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

Verificat,

Ing. Marina [redacted]

Aprobat,

Ing.Sef Zona Constanta

Ing. Florin George

PASTORCICI

Intocmit,

Teh.Emil MOSTEANU

Rețele Electrice România S.A.

B-dul. Mircea Vodă 30, et. 3, Sector 3, București

Nr. de ordine in Registrul Comerțului J2002001859405, Cod Unic de înregistrare
14507322.

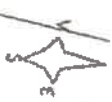
Capital social subscris și vărsat 580.355.660 lei

www.reteleelectrice.ro

UZ PUBLIC

Pagina 1 din 1

DEDAL TOP HOLIDAY SRL



LIPSA PETA.

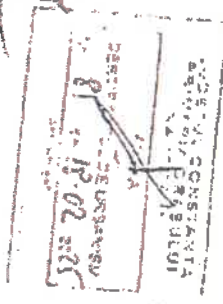


Act Favorabil Puz
04.04.2025
ROSEANU E

LEGENDA

- Zona generatoare Puz si zone studii
- Teren generator Puz 114611
- Terenuri sectiune intravilan
- Strada

Teren identificat cu nr cadastral: 114611
S teren (in acte) = 1000mp
S teren (din masuratori) = 1000mp



ACTUALIZAREA PLANULUI DE AMPLASARE CU POSIBILITATEA MODIFICAREI URBANISTII APROBATE
REANUNTIERII PLANULUI DE AMPLASARE IDENTIFICAT CU DE FISA DE REANUNTIEREA PLANULUI DE AMPLASARE
P.U.Z. - PLAN SITUATIE
scara 1:1000

S. C. GROUP PROJECT VISION S. R. L.
J13/1664/2009, R025706083, LIMBIA

NUMERUL PROIECTULUI: 2025
ANUL: 2025
DATA: 15.02.2025
MARA: 207 / 420 (0,12m²)

NUMERUL PROIECTULUI	2025
ANUL	2025
DATA	15.02.2025
MARA	207 / 420 (0,12m ²)

PLAN SITUATIE



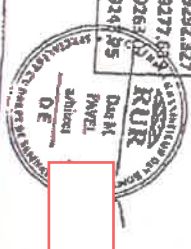
ACTIVITĂȚI PUNCTUALE ADMISE CU PĂSTRAREA ÎMBĂRCĂȚIIUROR ÎNCASTRATE ÎN ZONA
 PENTRU TERENUR ÎMBĂRCĂȚATE CU LE MĂȘI PENTRU SPĂLĂTOARE AUTO
P.U.Z. - PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA
 scara 1 : 1000



Inventor coordonate

- 1.789359.247,319243.75
- 2.789372.229,319244.437
- 3.789374.967,319264.018
- 4.789377.043,319278.873
- 5.789379.133,319293.799
- 6.789381.309,319292.327
- 7.789383.709,319277.624
- 8.789386.098,319264.495
- 9.789389.247,319244.495

Teren identificat cu nr cadastral: 114611
 S teren (în acq) = 1000mp
 S teren (în măsurații) = 1000mp



LA
 PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
 81
 102
 2025

S.C. CORP PROJECT VISION S.R.L.
 J1976842000/RO32789863/LUMINA

SEF PROIECT	PROIECTANT	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA	DATA	PLANGA
SA. PAVEL BUN	PROIECTANT		10/01/2025	101
SA. PAVEL BUN	PROIECTANT			
SA. PAVEL BUN	PROIECTANT			

MW = 297 1 420 (0.12m²)

Dirrecția Operațională
Departament Menenanță Specializată
Birou Cerere Informații
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Silviu Cojocaru

DEDAL TOP HOLIDAY SRL

Str. B1. nr. 2-4
Jud. Constanța, Orașul Năvodari
Cod postal:

Nr/dată: 89819-322251601/21.04.2026

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 89819-322251601 din 09.04.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru actualizare PUZ aprobat cu HCL. 288/2019 în vederea actualizării funcțiunilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobați pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru spălătorie auto – orașul Năvodari, b-dul Mamaia Nord colț cu Vacanțel, lot 1,2,3 nr. cadastral 114611, jud. Constanța, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație scara 1:1000, vizat de societatea noastră, proiect nr. -/2025, elaborat de Cory Proiect Vision SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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

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

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

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J2008002728407
CUI: RO 23308833
Capital social: 1.764.314.960 lei



Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,6 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în direcția orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU

13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatul de Urbanism nr. 81 din 18.02.2025 eliberat de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

Anca SIMIONESCU

Șef Birou Cerere Informații

**Anca-
Florentina
Simionescu**

Digitally signed by Anca-
Florentina Simionescu
Date: 2026.04.21
10:50:05 +03'00'

Silviu COJOCARU

Analist Cerere Informații

COJOCARU
Silviu Florian

Digitally signed by
COJOCARU Silviu Florian
Date: 2026.04.20
14:46:14 +03'00'

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
plan de situație sc. 1:1000 plan GIS DGSR
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer DGSR
[Factura nr. 1905706107](#)

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
C.I.F: RO23308833
Capital social: 1.764.314,980
Punct de lucru: Constanta
Adresa: Strada Vasile Parvan nr. 17, Constanta
Tel: 021-9376
Fax: 0213011819
IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

DEDAL TOP HOLIDAY SRL
Strada:B1, nr.2-4, loc:NAVODARI
CodP:905700
Judetul: Constanta
Cod client: 600013206823
Cont contr:2004141501
Nr.ord.reg.com./an: J13/744/2019
C.I.F.: RO40626071
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905706107/09.04.2026**Cota T.V.A.21.00%**

Detalii necesare platii Numar factura: 1905706107 Cod client: 600013206823	Data factura: 09.04.2026	Notificare: 000322251601 Adresa amplasament Jud. CT Loc. NAVODARI Str. MAMAIA NORD Nr. -
---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu simplu	BUC	1,000	180,34	180,34	37,87
<div style="border: 1px solid blue; padding: 20px; width: fit-content; margin: 0 auto;">ACHITAT</div>					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare 180,34	TVA 37,87
-------------------	--------------

Total 218,21

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU NR. 288/2009 IN VEDEREA
ACTUALIZARII FUNCTIONILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATEI
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU DE 14611 PENTRU SPALATORIE AUTO

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

LEGENDA



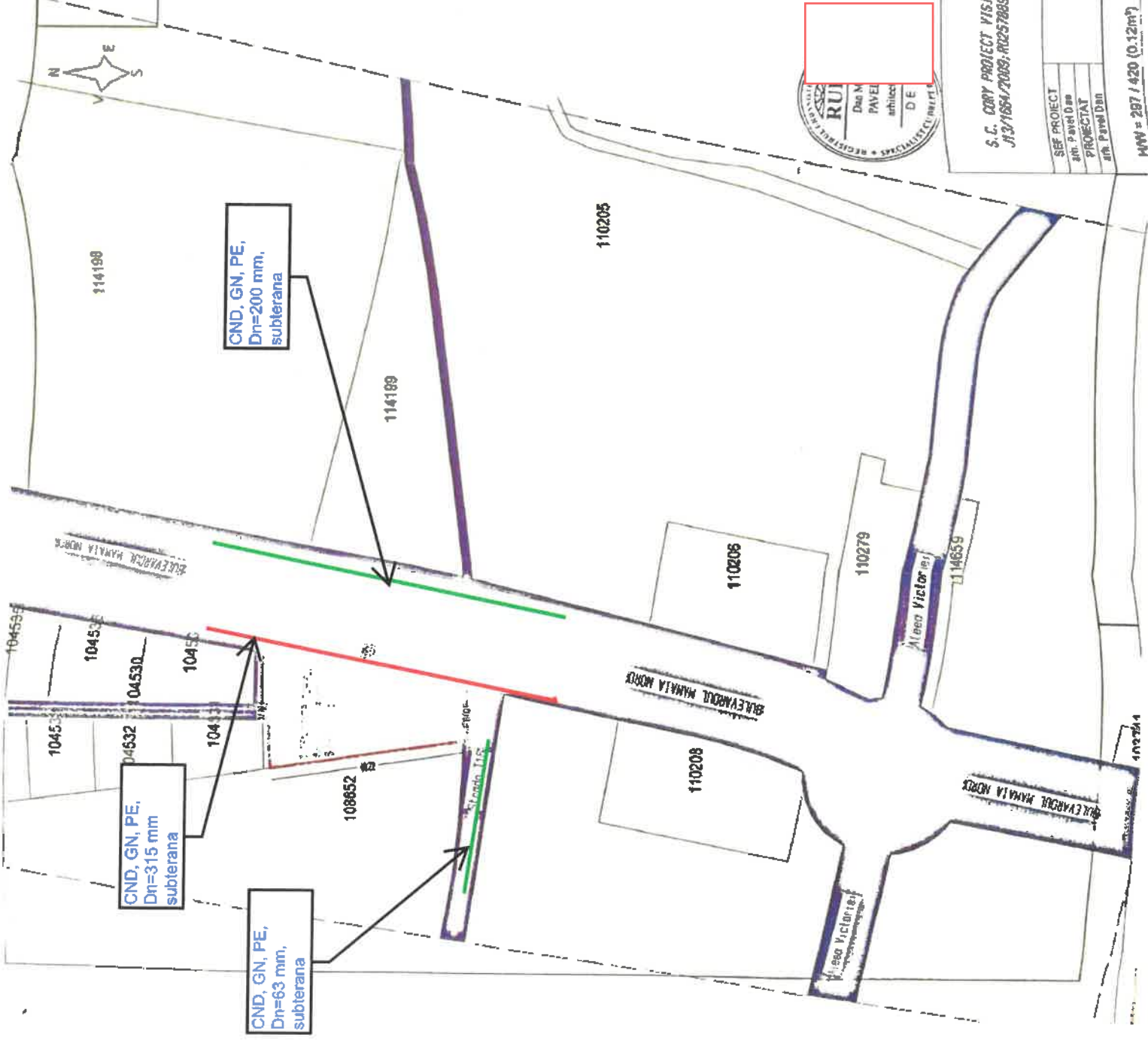
Teren identificat cu nr cadastral: 114611
S teren (in acte) = 1000mp
S teren (din masuratori) = 1000mp



Lucrarile propuse prin
PUZ pot afecta SDGNI

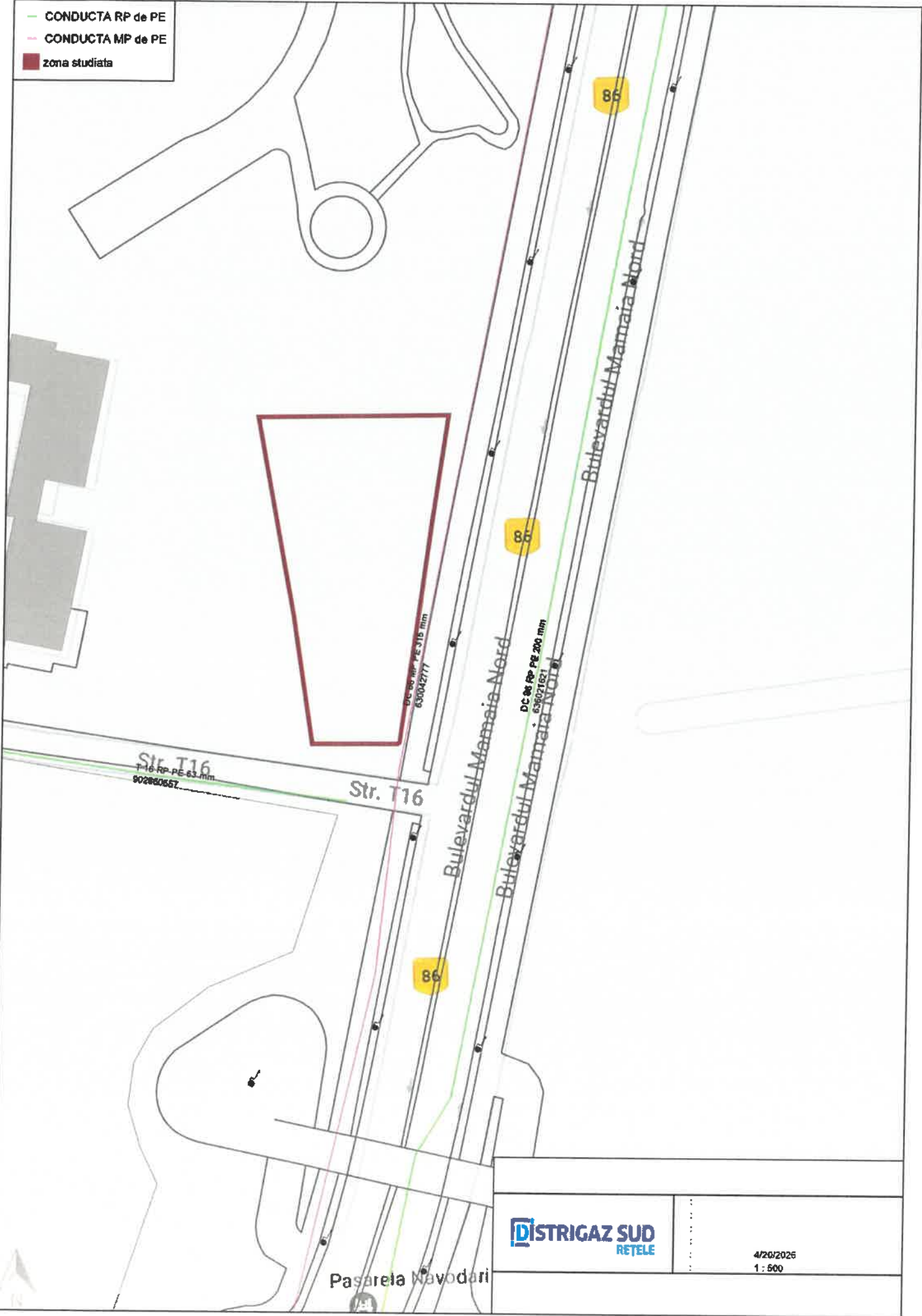


S.C. CORY PROJECT VISION S.R.L. J13/1684/2009; RO25785983/LUNIUM		ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU NR. 288/2009 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIONILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATEI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU DE 14611 PENTRU SPALATORIE AUTO	
NUMERUL NR. PROIECT /2025	Titlu terenul: 114611, jrd. Constanta	FAZA P.U.Z.	PLANSA 002
SEF PROIECT ing. Pavel Dan	PROIECTAT ing. Pavel Dan	DATA Iunie 2025	



MW = 287 / 420 (0.12m²)

- CONDUCTA RP de PE
- CONDUCTA MP de PE
- zona studiata



DISTRIGAZ SUD
RETELE

4/20/2026
1 : 500

Pasarela Navodari

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

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



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

DE REȚINUT tipologia rețelilor de gaze naturale



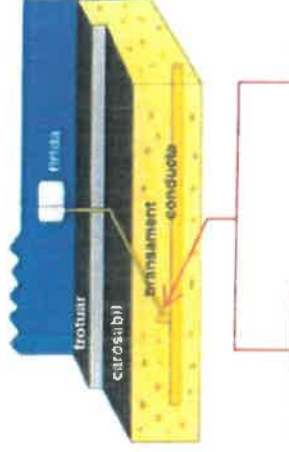
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



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



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



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



Lucrările se execută numai manual, la s 2m față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT

în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șanțieri



NU FOLOSIȚI surse de foc:
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-8, Corp B, sector 4, 040254, București
J40/2728/2008, CUI 23308933, capitală socială 71.750.240 lei
www.distribgazsud-retele.ro

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

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

*) De la piciorul teluzului.

***) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

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

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

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

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

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

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

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

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

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

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

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Documente anexate cererii:

Certificatul de urbanism după caz*, în funcție de tipul de aviz solicitat.
Memoriul tehnic pentru lucrarea avută în vedere (opțional, în cazul avizelor de principiu).
Planul de încadrare în zonă la scara 1:25.000 sau 1:10.000 (un exemplar).
Planul de situație** întocmit de proiectant pe ridicare TOPO, inclusiv tabelul cu inventarul de coordonate Stereo 70, la scara 1:500 sau 1:1000, care să cuprindă amprenta la sol a construcțiilor propuse în perimetru, precum și drumurile de acces aferente (două exemplare) și/sau în format electronic.
Alte acte: copie: BI/CI/Certificat înregistrare fiscală sau Certificat înregistrare în scopuri de TVA, procură/imputernicire, actul de proprietate/închiriere/concesionare teren/extrasul de carte funciară, declarație, adresă ROL, dovada plății etc.

* Avizale de principiu, respectiv avizele de traseu (de execuție branșamente/racorduri executate pe domeniul public necesare obținerii acordului/autorizației administratorului drumului), nu impun emiterea unui certificat de urbanism.

** În cazul în care formatul planurilor de situație la scara dorită este mai mare de A2, acestea vor fi transmise în format *.dwg, sistem de coordonate STEREO 70, cu cartuș, legendă, fără referințe invalide. În mod obligatoriu, zona obiectivului de interes va fi acoperită de layout-uri, de preferat format mai mare de A2. În cazul în care există, vor fi transmise și referințele externe, iar tabela de culori va fi cea standard (acad.ctb). Cerințele sunt obligatorii.

În cazul în care documentația este depusă de către proiectant/imputernicit, acesta va depune copie după BI/CI/Certificat de înmatriculare/înregistrare în scopuri de TVA.
 În cazuri justificate, pentru elaborarea avizului, operatorul poate solicita documente suplimentare.

Declarație pe propria răspundere:

În calitate de titular/imputernicit, declar pe propria răspundere că:

- am luat la cunoștință de consecințele privind falsul în declarații prevazute de art. 326 din Codul Penal;
- am luat la cunoștință de lista privind tarifele practicate de către Operatorul de distribuție Distrigaz Sud Rețele;
- în cazul în care se constată neconcordanțe între suprafața/lungimea specificată în cerere și cea rezultată din documentația depusă, sunt de acord cu recalcularea taxei și achitarea diferenței rezultate.

Prelucrarea datelor cu caracter personal:

Potrivit legislației în vigoare, în vederea soluționării cererii tale, vom prelucra date cu caracter personal. Pentru mai multe informații poți consulta Nota Generală de Informare cu privire la Protecția datelor cu caracter personal, disponibilă pe site-ul companiei: www.distrigazsud-retele.ro, în secțiunea dedicată: Protecția datelor cu caracter personal, precum și la sediile Distrigaz Sud Rețele.

Informații referitoare la racordarea la S.D. (doar în cazul solicitării avizului de amplasament):

Doriți în viitor să vă racordați la sistemul de distribuție (S.D.) a gazelor naturale:

- Da Nu

Modalitatea de primire a avizului solicitat:

- Online, prin accesarea ePortalDGSR: <https://avize.distrigazsud-retele.ro>;
- Prin serviciul de curierat, la adresa de corespondență de mai jos;
- Direct de la Biroul Recepție Clienți din localitatea

Adresa de corespondență

Nume și prenume: DEDAL TOP HOLIDAY SRL		Email: vladutmara04@gmail.com			
Stradă: B1		nr.: 2-4	bloc:	sc.:	ap.:
Localitate: NAVODARI		Județ/Sector: Constanta		Telefon:	
Observații:					

Data

07/04/2026 12:17:26

Acest formular a fost generat electronic
 Semnătură solicitant





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A
JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMPARTIMENT EVALUAREA FACTORILOR DE RISC DIN
MEDIUL DE VIAȚĂ ȘI MUNCĂ

Nr. IMA 6310/13.05.2025

NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

CĂTRE

DEDAL TOP HOLIDAY SRL

JUD. CONSTANȚA, ORAȘ NĂVODARI, STR. B1, NR. 2-4

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la DSPJ Constanța cu nr. 6310 din data 07.05.2025 privind asistența de specialitate a obiectivului **“Actualizare PUZ aprobat cu HCL 288/2019 în vederea actualizării funcțiunilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobați pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru spălătorie auto”** cu sediul în jud. Constanța, oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, b-dul Mamaia Nord colț cu Vacanței, lot 1,2,3, având ca activitate **“Actualizare PUZ aprobat cu HCL 288/2019 în vederea actualizării funcțiunilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobați pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru spălătorie auto”**.

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

CLAUZE:

- se vor asigura toate normele sanitare prevăzute de Ord. M.S. 119/2014 cu completări Ord. M.S. 994/2018 (însorire min. 1^{1/2}/h/zi la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit, utilități, distanță de min. 15m între spălătorie auto și clădirile de locuit, norme zgomot, dotări edilitare – parcări la min. 5m ferestre, platformă colectare deșeuri menajere etc), spațiu verde etc

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A
JUDEȚULUI CONSTANȚA
EC. ȘOPIȚOR CRISTINA MIHAELA

Redactor
Ursu Gavrilă

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2893 / 2025

Intocmit astăzi, 16/09/2025, privind cererea 239527 din 16/09/2025
având aviz de începere a lucrărilor cu nr. din

Semnat : cu semnătură
electronică extinsă, cf.
L 455/2001 și eIDAS

1. Beneficiar: DEDAL TOP HOLIDAY SRL
2. Executant: Valculescu Adrian
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică - realizată în vederea - Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru imobilul situat în Navodari, Trup Mamaia Nord, Lot 1, Lot 2, Lot 3, IE 114611/UAT Navodari
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
n	16.09.2025	înscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
n	16.09.2025	înscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
81	18.02.2025	act administrativ	Primaria Navodari

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2893 au fost recepționate 1 propuneri:

- * având ca obiect recepție PLAN TOPOGRAFIC cotat, întocmit pentru recepția suportului topografic - PUZ, pentru investiția: „Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru imobilul situat în Navodari, Trup Mamaia Nord, Lot 1, Lot 2, Lot 3, IE 114611/UAT Navodari” - pentru imobil în suprafață de 1000 mp, situat în Loc. Navodari, Str. TRUP MAMAIA NORD, Nr. Lot 1, Lot 2, Lot 3, înscris în cartea funciara, cu identificatorul electronic IE 114611 UAT Navodari

Conform art. 250, Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
109184	Avertizare	Recepția 239527/16.09.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109184 pe o suprafață mai mică de 1 mp!
114611	Avertizare	Recepția 239527/16.09.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 114611 pe o suprafață de 1000 mp!
108652	Avertizare	Recepția 239527/16.09.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 108652 pe o suprafață mai mică de 1 mp!
	Avertizare	Recepția 239527/16.09.2025: Poligonul 1 se află într-o zonă reglementată prin L17/2014! UAT 60507
	Avertizare	Recepția 239527/16.09.2025: Poligonul 1 se află într-o zonă reglementată prin L17/2014! UAT 60507

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MIRELA STOIAN

PLAN DE SITUATIE

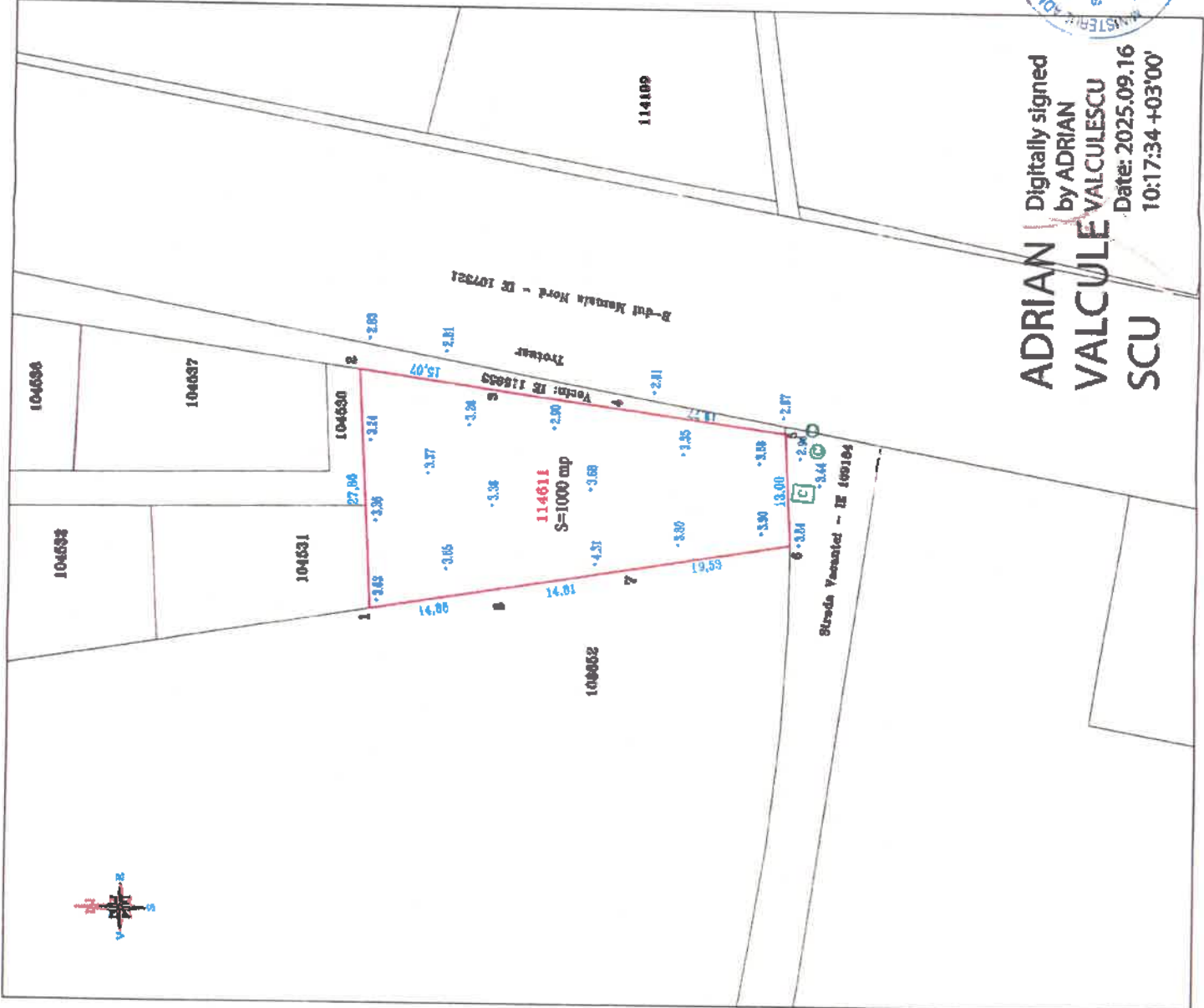
Scara 1 : 500

Intocmit in vedere - Actualizare Plan Urbanistic Zonal
pentru imobilul situat in Navodari, Trup Marasta Nord, Lot 1,
Lot 2, Lot 3, IE 114611/UMF Navodari
S=1690 mp
U.A.T.NAVODARI

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereografica 1970

Sistem de referinta altimetric : MAREA NEAGRA 1975



ADRIAN VALCULESCU
SCU
Digitally signed
by ADRIAN
VALCULESCU
Date: 2025.09.16
10:17:34 +03'00'

Intocmit, Receptionat,

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Sesii RO-B-I, Nr. 2580 Clasa III
Ing. VALCULESCU ADRIAN
B. Nr. 4072 Categorie A/B/C



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2893/data 16.09.2025

Dosar nr. 239527/2025

Mirela
Stoian

Mirabela
Stoian

Data: 12.08.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. 10287 / 16.04.2026

CĂTRE

PRIMĂRIA ORASULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de **DEDAL TOP HOLIDAY SRL**
cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANȚA** municipiul/orașul/comuna **NĂVODARI**
localitatea **NĂVODARI** sectorul - cod poștal -
strada **B1** nr. **2-4** bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax **0726 177563** e-mail -
înregistrată la nr. **10287** din **30.03.2026**
în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

nr. **21** din **16.04.2026**

PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO, pentru imobilul situat zona Mamaia Nord, Bdul Mamaia Nord colț cu Vacanței – lot 1, lot 2, lot 3, județul Constanța
generat de imobilul - teren în suprafață de 1000 mp
amplasament: intravilan, zona Mamaia Nord, Bulevardul Mamaia - colț cu Vacanței , lot 1, lot 2, lot 3, județul Constanța
Inițiator/Investitor: **DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L**
Proiectant: **CORY PROIECT VISION S.R.L. – arh. PAVEL Dan**, specialist cu drept de semnătură RUR – D, E

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: imobilul situat zona Mamaia Nord, Bdul Mamaia Nord colț cu Vacanței – lot 1, lot 2, lot 3 ;
Suprafața terenului care a generat P.U.Z. = 1000 mp;
Este delimitat astfel:
la Nord: IE 104531, ALEE ACCES



la Sud: Strada T16
la Est: B-dul Mamaia Nord
la Vest: IE 108652

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

SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ aprobat cu HCL 288/18.12.2019

TRUP C, UTR 2:

POT maxim =35%

CUT maxim =2.5

Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E

Prevederi P.U.Z. propuse:

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren încadrat în intravilanul oraşului Năvodari, cu nr. Cad. 114611, oraş Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta, în suprafaţa de 1000 mp

UTR 2a- Zona cu funcţiuni predominante de turism, spaţii comerciale şi spălătorii auto, se menţin indicatorii urbanistici aprobaţi anterior.

Se admit urmatoarele funcţiuni:

➤ **funcţiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.**

➤ **funcţiuni comerciale: alimentaţie publică, comerţ, restaurante, spaţii comerciale etc.**

➤ **spălătorii auto.**

- regim maxim de înaltime **S/D+P+6E;**

- suprafaţa construibilă **maximă aferentă zonei generatoare = 350 mp;**

- suprafaţa construibilă desfasurata **maximă aferentă zonei generatoare = 2500 mp;**

- P.O.T. maxim propus = **35%;**

- C.U.T. maxim propus = **2,5;**

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **25.00m**. Daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

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

- 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 suprafaţa generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

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

➤ **funcţiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.**

➤ **funcţiuni comerciale: alimentatie publica, comert, restaurante, spatii comerciale etc.**

➤ **spalatorii auto.**

- **funcţiuni admise:**

Sunt admise urmatoarele functiuni, conform Avizului de Oportunitate nr.28992/20.03.2025 emis de Arhitectul Sef al Orasului Navodari :

➤ **funcţiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.**

➤ **funcţiuni comerciale: alimentatie publica, comert, restaurante, spatii comerciale etc.**

➤ **spălătorii auto.**



• 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

• în cazul propunerii unor construcții noi se vor corela prevederile prezentului studiu cu legislația în vigoare.

- funcțiuni admise cu condiționări:

• 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.

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

Zona generatoare se va racorda la toate rețelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

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.

Recomandări:

- 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 coș și 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

Recomandări:

- luarea de măsuri 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 P.U.Z., 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 senzor, 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 amprente 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 definitivate înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate în zona luciului de apă sau pe terenurile învecinate.

Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

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

Tronsoanele de clădire se vor amplasa la distanțe corespunzătoare față de clădirile existente, respectând normele de igienă și sanitate pentru asigurarea condițiilor de însorire atât față de clădirile existente cât și între noile vecinătăți.

Recomandări:

- se vor diferenția accesele (de locatari și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;
- se vor amenaja trotuare, alei, carosabile, parcaje în interiorul parcelelor;
- se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, în cuantumul stabilit prin reglementările în vigoare;
- deșeurile generate în cadrul fiecărei parcele se colectează și se stochează temporar în spații corect ventilate;
- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.
- se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor

Scopul prezentului PUZ nu este acela de a modifica forma sau dimensiunile parcelarului existent; eventualele inadvertențe între parcelarul din planșe și realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin păstrarea reglementărilor existente și aplicarea lor la situația din teren.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă ea trebuie să îndeplinească următoarele condiții urbanistice:

- Suprafața parcelei să fie de cel puțin 300 mp
- Deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00 ml
- Să aibă asigurat acces pietonal și auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, în condițiile stipulate de cadrul legal în vigoare)

Se pot face derogări de la condițiile de constructibilitate a parcelelor, doar în baza unei documentații urbanistice noi, prin care se va ilustra modul în care construcția propusă se încadrează în cadrul legal existent la acea dată.

Configurația existentă a parcelelor se păstrează; sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția *sine qua non* de a nu greva imaginea urbană existentă la momentul respectiv.

În cazul comasării a două sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementați și prevederile continute în prezentul regulament se vor aplica în același mod la noua parcelă rezultată. De asemenea, în cazul divizării unei parcele în două sau mai multe parcele noi, reglementările prezentului regulament se vor aplica în același mod fiecărei parcele rezultate.

În cazul în care un teren, pe care se intenționează a se realiza o viitoare investiție este compus din două sau mai multe parcele, având același proprietar (sau proprietari diferiți aflați în relație de asocieri), este permisă demararea procesului de autorizare a construcțiilor propuse, pe întreg terenul, cu respectarea reglementărilor prezentului regulament (aplicate întregului teren, considerat unitar, sumă a parcelelor din care este compus) și cu condiția realizării procedurilor legale de comasare a parcelelor care îl compun, până cel târziu la recepția finală a lucrărilor propuse spre autorizare.



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 T16 si minim 6m fata de Bulevardul Mamaia Nord.

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 supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota superioara amenajata a terenului pe amplasament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare se va face la minim 2m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va face la minim 2m, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

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

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

➤ *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2 metri intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neperalele 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 neperalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*

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

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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.

Circulatii si accese

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie 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.

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 regulament – Parcaje, RGU aprobat prin HGR 525/1996, dar numarul minim de parcari 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:

Pentru turism - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare; Pentru spatii comerciale, restaurante, spalatorii auto – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila

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 în hotărârea de consiliu mai sus menționată, se vor avea în vedere prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

- Dacă în interiorul aceleși parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- În 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 teren dintr-o zonă aflată în apropierea amplasamentului.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

- Regimul de înălțime se stabilește după cum urmează:
- $Rh_{max} = S/D + P + 6E$ (H cornișă max = 25 m)
- - H . maxim al imobilelor proiectate (măsurate la coama / cota superioară a aticului față de CTA medie a terenului) = **25m**. Dacă din considerente tehnice justificate (adâncimea redusă a pânzei freatice, condiții geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare în demisol, etc.), demisolul/subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai înaltă/cu o înălțime de nivel mai mare, se admite depășirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate**.
- În cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spații verzi, mobilier, pergole, etc

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. Fațadele vor fi vopsite în procent de 50-70% în alb cu accente de culori deschise. Vor fi folosite materiale specifice zonei marine, cu rezistența marită la intemperii. Clădirile de mai mari de 4 etaje, vor avea acoperiș tip terasă și un atic de minim 0,5m, terasele putând fi circulabile sau necirculabile. În cazul teraselor circulabile se vor monta balustrade de protecție care să respecte cerințele legale.

Conditii 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 a se realiza 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 zonă, conform normativelor în vigoare la data respectivă.

Se vor asigura (dacă 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 strazile 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.

Zona generatoare se va racorda la toate rețelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate

Suprafața minimă de spațiu verde ce trebuie în mod obligatoriu asigurată și condițiile de realizare a acesteia se vor conforma prevederilor H CJ Constanța nr. 152/22.05.2013. (Construcții comerciale – min.50%, Construcții de turism – min.50%,)

Spațiile verzi se înscriu în prevederile generale ale zonei. Pe terenul rămas în urma realizării construcției și a parcarilor aferente, se pot amenaja grădini cu plante care să acopere toate cele 4 anotimpuri (ex. panselute, hortensii, muscate, crini, etc.). Pe laturile expuse vântului, se vor planta arbori, arbuști (ex. mar ornamental, prun ornamental, brad, tuia, etc) împreună cu un perete de protecție verde. Sistemul de irigație va fi automat. Spațiul verde se poate amenaja și pe acoperișul și fațadele construcției.

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



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

- pe suprafața fatadelor 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 Orasului Navodari 179 din 28.04.2017.

Împrejmuiiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi) transparente de maxim 1.8m 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 1.8m.

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.

Dupa caz, pot fi lasate și neîmprejmuite.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului. Coeficient maxim de utilizare a terenului

- P.O.T. maxim propus = 35.00%

- C.U.T. maxim propus = 2.50

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, desfășurată în data 27.01.2026, documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL – ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO, pentru imobilul situat zona Mamaia Nord, Bdul Mamaia Nord colț cu Vacanței – lot 1, lot 2, lot 3, județul Constanța**, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- se vor prelua în documentația de urbanism recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate;

- Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se vor realiza conform propunerilor din breviarul de calcul, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreeat de RAJA SA cu respectarea condițiilor impuse în aviz nr.15055/2025 emis de RAJA SA.

Beneficiarul are obligația prevederii unui sistem de reutilizare a apei în procesul de spălare.

Aviz nr.15055/2025 emis de RAJA SA. constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ, doar pentru terenul identificat cu nr. cadastral 114611, pentru spălătorie auto.

- la faza DTAC se vor solicita avizele: RAJA S.A., Rețele Electrice Dobrogea SA, Distrigaz Sud Rețele, Direcția Județenă pentru Cultură Constanța, etc;

- în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.*

- potrivit art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: *Conform prevederilor art. 48¹ alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.*

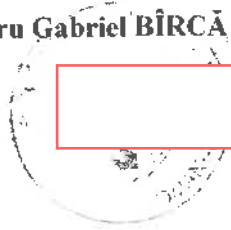
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.



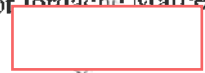
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.81 din 18.02.2025, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI.

ARHITECT ȘEF,

Alexandru Gabriel BÎRCĂ



Întocmit, inspector Jordache Marcela



Către

S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
AVIZ NR. DT/6137

La Certificatul de Urbanism nr. 81 din 18.02.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, Statul Major al Apărării avizează favorabil **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 1.000,00 mp, situat în intravilanul orașului Năvodari, zona Mamaia Nord, b-dul Mamaia Nord colț cu Vacanței, C.F. nr. 114611, nr. cad. 114611, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului „Actualizare PUZ aprobat cu H.C.L. 288/2019 în vederea actualizării funcțiunilor admise cu păstrarea indicatorilor urbanistici aprobați pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru spălătorie auto”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

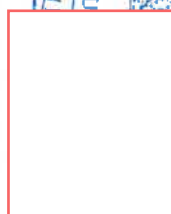
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

11/ ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

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

Tel: +40 372 114 599
www.mdlpa.gov.ro

Către: CORY PROJECT VISION SRL
Comuna Lumina, Str. Pelican, nr. 19A, jud. Constanța

Nr. 99791/06.05.2025

Stimată doamnă,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 99791/06.05.2025, în vederea obținerii avizului instituției noastre pentru „ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO” pe amplasamentul situat în jud. Constanța, oraș Năvodari, zona Mamaia Nord, strada B-dul Mamaia Nord colț cu Vacanței, lot 1,2,3, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora”, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). Documentele înaintate de dumneavoastră, documentația de urbanism mai sus menționată, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism pentru care instituția noastră emite aviz.

În contextul solicitării dumneavoastră privind avizarea documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ), dorim să vă informăm că, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 477/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, considerăm oportun să vă transmitem observațiile noastre referitoare la conformitatea documentației PUZ cu legislația în vigoare. În vederea respectării conținutului cadru al unei documentații de urbanism de tip plan urbanistic zonal, se va urmări conformarea documentației la prevederile art. 18¹-

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

Secțiunea a-6-a a Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, având în vedere faptul că între documentele înaintate de dvs. nu sunt toate piesele scrise și desenate necesare avizării unei documentații de urbanism.

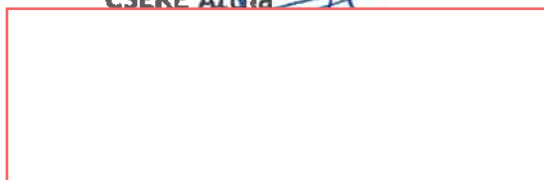
Totodată, dorim să facem cunoscute o serie de aspecte legislative aplicabile, obligatoriu de respectat la aprobarea unei documentații de urbanism:

În conformitate cu prevederile art. 47, alin. (2) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale (planșa de reglementări înaintată nu reglementează zona propusă ci doar ilustrează situația existentă), organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

În concluzie, deși nu avem competența de a emite aviz pentru documentația PUZ mai sus menționată, considerăm că este în interesul dumneavoastră să abordați toate aspectele minim obligatorii în ceea ce privește o documentație de urbanism pentru a asigura conformitatea cu legislația în vigoare și pentru a facilita procesul de aprobare a documentației.

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI
CSEKE Anuța



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

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

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

(8) Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentație de urbanism ce se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a, zone protejate, se elaborează în conformitate cu Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

(9) Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

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

Tel.: +4 0372 111 409, Fax: +4 0372 111 621, E-mail: info@mdlpa.ro



AVIZ Nr. 148 din 19.05.2025

Denumire: P.U.Z. - "ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, Bd. Mamaia Nord colț cu Vacanței, Nr. FN, Număr cadastral 114611, Județul Constanța

Proiectant: CORY PROIECT VISION S.R.L.

Beneficiar: DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Antreprenoriatului și Turismului Nr. 573 din 01.02.2022, privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - "ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, Bd. Mamaia Nord colț cu Vacanței, Nr. FN, Număr cadastral 114611, Județul Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 158632/05.05.2025, are la bază Certificatul de Urbanism nr. 81 din 18.02.2025 și Avizul de Oportunitate nr. 28992 din 20.03.2025, emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

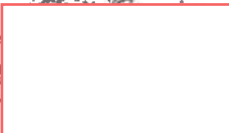
Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - "ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, Bd. Mamaia Nord colț cu Vacanței, Nr. FN, Număr cadastral 114611, Județul Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

MINISTRU
Bogdan Gruiu IVAN



Denumire: P.U.Z. - "ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 ÎN VEDEREA ACTUALIZĂRII FUNCȚIUNILOR ADMISE CU PĂSTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBAȚI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPĂLĂTORIE AUTO" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Nord, Bd. Mamaia Nord colț cu Vacanței, Nr. FN, Număr cadastral 114611, Județul Constanța

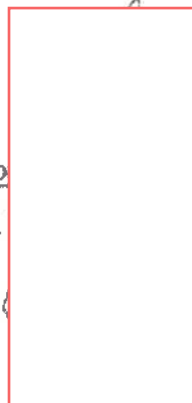
P.O.T. maxim:	35,00 %
C.U.T. maxim:	2,5
Regim maxim de înălțime:	S/D+P+6E

Obs.: Avizul este **valabil** numai cu următoarele condiții:

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

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.M. - președinte
Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.M. - membru
Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. - membru
Irina MOLNAR - S.A.M. - D.A.M. - membru



JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORAS NAVODARI
COMISIA DE CIRCULATIE
NR. 49028 /29.05.2025

CATRE,
DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
STR. B 1, NR. 2-4,
ORAS NAVODARI.

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra pentru emiterea avizului Comisiei de circulatie rutiera privind ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114633 PENTRU SPALATORIE AUTO, va aducem la cunostinta ca in conformitate cu prevederile art. 5 din Legea nr. 50/1991 alin.(1) „Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită de către investitor/beneficiar și se obțin de la autoritățile competente în domeniu înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritățile administrației publice competente pentru:

- a) asigurarea și racordarea/bransarea la infrastructura edilitară, în condițiile impuse de caracteristicile și amplasamentul rețelelor de distribuție/transport energetic din zona de amplasament;
- b) racordarea la rețeaua căilor de comunicații;**
- c) securitatea la incendiu, protecția civilă și protecția sănătății populației;
- d) cerințele specifice unor zone cu restricții stabilite prin reglementări speciale.”

Presedinte comisia de circulatie rutiera



DUPLICAT

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitarea de clarificare,
completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori
nu a fost eliberată adresa de respingere

20/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor nu au fost primite de la emitent/emitenți, în condițiile legii:-----

nicio solicitare de clarificare, completare sau modificare;-----

niciun aviz sau acord cu sau fără condiții;-----

nicio adresă de respingere.-----

Anexez documente doveditoare pentru fiecare aviz/acord solicitat pentru care în termenul legal nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere, după caz, respectiv pentru:-----

Nr. Crt.	Avizul/ Acordul solicitat	Denumire instituție/ entitate de la care s-a solicitat avizul/ acordul	Data și număr înregistrare solicitare aviz/acord (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Data și număr depunere răspuns la clarificări, completări sau modificări, dacă este cazul (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Data împlinirii termenului de transmitere a solicitării de clarificare, completare sau modificare, de eliberare a avizului/ acordului cu sau fără condiții ori de eliberare a adresei de respingere
1.	ACTUALIZARE PUZ PENTRU TERENUL AVÂND IE 114611	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	14.11.2025 / 37516	-	15.12.2025

Declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, că datele înscrise în prezenta cerere și în documentele anexate sunt reale, corecte, complete și perfect valabile și înțeleg că invocarea în fața unei autorități sau instituții publice a obținerii unui aviz sau acord ca urmare a procedurii aprobării tacite, omițând cu știință prezentarea răspunsului ori a notificării primite în cadrul procesului de emitere a avizelor și acordurilor, reprezintă fals în declarații, constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

Sunt de acord ca **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI, JUDEȚUL CONSTANȚA** să prelucreze datele mele cu caracter personal, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 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 (Regulamentul general privind protecția datelor) - GDPR. Temelul juridic al prelucrării acestor date este consimțământul subsemnatei/subsemnatului. Consimțământul în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și furnizarea datelor menționate mai jos sunt voluntare. Acest consimțământ poate fi revocat în orice moment, printr-o notificare către **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI, JUDEȚUL CONSTANȚA** conform prevederilor GDPR referitoare la drepturile persoanelor vizate. Toate datele cu caracter personal colectate vor fi stocate numai cât este necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost colectate, plus termenele de arhivare prevăzute de dispozițiile legale în materie, și/sau atât cât este necesar pentru ca părțile să își poată exercita drepturile legitime.

Am înțeles această declarație de consimțământ și sunt de acord cu prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

Actul a fost redactat la sediul Societății Profesionale Notariale **TONCU MIHAELA și TONCU GEORGIANA** și autentificat după semnare, în 1 (unu) exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate din care 2 (două) exemplare au fost eliberate părților.

DECLARANT
DEDAL TOP HOLIDAY SRL



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială TONCU MIHAELA ȘI TONCU GEORGIANA
Licența de funcționare nr. 197/2023
Sediul: Orașul Năvodari, str. Constanței nr.16B, Județul Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4126
Anul 2025, luna DECEMBRIE, ziua 16



de înregistrare RO40620071, care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 96,80 lei din care TVA 16,80 lei cu factura nr. 2101/2025.

**NOTAR PUBLIC,
TONCU MIHAELA**

L.S./s.s. indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare s-au înmănat părților, de TONCU MIHAELA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
TONCU MIHAELA**



PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 28992 / 12.03.2025

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN



Urmare a cererii depuse de către DEDAL TOP HOLIDAY SRL, cu sediul în oras Navodari, strada B1,nr.2-4, înregistrată la noi sub nr. 28992 / 2025, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 28992 din 20.03.2025

pentru

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"

Generat de imobilul situat în oras Navodari , Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3, judet Constanta, identificat cu nr. cadastral 114611, în suprafață de 1000mp

Proprietar: DEDAL TOP HOLIDAY SRL

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Documentația de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafață de 1000 mp – zona generatoare situată în intravilanul orașului Năvodari, având destinația curentă „curti -construcții”.

Terenul este situat în zona de est a localității Năvodari, fiind mărginit:

- la Nord: IE 104531,ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

Terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice prin PUZ este proprietatea privată a firmei DEDAL TOP HOLIDAY SRL dobândit prin contract vanzare cumparare nr.1553/06.07.2017.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În prezent, imobilul propus se află în intravilanul localității Năvodari și are categoria de folosință curți -construcții. Terenul este lipsit de sarcini și nu sunt prezente înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini, conform Extrasului de carte funciară, parte din documentația inițială.

Se propun următoarele:

Utilizări admise:

- funcțiuni pentru turism (hoteluri, vile, pensiuni);
- restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite);
- spalatorie auto

Utilizări admise cu condiționări: nu este cazul.

Utilizări interzise:

- activități productive și de depozitare, spații prestări servicii diverse, ateliere;
- construcții comerciale produse agricole primare/ prelucrate, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;
- servicii conexe activităților de producție;
- stații de întreținere și reparații auto;
- perdele de protecție;
- depozitare și reparații utilaje agricole, asigurarea utilităților, servicii, showroom utilaje agricole sau auto, stații ITP, service utilaje agricole & auto diverse;
- mică industrie: procesare produse agricole diverse (inclusiv preparare conserve de legume și fructe), producție hrană pentru animale, precum și orice alte feluri de mică industrie care nu generează poluare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Regim de înălțime: regim maxim de înălțime S/D+P+6E; înălțimea maximă a construcțiilor poate fi de max. 25 m.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.): max. 35%.

Coefficientul de ocupare a terenurilor (C.U.T.): max. 2.5

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face respectând Codul Civil.

Construcțiile vor respecta o retragere de minimum 3,0 m de la limita terenului spre drumul de acces ;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități

(trepidații, risc tehnologic), numai cu acordul proprietarului vecin; în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale conform cod civil;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor, min. 2.00 m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanță între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Caracteristici constructive

Imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară.

Asigurarea parcarilor

Toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, inclusiv staționarea autovehiculelor pentru încărcare-descărcare marfă; numărul acestora se va calcula conform prevederilor art. 5.3, 5.10 și 5.11 din anexa nr. 5 la R.G.U. (H.G. nr. 525/1996).

Închiderea loturilor

Împrejmirile se pot realiza din gardurile complet opace (panouri prefabricate, zidărie de BCA cu stâlpișori de BA, lemn, etc.), dublate de gad viu sau din garduri neopace (plasa de sârmă pe montanți din țeavă metalică). Este posibilă lipsa împrejmirilor în zona de acces a publicului.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente .

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura conform **Normativului NP 24-2022, P132-93** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, amplasate pe teren și marcate pe planul de situație sau în subsolul/demisolul clădirilor proiectate. **Conform HCL Năvodari nr. 157/28.04.2017**, se vor asigura:

- pentru construcții destinate turismului -pensiuni, hoteluri, apart-hoteluri se va asigura minim 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare;
- pentru construcții comerciale (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 50 mp suprafață construită desfășurată;
- pentru construcții cu funcțiune de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate) se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suprafață construită desfășurată;

- pentru toate categoriile de construcții se vor asigura și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Costurile realizării infrastructurii tehnico-edilitare necesare (străzi, trotuare, ziduri de sprijin, rețele edilitare, etc), precum și alte investiții propuse vor fi suportate în totalitate de către investitor.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă și canalizare menajeră și pluvială vor fi proiectate și executate odată cu realizarea construcțiilor.

Condiții de echipare edilitară:

- este de preferat asigurarea acestor utilități prin extinderea rețelelor existente în zonă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricității: panouri solare, pompe de caldură etc;
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață, în apele subterane și/sau în subteran;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;
- orice deșeuri rezultate din procesul de producție vor fi depozitate și eliminate corespunzător, conform cu legislația în vigoare;
- agenții economici au obligația colectării selective a deșeurilor reciclabile (hârtie, metal, plastic, sticlă, lemn).

Reglementarea spațiilor verzi

Conform H.C.L. Năvodari nr. 179/28.04.2017, art. 2, „*orice persoană fizică sau juridică din localitate care solicită autorizație de construire pentru locuințe sau alte categorii de obiective are obligația de a planta pomi fructiferi/ arbori – pentru alte categorii de obiective se va planta minim 1 pom/arbore pentru fiecare 100 mp construibili*”. Persoanele fizice sau juridice care solicită eliberarea autorizației de construire trebuie să prezinte, pe lângă celelalte documente solicitate de lege, un angajament de plantare pomi fructiferi/ arbori. Plantarea pomilor fructiferi/ arbori se va face pe proprietatea proprie sau pe domeniul public: aliniamente stradale, parcuri, spații verzi sau în zone special destinate acestui scop puse la dispoziție de către UAT Oraș Năvodari.

Se vor avea în vedere și condițiile specifice referitoare la spațiile verzi și plantate în conformitate cu Regulamentului General de Urbanism din 27 iunie 1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Spațiile verzi pot fi repartizate pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente suprafeței generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. Se impune ca fiecare lot în parte să respecte prevederile HCJC 152/02.05.2013 cu privire la suprafețele minime de spații verzi, respectiv:

-suprafața minimă de 50% spațiu verde din suprafața de teren pentru imobile de turism/de vacanță, spalatorie auto, spațiile verzi putând fi amplasate și pe terasele imobilelor și pe fatadele acestora.

5. Capacități de transport admise

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 81/ 18.02.2025:

- punct de vedere/ act administrativ al Autorității competente pentru Protecția Mediului Constanța;
- aviz alimentare cu apă și canalizare – S.C. R.A.J.A. S.A.;
- aviz electricitate – S.C. REȚELE ELECTRICE DOBROGEA S.A.;
- aviz gaze naturale – S.C. ENGIE ROMANIA S.A.;
- aviz sănătatea populației – MINISTERUL SĂNĂTĂȚII – DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ CONSTANȚA;
- aviz O.C.P.I.;
- aviz MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE – STATUL MAJOR GENERAL;
- aviz MINISTERUL DEZVOLTĂRII ,LUCRARILOR PUBLICE si ADMINISTRATIEI;
- aviz MINISTERUL ECONOMIEI,ANTREPRENORIATULUI si TURISMULUI;
- aviz COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE;
- aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ;
- aviz OPORTUNITATE AL ARHITECTULUI ȘEF în conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit C din Legea 350/2001;
- aviz de la PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA;
- aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

7. STUDII NECESARE

- Plan de situație pe suport topografic, în sistemul de proiecție stereografic Stereo 1970, vizat OCPI conform Legii 50/1991 actualizată;

- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Studiu de echipare tehnico-edilitară.

8. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI P.U.Z. CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Având în vedere HCL nr. 176/ 2014 prin care s-a aprobat Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, vă înștiințăm că aveți obligația ca, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, să întocmiți documentul de planificare a procesului de consultare și informare a publicului asupra documentației ce urmează să o elaborați.

Conform Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a HCL Năvodari nr. 176/ 2014 pentru aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, procedura de informare se va realiza astfel:

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare

Inițiatorul depune la Primăria Orașului Năvodari – Serviciul de Urbanism: adresă notificare intenție, calendar propus, anunț intenție (format electronic și tipărit), copie CU, copie aviz inițiere, plan de încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ.

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

Inițiatorul aplatasează un panou informativ cu anunțul de intenție, notifică toți proprietarii existenți în extrasele CF ale loturilor învecinate ce fac parte din zona reglementată, afectate de reglementările propuse și depune la Primăria Orașului Năvodari – Serviciul de Urbanism, dovada amplasării panoului (fotografii), împreună cu dovada transmiterii adreselor de notificare către proprietarii afectați.

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

Inițiatorul/ elaboratorul argumentează preluarea/ nepreluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

Inițiatorul amplasează un panou informativ cu anunțul privind consultarea, notifică toți proprietarii loturilor afectate de reglementările propuse și depune la Primăria Orașului Năvodari – Serviciul de Urbanism dovada amplasării panoului (fotografii), împreună cu dovada transmiterii adreselor de notificare către proprietarii afectați, precum și anunțul privind consultarea publicului (format electronic și tipărit).

Serviciul Urbanism afișează la avizierul Primăriei Orașului Năvodari și postează pe site anunțul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile și totodată organizează dezbateră publică la sediul propriu.

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

Inițiatorul/ elaboratorul argumentează preluarea/ nepreluarea opiniilor, observațiilor formulate.

Serviciul Urbanism întocmește **RAPORTUL CU PRIVIRE LA INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**, în conformitate cu prevederile art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind teritoriul și urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal se elaborează pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereogeografică 1970, în conformitate cu specificațiile tehnice prevăzute în anexa 5 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal în varianta finală, cu toate completările rezultate din raportul cu privire la informarea și consultarea publicului și toate mențiunile stipulate în actele de reglementare emise pentru PUZ, se depune împreună cu toate avizele și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism, în format fizic și digital (piese scrise și desenate) la Primăria Orașului Năvodari – Serviciul de Urbanism.

Prezentul aviz este valabil începând cu data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism emis de Primăria Orașului Năvodari.

ARHITECT ȘEF
ING. PETRE COSTEL MARIUS





S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L

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

STUDIU DE CIRCULATIE

Denumire proiect : „ ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E.114611 PENTRU SPALATORIE AUTO “

ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD

Amplasament : Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD , Lot 1, 2 ,3 , Nr. cad. 114611, jud. Constanta

Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

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

Contine : Piese scrise si desenate

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



Mai 2025

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / Int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU LE. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO” Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volum: STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BORDEROU

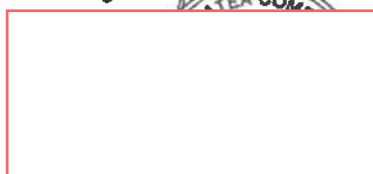
Piese scrise

- 1.- Foaie de prezentare
- 2.- Borderou piese scrise si desenate
- 3.- Certificat de urbanism nr. 81 din 18.02.2025, eliberat de catre Primaria orasului Navodari
- 4.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de incadrare in zona sc. 1:2000
- 5.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de situatie propus sc.1:1000
- 6.- Aviz de oportunitate nr. 28992 din 20.03.2025
- 7.- Contract de vanzare, autentificat sub nr. 391/08.02.2021 la Societatea Profesionala Notariala
Toncu Mihaela si Toncu Georgiana
- 8.- Contract de vanzare, autentificat sub nr. 191/22.01.2021 la Societatea Profesionala Notariala
Toncu Mihaela si Toncu Georgiana
- 9.- Certificat de inregistrare firma : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
- 10.- Incheiere nr. 18833 /09.02.2021, eliberata de catre Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
- 11.- Extras de carte funciara pentru informare nr.114611 Navodari
- 12.- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire ; sc.1:500
- 13.- Studiu de circulatie

Piese desenate

- 1.- Plan de incadrare in zona ; sc. 1:5000 ;D1
- 2.- Plan de situatie – Situatia existenta :
 - Amplasament teren generator P.U.Z. ;
 - Semnalizarea rutiera existenta in zona ;sc.1:1000 ;D2
- 3.- Plan de situatie – Situatia proiectata :
 - Simularea circulatiei rutiere din / in b-dul Mamaia Nord , in / din spalatoria proiectata ;
 - Semnalizare intersectiei cu indicatoare de circulatie si marcaje rutiere sc.1:1000 ;D3
- 4.- Sectiune transversala tip 1 – 1 ;sc.1:100.....D4
- 5.- Sectiune transversala tip 2– 2 ;sc.1:100.....D5
- 6.- Plan de situatie propus (arhitectura) ;sc.1:1000U04

Intocmit,
Ing. Macri Gh.



Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 605 / int.240	Denumire lucrare: „ ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ” Amplasament : ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

STUDIU DE CIRCULATIE

Cap. I - INTRODUCERE

1. Date de recunoastere

- 1.1. Denumirea lucrării : „ ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO “
 Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD
- 1.2. Amplasament: Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3 , Nr.cad. 114611
- 1.3. Beneficiar proiect : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
- 1.4. Proiectant general : S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
- 1.5. Proiectant studiu de circulatie : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
 B-dul Tomis nr. 143A , et. 4 ,cam. 411
 Constanta

2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație are ca obiect, întocmirea unui Studiu de circulație , necesar proiectului : „ ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO “ Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD

Amplasamentul care generează studiul P.U.Z. este proprietatea privată a firmei S.C.DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L., are o suprafață totală de 1000 mp, categoria de folosință fiind “curți constructii”.

Scopul prezentului P.U.Z. este actualizarea P.U.Z.-ului aprobat cu H.C.L. 288/2019, in vederea actualizarii functiunilor admise, cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru obiectivul „ Spalatorie auto”.

Proiectant:
S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L.
B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411
Constanta Tel. mobil: 0724 713 332
Tel/fax sediu: 0241 555 005 / Int.240

Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2018 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
IDENTIFICAT CU LE. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO”
Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD
Voturn: Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611
Beneficiar: STUDIU DE CIRCULATIE
S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

o **Solicitari ale temei-program**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de "ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2018 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU LE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO" prin care se doreste schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare P.U.Z., avand amplasamentul in orasul Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, intravilan, jud. Constanta.

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

- UTR 2 – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune turistica, spatii comerciale, spalatorie auto.

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin H.C.L. nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) 2 – situata in zona de est a trupului C al localitatii. Functiunea dominanta a trupului C: Mamaia Nord este turistica, dar sunt admisiibile si functiuni complementare, cum ar fi dotari, servicii publice compatibile cu functiunea dominanta, amenajari pentru agrement, sport, parcare.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare si anume sa admita functiunea de „spalatorie auto”.

3. Surse de documentare

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari, aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- STAS 10795/1-1995 Metode de investigare a circulatiei.
- STAS 2900-89 Latimea drumurilor.
- Ordinul nr. 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- SR7348/2001 Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie.
- STAS 10144/3 – 91 Elemente geometrice ale strazilor. Prescriptii de proiectare.
- STAS 10144/2 – 91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti. Prescriptii de proiectare.
- STAS 10144/1 – 90 Strazi. Profiluri transversale. Prescriptii de proiectare.
- STAS 10144/4 – 95 Amenajarea intersectiilor de strazi. Clasificare si prescriptii de proiectare.
- STAS 10144/5 – 89 Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.
- STAS 10144/6 – 89 Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi.
- PD162 -83 Normativ pentru proiectarea autostrazilor extraurbane.
- PD189-2000 Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie a drumurilor.
- Ale standarde privind caile de comunicatii.
- A.N.D. 578/2002 Normativ pentru determinarea conditiilor de relief pentru proiectarea drumurilor si stabilirea capacitatii de circulatie a acestora
- A.N.D. 600/2010 Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice
- N.P.116 / 2004 Normativ privind alcatuirea structurilor rutiere rigide si suple pentru strazi

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114811 PENTRU SPALATORIE AUTO * Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volum: STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Legislatia generala:

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

Sectiunea I. Rețele de transport

- Legea 7 /1996 -legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administrației locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- OUG 195/2005 – privind protecția mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991

Cap. II - GENERALITATI

2.1. Evoluția zonei:

- o **Date privind evoluția zonei (sursa site –ul Primariei orașului Navodari)**

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

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

În 1930 își păstrează statutul administrativ de sat și aparține de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogălniceanu), plasa Ovidiu, jud. Constanța și se întindea pe o suprafață de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil.

La recensământul din 1930, Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 români, 996 ruși (îlpoveni n.n.) și 6 de alte naționalități.

Înainte de recensământul efectuat în decembrie, în septembrie se trece pentru prima dată la denumirile celor 6 străzi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult până în anii '40 și anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanți, strada Oltului, strada Prințesa Elena, strada Europei, strada Prințul Mihai.

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

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 955 006 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ” ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Amplasament : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. nr.713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966, rezulta ca datorita U.S.A.S. -ului si Uzinei de Reparatii ,a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termenii ca " centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cei 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 dezvoltă complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Sanfterul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petroller 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 amplasamentului in localitate

Zona studiata are suprafata de 1000 mp si este delimitata de:

- la nord: IE 104531,alee acces ;
- la sud: Str. T16 ;
- la est: B-dul Mamaia Nord (D.C.86)
- la vest: IE 108652 .

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu Nr. Cad. 114611, oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3, jud. Constanta, in suprafata de 1000 mp .

Zona generatoare vizata are delimitarile precizate mai sus , avand la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funclara .

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, fiind amplasata la aprox. 576 m fata de tarmul Marii Neagre.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO” ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD Amplasament : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avand acces direct la b-dul Mamaia Nord, zona generatoare este racordata la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei .

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

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

Precipitatii atmosferice :

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

In anii secetos , precipitatiile scad sub 200 mm.

2.3.2. Geologia si seismicitatea

a/ Caracteristici geofizice

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

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

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

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

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Telfax sediu: 0241 555 006 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ” Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Volura : Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Beneficiar : STUDIU DE CIRCULATIE S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

h/ Seismicitatea

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

h/ Seismicitatea

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

2.4. Circulatia terenurilor

In prezent, zona generatoare este accesibila atat pietonal cat si rutier pe traseul strazii T16, pe aleea de acces situata pe latura de nord si respectiv b-dul Mamaia Nord.

Strada existenta T16 cu latimea de aproximativ de 10,39 m si aleea de acces cu latimea de 4,00 m, sunt in prezent amenajate la nivel de piatra sparta .

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

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

La eliberarea Certificatului de urbanism se va specifica ca numarul maxim de unitati locative permise a se realiza , este conditionat de numarul maxim de locuri de parcare ce se pot realiza in amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe lotul generator in discutie nu este construit nimic, dar s-a obtinut o autorizatie de construire.

Prin prezentul P.U.Z., la cererea beneficiarului, se doreste admiterea functiunii de „spalatorie auto”.

Simultan se propun schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare si zona studiata P.U.Z.

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

Se va masura distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distantelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 006 / Int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 286/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114811 PENTRU SPALATORIE AUTO ” ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD Amplasament : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114811 Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanismului .
 Distanța este de 3,088km.

2.6. Echiparea edilitara

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

De asemenea, în zona există rețele de telecomunicații și televiziune, fiind posibilă bransarea zonei generatoare la acestea.

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

2.6.1 Situație existentă

La momentul realizării documentației, în vecinătatea amplasamentului studiat, pe str. T 16 există conducta de distribuție apă Dn 160 mm PEHD și conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce aparțin SP 3 mic și Dn 280 mm PEHD ce aparțin SP 4.

Pe Bulevardul Mamaia Nord, în zona trotuarului, există conducta de alimentare cu apă Dn 200 mm PEHD cu hidrant subteran în zona amplasamentului și conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce aparțin SP 3 mic și Dn 280 mm PEHD ce aparțin SP 4.

Debitul de ape uzate mediu zilnic rezultat de la imobilul zonei studiate ($Q_{uz\ med} = 0.270$ l/s) are un impact redus asupra stației de pompare a localității – SPAU 6 NAVODARI și a stației de epurare.

2.6.2 Situația proiectată

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

1. Pentru alimentarea cu apă a viitorului imobil se va realiza un bransament din conducta Dn 75 mm PEHD PN 10 sau diametru mai mic, în funcție de debitul de calcul rezultat ca urmare a aprobării investiției (SPALATORIE AUTO). Bransamentul Dn 75 mm PEHD propus va avea $L = 4$ m și va fi racordat în conducta Dn 160 mm PEHD din str T 16.

Contorizarea consumului de apă se va realiza în caminul apometric proiectat CAp. Caminul apometric se va realiza din beton armat monolit sau prefabricat, cu placă și capac carosabil C250.

2. Pentru evacuarea apelor uzate de la viitorul imobil (SPALATORIE AUTO), data fiind situația de echipare hidroedilitară din zonă, se va adopta soluția cu stație de pompare și conducta de refulare. Astfel, pe proprietate se va construi o stație de pompare SPAU din beton armat monolit sau prefabricat în care vor fi amplasate 2 pompe având $Q = 3$ l/s și $H_p = 20$ mCA. Din stația de pompare, apele uzate vor fi refulate în rețeaua S.C. R.A.J.A. S.A. Dn 280 mm PEHD prin intermediul unei conducte Dn 110 mm PEHD $L = 7$ m.

Legătura între conducta de refulare proiectată și conducta de refulare existentă se va realiza prin intermediul caminului de vane proiectat CVp care va fi echipat cu echipamente hidromecanice.

Proiectant : S. C. DRUMPROJECT MACRI S. R.L B-dul Tomis nr. 143 A. et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Telexfax sediu: 0241 555 005 / Int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO” Amplasament : ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Volum : Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Beneficiar : STUDIUL DE CIRCULATIE S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.7. Probleme de mediu

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

1. Aer

Deși, terenul analizat se găsește în imediata vecinătate a B-dului Mamaia Nord, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicată.

2. Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

3. Sol

Solul neafectat de construcții și alei carosabile și pietonale din incintă este folosit în situația existentă pentru vegetație cu rol decorativ – gazon și flori. Nu există factori poluatori semnificativi.

4. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se află sub incidența siturilor Natura 2000 ce se regăsesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

Se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferentă unui procent de min. 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu funcțiune turistică, comercială-servicii, spălătorie auto.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrică/bollerelor cu energie electrică sau a centralelor pe gaz, se asigură un impact minim asupra contaminării aerului.

CAPITOLUL XI

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse funcțiuni predominante de turism, spații comerciale și spălătorii auto, se mențin indicatorii urbanistici aprobați anterior: regim de înălțime maxim S/D+P+6E, POT max = 35% și CUT max = 2.5.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales din punct de vedere al proximității cu Marea Neagră și plaja aferentă acesteia, respectiv încadrarea armonioasă a investiției într-un cartier rezidențial în plină dezvoltare, fapt ce face zona propice pentru construirea de imobile rezidențiale / cu funcțiuni de turism, cu arhitectura deosebită.

3.3. Modernizarea circulației:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulațiilor auto și pietonale:

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRU S. R. L B-dul Tomila nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 565 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2010 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO” Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volm : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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, alee, 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 conform prevederilor prezentului PUZ, sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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

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

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

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

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

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

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:

- o Pentru zona functionala UTR 2a: - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarul lotului/parcelel.

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 si/sau boxe (spatii depozitare), atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetel construite desfasurate.

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 280/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO * Amplasament : ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD Volum : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Beneficiar : STUDIU DE CIRCULATIE S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Zona functionala UTR 2a reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin P.U.Z., cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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

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

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor si pentru boxe (spatii) de depozitare, 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, scările exterioare, trotuarele de protectie. Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

o UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin

Indicatorii urbanistici aprobati anterior : regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max =35% si CUT max =2.5.

- regim maxim de inaltime S/D+P+6E;

- suprafata construibila maxima aferenta zonei generatoare = 350mp;

- suprafata construibila desfasurata maxima aferenta zonei generatoare = 2500mp;

- P.O.T. maxim propus = 35%;

- C.U.T. maxim propus = 2.5;

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = 25.00m. Daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.

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

- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrarilor 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:

- o functiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.
- o functiuni comerciale: alimentatie publica, comert , restaurante, spatii comerciale etc.
- o spalatorii auto.

Proiectant :
S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L.
B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411
Constanta Tel. mobil: 0724 713 332
Tel/fax sediu: 0241 555 006 / int.240

Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 2692/19 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADRISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO”
Amplasament : ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD
Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611
Volum : STUDIU DE CIRCULATIE
Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

CAPITOLUL IV.

4.1. Incadrarea orasului Navodari in limita teritoriului administrativ

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

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

- la nord : lacul Tasaul si satul Sibloara ;
- la sud : lacul Siutghiol si statiunea Mamaia ;
- la vest : comuna Lumina ;
- la est : Marea Neagra .

Localitatile cu care se invecineaza , sunt urmatoarele :

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

Are o suprafata totala de 7267,85 ha - din care 2838,38 ha in intravilan - si o populatie de 41298 de locuitori .

Este unul dintre cele 11 orase ale judeului Constanta si al patrulea ca marime dupa reședința de județ, din punct de vedere al numărului populației care reprezintă 4,28% din populația totală a județului și 6,41% din populația urbană a acestuia.

4.2. Principalele cai de comunicatie si transport si legatura cu teritoriul

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

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

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

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

In acest sens , in oras sunt strazi mai importante prin legaturile pe care le realizeaza, astfel :

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

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

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

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114811 PENTRU SPALATORIE AUTO” ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Amplasament: Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114811 Volum : STUDIUL DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3. CALCULUL CAPACITATII DE CIRCULATIE

4.3.1. B-dul Mamaia Nord (D.C.86), prezinta un carosabil existent de 14,00 m latime (cate doua benzi de circulatie pe sens), o pista pentru biciclisti si trotuare de incadrare, amenajari imperios necesare fluidizarii traficului, mentinerii sigurantei circulatiei generale, precum si maririi capacitatii drumului in vederea preluarii intregului trafic.

Circulatia rutiera spre / din spalatoria proiectata, din /in b-dul Mamaia Nord (D.C.86) este asigurata de catre strada T16 existenta.

Strada T16 existenta din cadrul actualului P.U.Z. - racordata rutier la b-dul Mamaia Nord - va permite accesul autovehiculelor numai cu relatie dreapta, din /in incinta spalatoriei, in / din b-dul Mamaia Nord (D.C.86).

Se precizeaza ca la iesirea din incinta spalatoriei proiectate pe traseul b-dului Mamaia Nord, directia de deplasare a autovehiculelor este spre statiunea Mamaia, cu precizarea ca pentru a accede pe sensul opus spre orasul Navodari deplasarea acestora se va putea realiza numai pe la intersecțiile giratorii existente de-a lungul intregului traseu.

Intensitatea orara de calcul aleasa pentru b-dul Mamaia Nord (D.C.86) - conform unui Studiu de circulatie realizat in cadrul Programului Operational Regional, Axa prioritara 1 - Sprijinirea dezvoltarii durabile a oraselor - potentiali poli de crestere, Domeniul major de interventie si 1.1 Planuri Integrate de dezvoltare urbana, - este cea de perspectiva pentru anul 2025, respectiv de 1383 vehicule etalon /ora/ sens, in conditiile in care strada T16 existenta precizata mai sus, are o parte carosabila de 7,00 m latime, cu 2 benzi de circulatie (cate una pe sens), care se racordeaza direct la b-dul Mamaia Nord (D.C.86).

Plecand de la aceste date, a fost necesara verificarea capacitatii de circulatie a intersectiei pe care strada T16 o realizeaza cu b-dul Mamaia Nord, la care se racordeaza. Functionalitatea acesteia va fi practic asimilata cu o intersectie in forma de „T” (cu trei ramuri), realizata intre un drum principal cu 4 benzi de circulatie (b-dul Mamaia Nord) si un drum secundar cu 2 benzi de circulatie (str. T16), intrarile/iesirile, in/ din incinta actualului P.U.Z., realizandu-se obligatoriu numai cu relatie dreapta.

Timpul critic de acces aferent miscarii „i” este :

$$t_{ci} = t_{cbi} + t_{cHV} \cdot P_{HV} + t_{cG} \cdot G - t_{cLT}, \text{ in care :}$$

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

t_{cHV} = timpul critic de ajustare pentru vehicule grele = 2 sec (drum principal cu patru benzi de circulatie)

P_{HV} = proportia de vehicule grele de pe artera secundara = 10%

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

G = declivitatea drumului = 2%

t_{cLT} = timpul critic de ajustare pentru geometrie

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

4.3.2. Intersectia strada T16 cu B-dul Mamaia Nord (D.C.86)

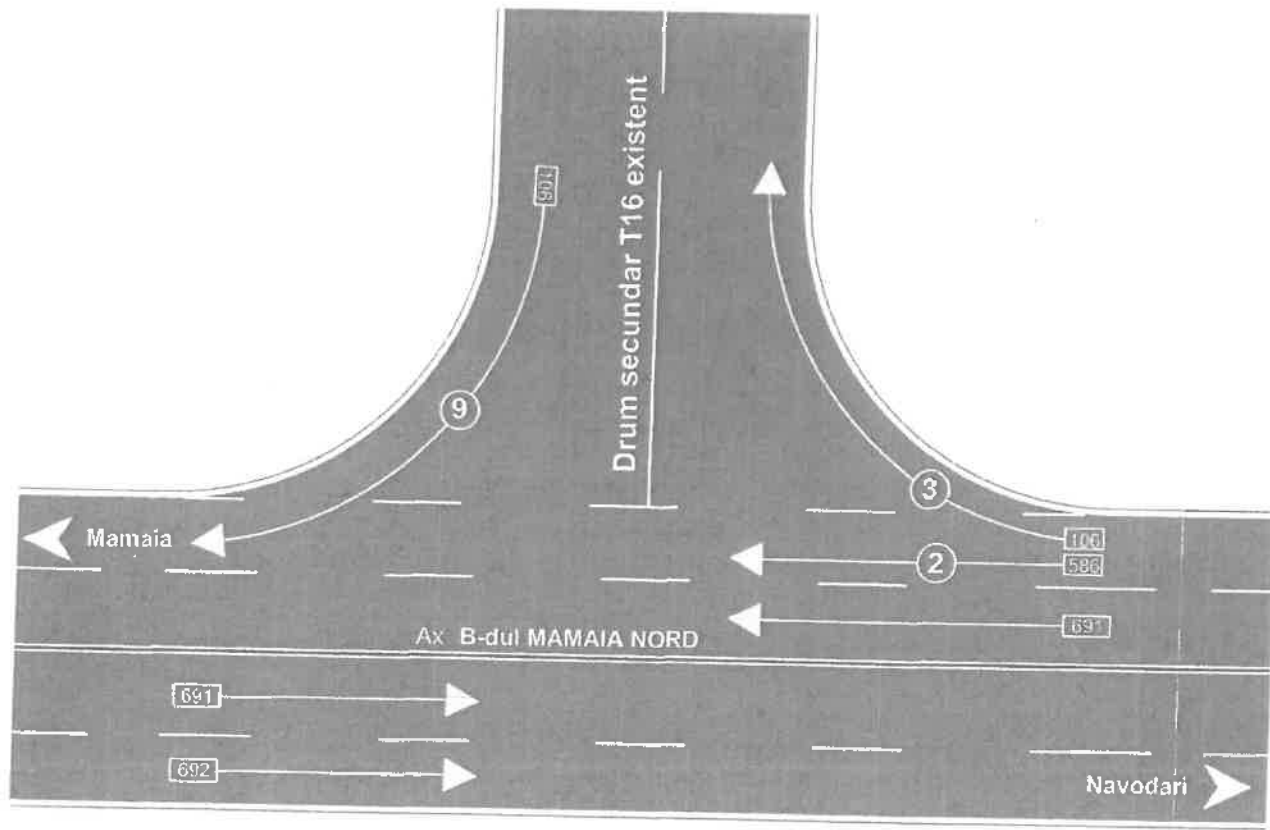
❖ Capacitatea potentiala a miscarii este :

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

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

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Telex sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 283/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU LE. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO * Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volu: STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*** DEBITELE DE TRAFIC SI NUMEROTAREA MISCARILOR**



Rangurile miscarilor

② ③ Miscari de rangul 1

⑨ Miscari de rangul 2

Legenda

691 Debite de trafic

Proiectant:
S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L.
B-dul Tomis nr. 143 A, et. 4, cam. 411
Constanta Tel. mobil: 0724 713 332
Telefax sediu: 0241 555 005 / Int.240

Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ”

Amplasament:
Volum:
Beneficiar:

ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD
Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611
STUDIU DE CIRCULATIE
S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

Miscarea vehiculului	Timpul de urmare de baza $t_{i,baza}$ (sec)
Miscarea 9 (obligatoriu dreapta din str.T16 pe traseul b-dlui Mamaia Nord)	3,3

❖ Timpul critic de acces pentru miscare este urmatorul:
 $t_{ci} = 6,9 + 2 \times 0,10 + 0,1 \times 0,02 - 0 = 7,102 \text{ sec.}$

❖ Timpul de urmare de baza pentru miscare, este urmatorul:
 $t_{is} = 3,3 \times 1 \times 0,1 = 3,40 \text{ sec.}$

❖ Volumul de conflict, adica volumul de trafic care se opune unei miscari specifice, este urmatorul:

$$V_0 = \frac{V_2}{N} + 0,5 V_3$$

$$V_0 = \frac{586}{2} + 0,5 \times 106 = 346 \text{ veh /h}$$

❖ Capacitatea potentiala a miscarii este urmatoarea:

$$C_{pi} = 346 \times \frac{e^{\frac{-346 \times 7,102}{3600}}}{1 - e^{\frac{-346 \times 3,40}{3600}}} = 626 \text{ Veh/h}$$

Cod miscare	Miscare (i) a vehiculului	t_{ci} (s)	t_{ch} (s)	t_{c1} (s)	t_{ci} (s)	V_d (Veh/h)	Capacitatea potentiala a fiecarei miscari C_{pi} (Veh/h)
		4 benzi artera principala					
9	Dreapta din str. T16 pe traseul b-dlui Mamaia Nord	6,9	3,3	0	7,102	350	626

Proiectant :
S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L.
 B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411
 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332
 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240

Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII
 FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL
 IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ”
 ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD
 Amplasament : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611
 Volum : STUDIU DE CIRCULATIE
 Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.

Calculul intarzierii de control :

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

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

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

Intarzierea de control pe brat a intersectiei este urmatoarea :

$$d_g = \frac{3600}{626} + 225 \left[\frac{346}{626} - 1 + \sqrt{\left(\frac{346}{626} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{626} \right) \left(\frac{346}{626} \right)}{112,50}} \right] + 5 = 17,66 \text{ sec/veh}$$

- $d_g = 17,66 \text{ sec / veh} \Rightarrow$ Nivel de serviciu „ C ” caracterizat prin :
- circulatie acceptabila ,
 - posibilitati pentru formarea cozilor de asteptare si
 - viteza mai redusa .

Calculul capacitatii de circulatie a Intersectiei realizate de drumul secundar T16 cu B-dul Mamaia Nord

Cod miscare	Rang miscare	Debite trafic	Debite conflict	Timp critic de acces de baza	Timp de ummare de baza	Timp critic de acces ajustat	Timp de ummare ajustat	Capacitate potentiala	Impedanta	Capacitatea miscarii	Debite de calcul	Intarzieri de control (sec/veh)	Intarziere medie pe intersectie (sec/veh)	Nivel de serviciu
2	1	586												
3	1	106											17,66	"C"
9	2	106	346	6,9	3,3	7,102	3,40	626	1	626	106	17,66		

Proiectant: S. C. DRUMPROIECT MACRU S. R. L B-dul Tomis nr. 143 A, et 4, cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO ” Amplasament: ORAS NAVODARI, ZONA MAMAIA NORD Oras NAVODARI, zona MAMAIA NORD, Lot 1,2,3, Nr. cad. 114611 Volum: STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar: S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Tabel nr. 1

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

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

Tabel nr. 2

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

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

5.1. În intersecția străzii secundare T16 cu B-dul Mamaia Nord , a rezultat nivelul de serviciu „C”, caracterizat prin:

- circulație acceptabilă ,
- posibilități pentru formarea cozilor de așteptare și
- viteza mai redusă ” ;

Proiectant : S. C. DRUMPROIECT MACRI S. R. L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Telex sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 208/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU I.E. 114811 PENTRU SPALATORIE AUTO ” Amplasament : ORAS NAVODARI , ZONA MAMAIA NORD Ores NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3, Nr. cad. 114811 Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2. Siguranta circulatiei rutiere in intersectie , va fi asigurata prin realizarea unei semnalizari orizontale si verticale corespunzatoare ;

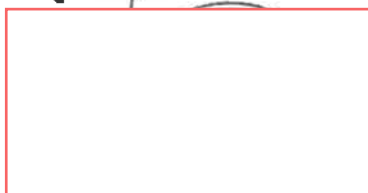
5.2.1. Semnalizarea orizontala se va realiza prin :

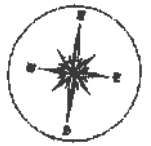
- executarea de marcaje longitudinale , simple , continue si cu intreruperi ;
- executarea de marcaje de traversare pentru pietoni ;
- executarea de marcaje prin sageti ;

5.2.2. Semnalizarea verticala se va realiza prin :

- montarea de indicatoare rutiere .

Intocmit ,
 Ing. Macri Gh.





PORTUL MIDIA

NAVODARI

ZONA STUDIATA

Canal POARTA ALBA - MIDIA - NAVODARI

BARBANTIA SA

MAREA NEAGRA

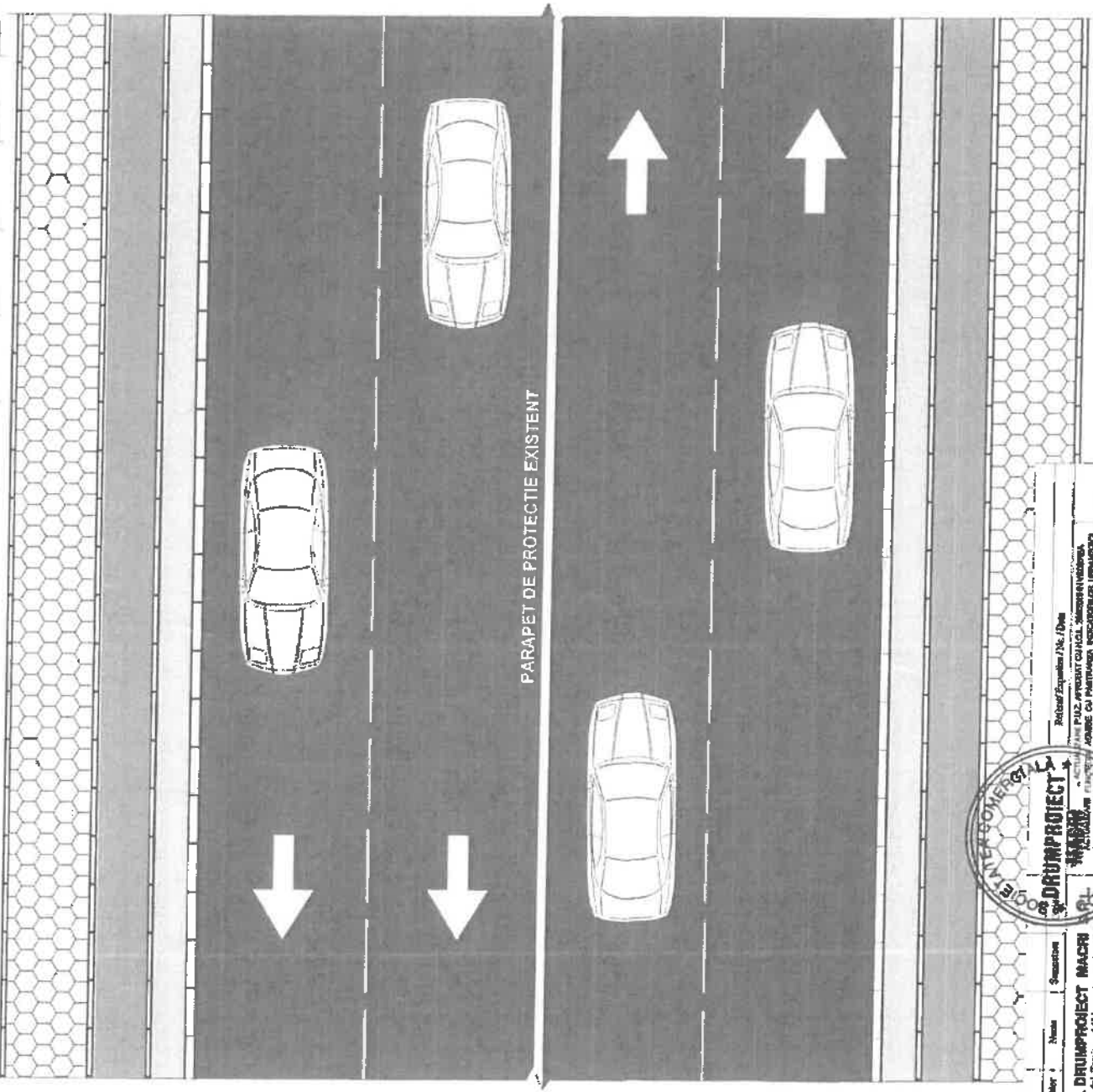
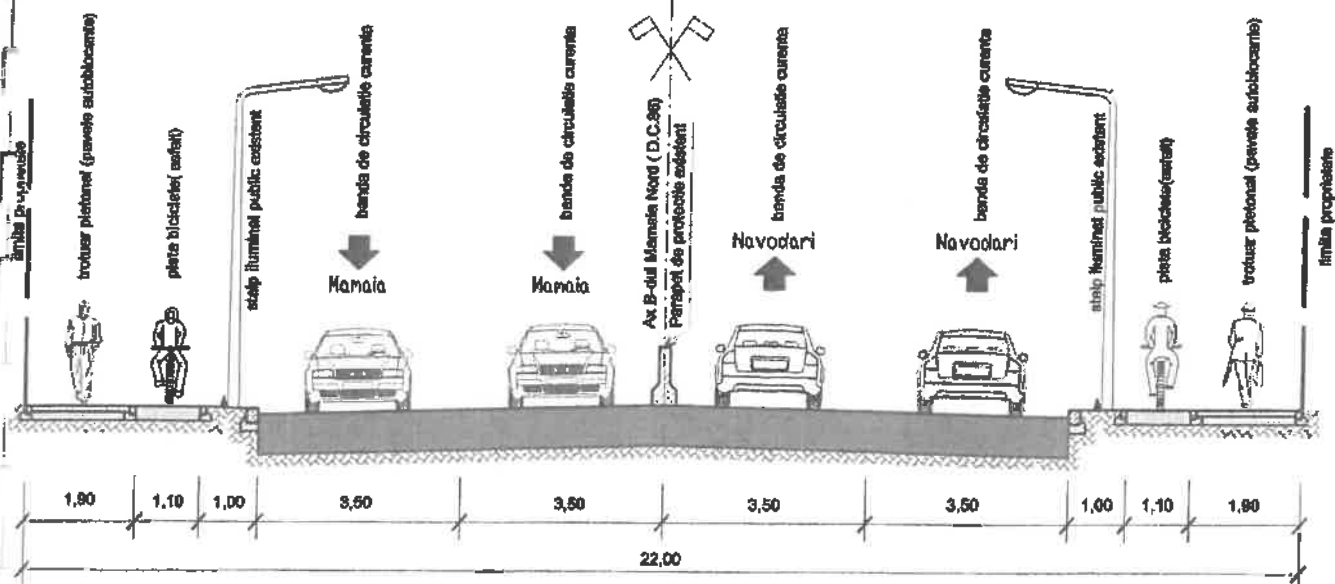
B-dul NAVODARI (P-1226)

Lumina (D.N.22)



Verificator	Nume	Semnatura	Cariza	Referen/ Expertiza / Nr. / Data
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143A, et. 4, cam. 411, Constanta Reg. Com. J13/247/2005; CIF · RO17170913 Tel/fax : 0241553005/ext.240 ; Mobil : 0724713392 E-mail : gheorghemacri@yahoo.com				Referen/ Expertiza / Nr. / Data REALIZARE PLUZ APROBAT CU H.C.L. 286/2019 IN VEDEREA PLANULUI DE AMPLASARE SI DE AMPLASARE ALEZ TERENUL IDENTIFICAT CU IE 14611 PENTRU SPALATORIE AUTO - Oros NAVODARI , zona MAMAIA NORD , Lot 1,2,3 , Nr. cad. 114611
Beneficiar :	S.C. DEDAL TOP HOLIDAY S.R.L.			Fact: D.T.A.C.
Sef proiect:	Arh. PAVEL DAN		carc : 5000	Titlu planas : PLAN DE INCADRARE IN ZONA D1
Proiectat:	Ing. MACRI GH.		data : 1/2025	
Decanat:	Ing. MACRI GH.			

B-DUL MAMAIA NORD (D.C.86)
SECTIUNE TRANSVERSALA TIP 1-1
 SC.1:100

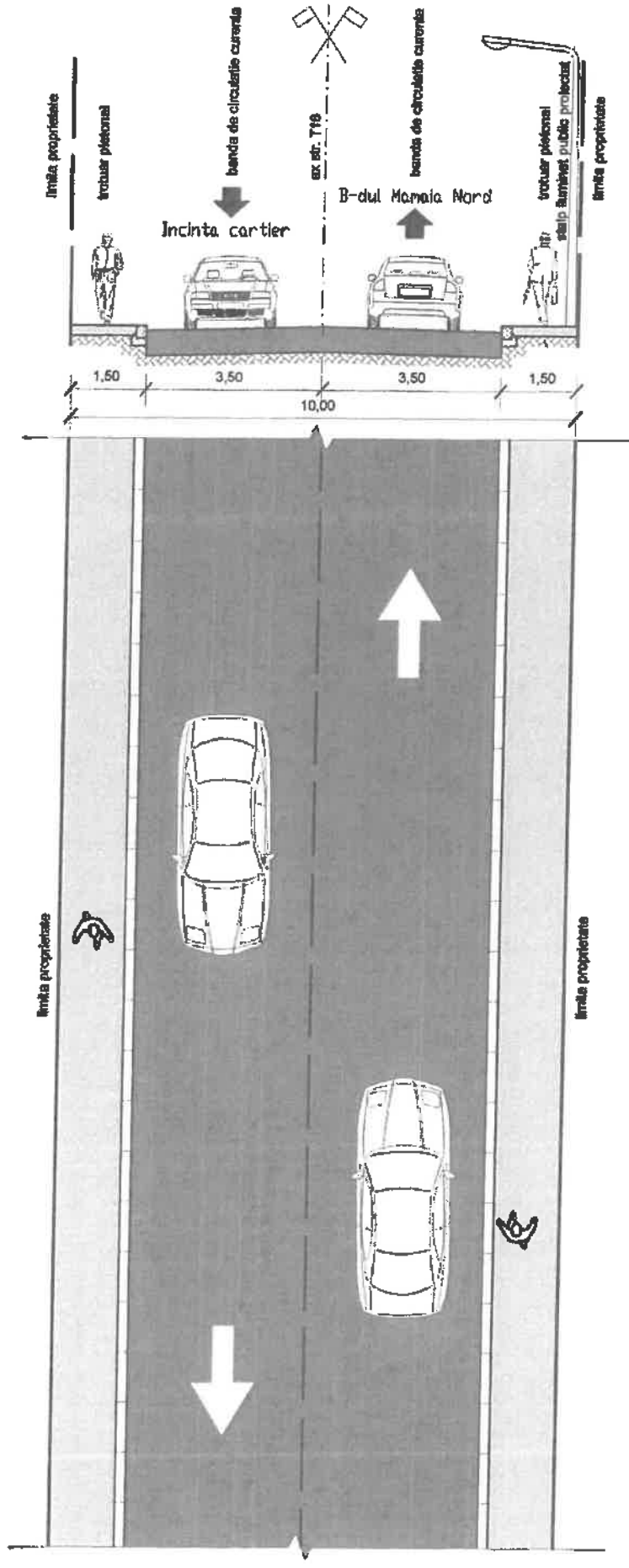


Verificator	Nume	Scara	Scara	Titlu planșă
S.C. DRUMPROIECT MACRO				
B-dul Tombova 14A, et. 4, cam. 411				
Reg. Com. 116/0702095, CF: 1801712013				
Telex: 824155205Mac.240; APL: 0747135				
E-mail: drumproiect@yahoocan.ro				
Arh. ing. DAN				
Ing. MACRO				
Ing. MACRO				
Desenat				
Proiectat				
Verificat				
Scale	1:100			
Forma nr.	D4			
Proiectat				
Verificat				
Titlu planșă	SECTIUNE TRANSVERSALA TIP 1-1			
Scara	1:100			
Forma nr.	D4			



STR. T16
SECTIUNE TRANSVERSALA TIP 2-2

SC.1:100



Verificator:	Proiectant:	Coordonator:	Beneficiar:	Scara:	Titlu planșă:
S.C. DRUMPROIECT MACH	Adm. PAVEL DAM	Ing. MACHON OSA	S.C. DRUM. TOP. VELOCIT. S.R.L.	1:100	SECTIUNE TRANSVERSALA TIP 2-2
S.C. DRUMPROIECT MACH B-dul Mamaia Nord, nr. 41, etaj. 11, Cluj-Napoca Tel: 0365 555643 / 0365 555644 E-mail: drumproiect@drumproiect.ro			S.C. DRUM. TOP. VELOCIT. S.R.L. B-dul Mamaia Nord, nr. 41, etaj. 11, Cluj-Napoca Tel: 0365 555643 / 0365 555644 E-mail: drumtop@drumtop.ro		
Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:
Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA
Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:	Proiectat de:
Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA	Ing. MACHON OSA





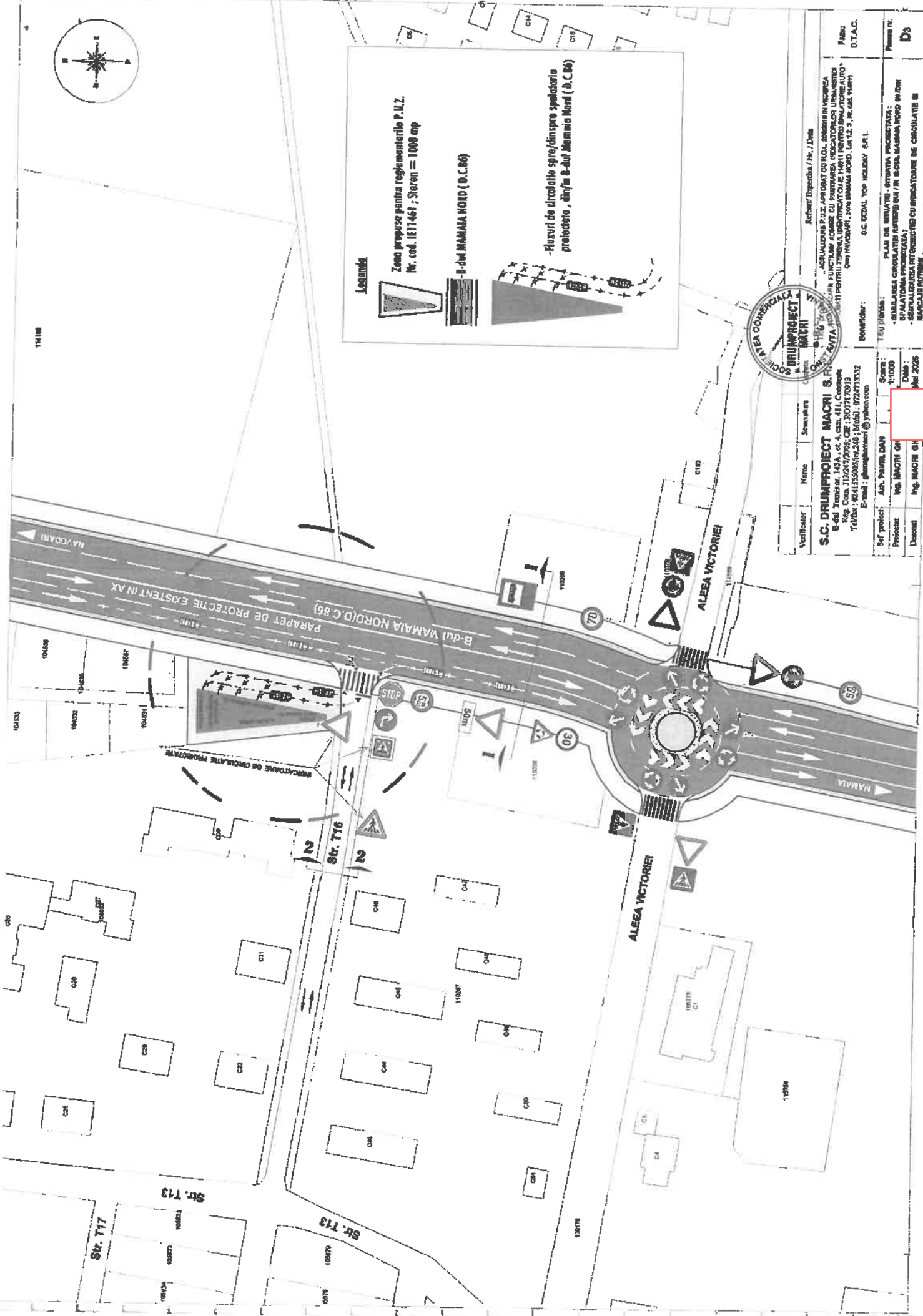
14108

Legenda

Zona propusa pentru reglementările P.U.Z.
Nr. cad. 1E11461 ; Suprafata = 10000 mp

B-dul MAMAIA NORD (D.C.86)

-Fluxuri de circulație spre/dinspre spațiul proiectat, din/în B-dul Mamaia Nord (D.C.86)



S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomarilor 10A, et. 4, cad. 411, Comuna
Măcri, J. Iași, România
CNP: 3132472025; CIF: 3037170919
Tel: 0213500019; Mobil: 0724713332
E-mail: georghe@drumproiect.ro

Verificator	Nume	Funcție	Referință
			Referință: Expunerea / Nr. / Data
<p>ACTUALIZARE P.U.Z. - PROIECT CU P.U.Z. ȘI PLAN DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU PRIN FUNCȚIUNILE COMISIEI DE EVALUARE ÎNCADRĂRII ÎN MEDIUL ÎMEDIU PENTRU TERENUL ÎNDRUMĂȚ CU E 14611 PENTRU B-DUL MAMAIA NORD COM. MĂCRI, J. IAȘI</p>			
Beneficiar: S.C. IDEAL TOP HOLDING S.R.L.			
TIPOUL PLANULUI: PLAN DE ÎNCADRARE - ÎNCADRAREA ÎNCADRĂRII ÎN MEDIUL ÎMEDIU			
SCALA: 1:1000			
PROIECTANT: ING. MACRI ȘI PARTENARI			
DEZINTELE: ING. MACRI ȘI PARTENARI			
Faza: D.T.A.C.			
Planșă nr.: D3			

Scrie	1:1000
Proiectat	Ing. MACRI ȘI PARTENARI
Dezintat	Ing. MACRI ȘI PARTENARI
Data	Mar. 2026

S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L.

Str VOIEVOZILOR nr. 20A, loc. Constanța

J2024044241007, CUI 50942276, Tel. 0770-377854

PROIECT NR. 18/2025



SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROEDILITARA

pentru

ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 – BULEVARDUL

MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1, 2, 3, IE 114611

LOCALITATEA NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA

FAZA: AVIZ SC RAJA SA

BENEFICIAR: SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL

Aprilie 2025

SC KORAL BLACK SEA SRL

J2024044241007

S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L.

Str VOIEVOZILOR nr 20A, loc. Constanța,

J 2024044241007, CUI 50942276,

Tel. 0770377854

FOAIE DE CAPĂT
PROIECT NR. 18/2025

DENUMIREA PROIECTULUI: SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROEDILITARA

**pentru: ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 -
BDUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1,2,3, IE
114611, LOC NAVODARI**

FAZA: AVIZ SC RAJA SA

BENEFICIAR: SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L

Aprilie 2025

CUPRINS

A.	PIESE SCRISE.....	4
1.	LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR.....	4
2.	MEMORIU.....	5
2.1.	Date generale.....	5
2.1.1.	Denumirea obiectivului de investitie	5
2.1.2.	Amplasament.....	5
2.1.3.	Titularii investitiei	5
2.1.4.	Beneficiarii investitiei	5
2.1.5.	Elaboratorul proiectului.....	5
2.1.6.	Clima si fenomonele naturale.....	5
2.1.7.	Geologia si seismicitatea.....	6
2.1.8.	Categoria de importanta a lucrarilor.....	6
2.1.9.	Prezentarea proiectului.....	7
2.1.9.1	Situatia existenta.....	7
2.1.9.2	Situatia proiectata.....	7
2.1.9.3	Conditii de echipare edilitara.....	8
2.1.9.4	Proprietatea publica asupra retelelor edilitare	9
2.1.9.5	Indicatii si recomandari de proiectare/executie	9
3.	LISTA CODURILOR SI STANDARDELOR.....	9
4.	NORME SPECIFICE DE PROTECTIA MUNCII.....	11
5.	NORME SPECIFICE DE PROTECTIE IMPOTRIVA INCENDIILOR	13
6.	NORME SPECIFICE DE PROTECTIA MEDIULUI.....	14
7.	STATUTUL JURIDIC AL TERENULUI OCUPAT	15
8.	CONCLUZII	15
B.	PIESE DESENATE.....	20

SC KORAL BLACK SEA SRL

J2024044241007

A. PIESE SCRISE

1. LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectanți de specialitate:

**Alexandru-
Cristian Korponai**

Semnat digital de Alexandru-
Cristian Korponai
Data: 2025.04.24 09:42:41
+03'00'

Rețele

ing. Alexandru-Cristian KORPONAI

2. MEMORIU

2.1. DATE GENERALE

2.1.1. Denumirea obiectivului de investitie

„SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROEDILITARA PENTRU ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019”

2.1.2. Amplasamentul

B-DUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1,2,3, IE 114611, LOCALITATEA NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA

2.1.3. Beneficiarul investitiei

SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL

2.1.4. Elaboratorul proiectului

Proiectant de specialitate: **SC KORAL BLACK SEA SRL**

2.1.5. Topografia

Amplasamentul lucrărilor proiectate prezinta o configuratie in panta cu diferente de nivel de cca 2 m pe toata suprafata afectata. Strada va fi amenajata dupa aprobarea PUZ -lui si executarea lucrarilor aferente acestui imobil.

2.1.6. Clima si fenomonele naturale

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticicloul Siberian, care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara, anticicloul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete.

Influentele Marii Negre se resimt atat prin toamne lungi si calduroase, cat si prin primaveri tarzii si racoroase. Vantul predominant este cel care bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Vanturile sunt determinate de circulatia general atmosferica si conditiile geografice locale. Caracteristice zonei sunt brizele de zi si de noapte.

Precipitatiile prezinta valori medii anuale, situand judetul Constanta intre regiunile cele mai aride ale tarii.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara: $11,2^{\circ}\text{C}$ la Mangalia si la Murfatlar, iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10°C .

Temperaturile minime absolute inregistrate in judetul Constanta au fost de -25°C la Constanta la 10 februarie 1929, $-33,1^{\circ}\text{C}$ la Basarabi (Murfatlar) la 25 ianuarie 1954 si $-25,2^{\circ}\text{C}$ la Mangalia la 25 ianuarie 1942.

Temperaturile maxime absolute inregistrate au fost de $+43^{\circ}\text{C}$ la Cernavoda la 31 iulie 1985, $+41^{\circ}\text{C}$ la Basarabi (Murfatlar) la 20 august 1945, $+38,5^{\circ}\text{C}$ la Constanta la 10 august 1927 si $+36^{\circ}\text{C}$ la Mangalia la 25 mai 1950.

2.1.7. Geologia si seismicitatea

Zona propusa pentru introducerea in intravilan se afla in sudul localitatii Navodari, judetul Constanta.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona este de 0,80 m.

Conform Normativului SR 11100/93, amplasamentul este situat in macrozona de intensitate seismica „7¹” (MSK), cu o perioada de revenire de 50 de ani, iar potrivit Normativului P100/2013, valoarea de varf a acceleratiei pentru proiectare, pentru sisteme avand intervalul mediu de recurenta $\text{IMR} = 100$ ani, corepunzator starii limita ultime (SLU), are valoarea $a_g = 0,20$ g, iar perioada de control (colt) este $T_c = 0,7$ sec.

Conform CR1-1-3 – 2013, incarcare de zapada, avand intervalul de recurenta IMR de 50 ani, ajunge la 2,0 kN/mp.

Din punct de vedere al incarcarilor din vant, amplasamentul se incadreaza in zona cu viteza mediata pe 1 minut, la 10 m ($\text{IMR} = 50$ ani), de $v_{1m} = 35$ m/s (la Constanta si pe litoral), cu 2% probabilitate de depasire si presiunea de referinta mediata la 10 m, de 0,5 kPa, conform NP 082 – 04.

2.1.8. Categoria de importanta a lucrarilor

Conform HG 766/97 lucrarile propuse se incadreaza in categoria „C” de importanta – constructii de importanta normala, iar modelul de asigurare al calitatii este nr 3.

Conform STAS 4273/83 – ”Lucrari Hidrotehnice” incadrarea in clase de importanta a lucrarrilor este II pentru sistemele de alimentare cu apa potabila si III pentru sistemele de apa uzata.

2.1.9. Prezentarea proiectului

Conform temei de proiectare, lucrarea prevede solutii pentru:

- a. Executarea bransamentului pentru alimentarea cu apa;
- b. Executarea statiei de pompare si a conductei de refulare pentru evacuarea apelor uzate.

2.1.9.1 Situatia existenta

La momentul realizarii documentatiei, in vecinatatea amplasamentului studiat, pe str T 16 exista conducta de distributie apa Dn 160 mm PEHD si conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce apartine SP 3 mic si Dn 280 mm PEHD ce apartine SP 4. Pe Bulevardul Mamaia, in zona trotuarului, exista conducta de alimentare cu apa Dn 200 mm PEHD cu hidrant subteran in zona amplasamentului si conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce apartine SP 3 mic si Dn 280 mm PEHD ce apartine SP 4.

Debitul de ape uzate mediu zilnic rezultat de la imobilul zonei studiate ($Q_{u\text{ zi med}} = 0.270\text{ l/s}$) are un impact redus asupra statiei de pompare a localitatii – SPAU 6 NAVODARI si a statiei de epurare.

2.1.9.2 Situatia proiectata

Pentru realizarea lucrarilor hidroedilitare pentru zona studiată vor fi intreprinse urmatoarele actiuni:

1. Pentru alimentarea cu apa a viitorului imobil se va realiza un bransament din conducta Dn 75 mm PEHD PN 10 sau diametru mai mic, in functie de debitul de calcul rezultat ca urmare a aprobarii investitiei (SPALATORIE AUTO). Bransamentul Dn 75 mm PEHD propus va avea $L = 4\text{ m}$ si va fi racordat in conducta Dn 160 mm PEHD din str T 16. Contorizarea consumului de apa se va realiza in caminul apometric proiectat CAp. Caminul apometric se va realiza din beton armat monolit sa u prefabricat, cu placa si capac carosabil C250.
2. Pentru evacuarea apelor uzate de la viitorul imobil (SPALATORIE AUTO), dat a fiind situatie de echipare hidroedilitara din zona, se va adopta solutia cu statie de pompare si conducta de refulare. Astfel, pe proprietate se va construi o statie de pompare SPAU din beton armat monolit sau prefabricat in care vor fi amplasate 2 pompe avand $Q = 3\text{ l/s}$ si $H_p = 20\text{ mCA}$. Din statia de pompare, apele uzate vor fi refulate in reseaua SC RAJA SA Dn 280 mm PEHD prin intermediul unei conducte Dn 110 mm PEHD $L = 7\text{ m}$. Legatura intre conducta de refulare proiectata si conducta de refulare existenta se va realiza prin intermediul caminului de vane proiectat CVp care va fi echipat cu echipamente hidromecanice.

3. Costurile estimate pentru realizarea acestor lucrari sunt:

- alimentarea cu apa: 12654lei
- canalizare menajera 65652 lei

fara TVA si vor fi suportate de investitor sau de beneficiari, partial sau in intregime, dupa caz in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile incheiate cu furnizorii de utilitati. Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura lor ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorii care au realizat extinderile pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

2.1.9.3 Conditii de echipare edilitara

Toate imobilele noi vor fi racordate la retelele edilitare existente sau propuse, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati. Nu se vor accepta solutii individuale de evacuarea apelor uzate (bazine vidanjabile). Pe conductele de apa proiectate vor fi amplasati hidranti de incediu exteriori cu diametrul minim 80 mm, subterani sau supraterani, amplasati in zona trotuarului strazii. Hidrantii de incendiu se vor monta la o distanta de minim 5 m de peretii exteriori ai cladirilor pe care le protejeaza. Presiunea minima (masurata la suprafata terenului) la hidrantii exteriori de la care se face interventia pentru stingere se asigura folosind pompe mobile trebuie sa fie de minim 0.7 bar (7 m H₂O). Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii: suspensii= 350mg/l, CBOS = 300 mg/l, pH = 6,5-8,5.

Apele pluviale vor fi directionate catre spatiul verde limitandu se evacuarea de cantitati considerabile de apa pluviala catre trama stradala.

2.1.9.4 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa si de canalizare menajera/pluviala de pe domeniul public sunt proprietatea publica a comunei, orasului sau judetului daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati. Aceste lucrari, indeferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.1.9.5 Indicatii si recomandari de proiectare/executie

Intersectiile si paralelisme cu alte instalatii subterane vor fi tratate conform STAS urilor in vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistenta tehnica companiilor de utilitati ce le au in exploatare. Pentru executia tuturor lucrarilor: retea de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera, camine si hidranti se vor respecta prevederile caietului de sarcini, NP 133-2022 – "Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentatie cu apa si canalizare menajera a localitatilor" si "Ghidul privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentatie cu apa si canalizare utilizand conducte din PVC, polietilena si polipropilena" GP 043/99.

Conductele se vor poza in concordanta cu:

- SR 6819:1997 Alimentari cu apa. Aductiuni, Studii, prescriptii de proiectare si de executie.
- STAS 4163/1-95 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Prescriptii fundamentale de proiectare,
- STAS 4163/2-96 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Prescriptii de calcul,
- STAS 4163/3-96 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Prescriptii de executie si exploatare.

3. LISTA CODURILOR SI STANDARDELOR

Pentru proiectarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare se utilizeaza urmatoarele standarde si normative romanesti:

- STAS 10898-85 Alimentari cu apa si canalizari. Terminologie
- SR 1343-1: 2006 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane si rurale
- SR 6819: 1997 Alimentari cu apa. Aductiuni. Studii, prescriptii de proiectare si de executie
- STAS 1343/0-89 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa de alimentare. Prescriptii generale
- STAS 1478-90 Instalatii sanitare. Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale. Prescriptii fundamentale de proiectare
- SR 8591:1997 Retele edilitare subterane. Conditii de amplasare

- SR 4163/1-95 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Proiectare
- SR 4163/1-96 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Calcul
- SR 4163/3-96 Alimentari cu apa. Retele exterioare de distributie. Executie si exploatare
- STAS 8591/1-91 Amplasarea in localitati a retelelor subterane amplasate in sapatura
- STAS 2308-81 Alimentari cu apa si canalizari. Capace si rame pentru camine de vizitare
- STAS 695-80 Utilaj de stins incendii. Hidrant subteran
- NP 133-2013 – Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor
- C 15-77 Prescriptii tehnice pentru conducte sub presiune

Legislatia cadru:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 107/1996 a apelor, republicata;
- Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile, modificata si completata prin Legea nr. 311/2004;
- Legea nr. 137/1995 a protectiei mediului, republicata;
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala;
- Legea nr. 326/2002 privind serviciile publice de gospodarie comunală.

Directivile Uniunii Europene privind apa de suprafata si apa subterana:

- DIRECTIVA CONSILIULUI (75/440/CEE) din 16 iunie 1975 privind cerintele calitative pentru apa de suprafata destinata prepararii apei potabile in statele membre
- DIRECTIVA PARLAMENTULUI EUROPEAN SI A CONSILIULUI 2000/60/CE din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politica comunitara in domeniul apei
- DIRECTIVA CONSILIULUI (76/464/CEE) din 4 mai 1976 privind poluarea cauzata de anumite substante periculoase evacuate in mediul acvatic al Comunitatii
- DIRECTIVA CONSILIULUI (80/68/CEE) din 17 decembrie 1979 privind protectia apelor subterane impotriva poluarii cauzate de anumite substante periculoase.

4. NORME SPECIFICE DE PROTECTIE A MUNCII.

- Antreprenorul va respecta toate normele de protectie a muncii in vigoare privind protectia personalului, lucratorilor, personalului Beneficiarului, Inginerului, fata de lucrarile sale. El va obtine copii dupa toate normativele legale relevante si le va avea la dispozitie pentru a fi inspectate pe Santier.
- In scopul executarii lucrarilor de constructii in conditii de siguranta si igiena a muncii precum si de prevenire a incendiilor se fac urmatoarele recomandari obligatorii, in conformitate cu „Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii” (conform cu HG nr. 795/1992 si aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul Nr. 9/N/15.03.1993, publicat in Buletinul Constructiilor nr. 5-8 din anul 1993) precum si cu Legea nr. 32/1968 si HG nr. 51/1992 privind normele de paza contra incendiilor.
- Se atrage atentia in mod deosebit asupra respectarii prevederilor urmatoarelor reglementari:
 - Normele specifice de securitate a muncii pentru alimentari cu apa ale localitatilor si pentru nevoi tehnologice si Normele specifice de securitate a muncii pentru evacuarea apelor uzate, aprobate de Ministerul Muncii si Protectiei Sociale cu ordinul nr. 357/1995, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I nr. 11/1996;
 - Norme unice privind protectia muncii la producerea, transportul, depozitarea si folosirea clorului lichefiat si gazos, aprobate de Ministerul muncii si Protectiei Sociale prin ordinul Nr. 42/78 si de catre Ministerul Sanatatii prin ordinul Nr. 96/78; La executarea lucrarilor de terasamente se vor respecta prevederile din „Normele republicane de protectia muncii”, aprobate de Ministerul Muncii si Ministerul Sanatatii cu ordinele nr. 34/1975 si 60/1975 si „Normele de protectia muncii in activitatea de constructii montaj” aprobate de M. C. Ind. cu ordinul nr. 1233/D 1980.

Se interzice cu desavarsire focul in sapaturile cu pereti sprijiniti, fie pentru dezghetarea pamantului fie pentru incalzirea muncitorilor, deoarece distrugerea prin foc a sprijinirilor ar putea da nastere la surparea peretilor si la accidente grave.

Atat pentru prevenirea cat si pentru stingerea incendiilor ce se pot produce pe santierele unde se executa lucrari de terasamente se vor respecta prevederile specifice ale normelor in vigoare.

Antreprenorul este obligat sa instruiasca angajatii sai la locul de munca si sa tina seama de calificarea profesionala si de modul cum fiecare muncitor poate sa-si insuseasca notiunile din instructajul facut, incat

sa poata folosi fara pericol instalatiile, utilajele, sculele si uneltele la locul de munca unde este repartizat, insistand in special asupra accidentelor provenite din nerespectarea instructajului, dandu-se exemple concrete.

Nu se va primi la lucru nici un angajat fara a avea instructajul de protectie a muncii si prevenirea incendiilor, facut si insusit. Obligatia efectuarii instructajului o au cei ce organizeaza, controleaza si conduc procesele de munca.

Ori de cate ori un angajat este numit de la un loc de munca la altul i se va face instructajul la noul loc de munca, chiar daca este aceeaasi unitate. Instructajul se va efectua in trei etape:

- Instructajul introductiv general (8 ore pana la 2 zile cu verificari in fisa de instructaj):
- Instructajul la locul de munca efectuat de catre conducatorul locului de munca (inginer, maistru, sef de echipa) durata fiind de cel pu4in 8 ore cu verificarea sefului ierarhic superior, celui care a facut instructajul, dupa care angajatul este admis sa lucreze.
- Instructajul periodic se face la locul de munca cel putin o data pe luna de conducatorul locului de munca. Instructajele angajatilor (introductiv general, la locul de munca si periodic) se vor consemna in mod obligatoriu in fisa individuala de instructaj.

Conform catalogului de dispozitive si elemente tipizate pentru protectia muncii la lucrarile de constructii montaj editate de M.C. Ind., proiect IPCT nr. 7088/1975, Antreprenorul va folosi dispozitivele indicate in acest catalog si anume:

- Subgrupa I -Dispozitive de protectie a muncii pentru lucrari de sapatura (simbol catalog nr. 122, 108, 107);
- Subgrupa II -Dispozitive de protectie a muncii pentru lucrari la inaltime (simbol nr. 201, 203, 205, 206, 207, 209, 210, 212, 213, 216);
- Subgrupa III -Dispozitive de protectie a muncii pentru lucrari de sudura (simbol nr. 301, 303, 304, 306, 307);
- Subgrupa IV -Dispozitive de protectie a muncii pentru lucrari electrice de joasa si inalta tensiune (simbol nr. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407);
- Subgrupa VII -Dispozitive de protectie a muncii la confectionarea prefabricatelor din beton armat si beton precomprimat (simbol nr. 701, 702);
- Subgrupa VIII -Semne conventionale, indicatoare de securitate (simbol nr. 801, 802).

Se atrage atentia ca prevederile din prezentele masuri nu au caracter limitativ, in sensul ca Antreprenorul, in plus, va trebui sa tina seama de prevederile tuturor instructiunilor si legilor in vigoare si sa ia masurile pe care le va considera necesare in vederea asigurarii securitatii muncii, evitarii accidentelor si prevenirii incendiilor.

Se va acorda o atentie deosebita la prelucrarea NPCI 1974 si a instructiunilor de prevenire si combatere a incendiilor precum si lucrarilor de sudura avand in vedere eliberarea perimetrului de foc la locurile de munca cu materiale inflamabile (reziduuri petroliere, constructii de gradul IV si V rezistenta la foc, executate din elemente combustibile).

Antreprenorul va prelucra cu angajatii sa ia masurile enumerate mai sus impreuna cu alte masuri pe care le gaseste necesar a fi luate in vederea asigurarii executarii lucrarilor in bune conditii de calitate, fara accidente sau incendii.

Antreprenorul are obligatia de a obtine "Autorizatia de protectie si igiena muncii" din partea Inspectoratului de Stat Teritorial al Ministerului Muncii si Protectiei Sociale – Departamentul Protectiei Muncii.

5. NORME SPECIFICE DE PROTECTIE IMPOTRIVA INCENDIILOR

Solutiile tehnice prevazute in prezentul proiect respecta prevederile legale privind prevenirea si stingerea incendiilor si in special urmatoarele acte normative:

- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 combinat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 7/N/1993 privind Normele generale de prevenire a incendiilor;
- P 118/2-2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor - partea a II a –Instalatii de stingere.
- Decretul D 936/2006 pentru promulgarea Legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- C 300 – 94 "Normativ de prevenire si stingerea incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora", aprobat M.L.P.A.T. cu nr. 20/N/1994;
- P 118/99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor (IPCT)
- Norme generale de protectie impotriva incendiilor la proiectarea si realizarea constructiilor si instalatiilor aprobate prin HG nr. 290/16.08.1997
- Norme generale de prevenire si stingere a incendiilor aprobate cu Ordinul comun al Ministerului de Interne si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 381/1279/MC/1994

- Normativul de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatiilor aferente acestora C 300/1995.

Se atrage atentia ca prevederile din prezentele masuri nu au caracter limitativ, in sensul ca executantul, in plus, va trebui sa tina seama de prevederile tuturor instructiunilor si legilor in vigoare si sa ia masurile pe care le gaseste necesare in vederea asigurarii securitatii muncii si prevenirii incendiilor.

6. NORME SPECIFICE DE PROTECTIA MEDIULUI

Acest capitol este intocmit tinand cont de prevederile:

- a) Legii Protectiei Mediului OUG 195/2005 cu modificarile ulterioare;
- b) Legii 211/2011 privind regimul deseurilor;
- c) Legii 431/2003 privind aprobarea OUG pentru modificarea alin. 2 art. 7 din OUG nr 16/2001;
- d) HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor.

La executia lucrarii, incepand cu faza de proiectare si pe toata perioada executiei si exploatarei se va urmari obtinerea unui impact minim negativ asupra mediului inconjurator.

Lucrarile din prezenta documentatie nu afecteaza calitatea apelor, a aerului, natura solului sau ecosistemele.

Executantul are obligatia efectuarii lucrarilor fara a produce fenomene de poluare sau insalubritate in zona. Lucrarile se vor efectua cu respectarea prevederilor la apropiere, coexistenta cu alte instalatii.

Gospodarirea deseurilor

Pe parcursul executarii lucrarilor executantul are urmatoarele obligatii:

- Sa gestioneze deseurile si materialele rezultate in urma lucrarilor pana la predarea acestora beneficiarului sau la indicatia acestuia, deseurile reciclabile se predau la firme autorizate, in contul beneficiarului;
- Sa prezinte documentele de predare a cantitatilor de deseuri la firmele autorizate;
- Sa nu amestece diferitele categorii de deseuri (deseuri periculoase cu cele nepericuloase);
- Sa nu abandoneze deseurile si sa le depoziteze in locuri special amenajate;
- Sa nu genereze fenomene de poluare prin descarcari necontrolate de deseuri in mediu;
- Deseuri inerte: ambalaje din sticla, caramizi, izolatori, pamant si pietre fara continut de materiale periculoase si alte deseuri din demolari si constructii se vor transporta la groapa de deseuri inerte stabilite de Primaria si sa prezinte documentele predarii acestora;
- Sa prezinte echipamente de protectie si de lucru adecvate operatiunilor aferente gestionarii deseurilor in conditii de siguranta a muncii;

- Transportul deșeurilor se va face cu mijloace adecvate care să nu permită împrăștierea deșeurilor pe timpul transportului;
- Să folosească traseele cele mai scurte sau cele cu cel mai redus risc pentru sănătatea mediului și a populației;
- Să asigure instruirea personalului pentru încărcarea, transportul și descărcarea deșeurilor în condiții de siguranță.

7. STATUTUL JURIDIC AL TERENULUI OCUPAT

Terenurile pe care se vor amplasa lucrările, aparțin domeniului privat al beneficiarului și domeniului public al Primăriei Navodari (str T 16).

8. CONCLUZII

Prezenta documentație este destinată obținerii avizului SC RAJA SA solicitat prin certificatul de urbanism nr. 81 Din 18.02.2025 emis de Primăria localității NAVODARI.

Durata de realizare a investiției : 5 zile calendaristice.

**Alexandru-
Cristian
Korponai**

Semnat digital de
Alexandru-Cristian
Korponai
Data: 2025.04.24
09:43:04 +03'00'

BREVIAR DE CALCUL**A.1. Calculul necesarului de apa pentru consum menajer**

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

$N_p = 80$	populatie	
$q_p = 180$	l/cons	norma de consum conf. tab.1 zona 4
$N_{cl} = 0$	toaile	
$q_{cl} = 150$	l/cons	
$N_{cl} = 0$	masa restaurant	
$q_{cl} = 5$	l/cons	
$N_{cl} = 0$	loc parcare	
$q_{cl} = 5$	l/cons	
$N_{p1} = 0$	personal angajat deservire	
$q_{p1} = 20$	l/pers	
$N_{p2} = 0$	personal curatenie	
$q_{p2} = 45$	l/cons	
$N_{p3} = 0$	personal angajat deservire care fac dus	
$q_{p3} = 80$	l/pers	
$N_{cons} = 0$	personal consumatori	
$q_{cons} = 13$	l/s	
Spalari pardoseli	0	0,5 l/mp x zi
Necesarul tehnologic	0	apa dedurizata
$K_{zi} = 1.30$	coeficient neuniformitate a debitului zilnic conf. tab. 1 zona 4	
$K_o = 3.00$	coeficient neuniformitate a debitului orar conf. tab. 3 zona 1	

$K_p = 1.15$ coeficient de majorare a debitului de apa din sistem conf 4.4.1

$K_s = 1.05$ coeficient de majorare pentru nevoile proprii ale sistemului

$$Q_{zi\ med} = (N \times q_g) / 1000$$

$$Q_{zi\ med} = 23.36 \text{ m}^3 / zi \quad 0.270 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = k_{zi} * Q_{zi\ med} =$$

$$Q_{zi\ max} = 30.368 \text{ m}^3 / zi \quad 0.351 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar\ max} = 1/24 * k_o * Q_{zi\ max} =$$

$$Q_{orar\ max} = 3.796 \text{ m}^3 / ora \quad 1.054 \text{ l/s}$$

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

$$n_{ie} = 1$$

$$Q_{ie} = 10 \text{ l/s} \quad \text{pentru cladiri cu peste 4 niveluri}$$

Debitul specific si numarul jeturilor in functiune pentru hidrantii de incendiu interiori s-a calculat conform STAS 1478/90, tab. 5, zona 6 - "cladiri cu inaltime peste 45 m si cu un volum peste 50.000 mc".

$$q_{ii} = 5 \text{ l/s}$$

$$n_{ii} = 4$$

Toate elementele componente ale schemei de alimentare cu apa aval de rezervorul de compensare, se dimensioneaza la debitul Q_{IIC}. E vorba de conducta de legatura intre cele 2 sisteme, inclusiv pana la alimentarea lotizarii.

$$Q_{IIC} = K_p * Q_{or\ max} + K_p * n_j * Q_{ii} / s$$

$$Q_{IIC} = 24.21261111 \text{ l/s}$$

Verificarea retelei se face pentru doua situatii distincte:

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

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

$$a = 0.7$$

$$Q_{liv} = 12.34882778 \text{ l/s}$$

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

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

$$Q_{iiv} = 23.84882778 \text{ l/s}$$

Astfel, pentru debitele de mai sus s-a obtinut necesitatea folosirii unei conducte PEHD PE100 PN 10 avand Dn 75 mm PEHD.

B.1. Canalizare menajera

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

$$Q_u = Q_s$$

unde Q_s este debitul de alimentare cu apa caracteristic.

Vom avea:

$$Q_{u \text{ zi med}} = 0.270 \text{ l/s}$$

$$Q_{u \text{ zi max}} = 0.351 \text{ l/s}$$

$$Q_{u \text{ or max}} = 1.054 \text{ l/s}$$

Debitul orar minim se calculeaza cu relatia: $Q_{u \text{ orar min}} = \frac{p}{24} \times Q_{u \text{ zi max}}$

$$\text{unde } p = 0.1$$

$$Q_{u \text{ or min}} = 0.001464506 \text{ l/s}$$

Pentru evacuarea apelor manejere in mod gravitational, pana la canalizarea menajera existenta se vor folosi conducte din PVC SN 4, avand Dn 250 mm si panta de 1%.

$$Q_{plin} = 65.77 \text{ l/s}$$

$$V_{plin} = 1.49 \text{ m/s}$$

Pentru evacuarea apelor uzate se va construi o statie de pompare SPAU cu o conducta de refulare avand Dn 110 mm PEHD PN 10.

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

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

$$Q_{\text{pluv.}} = m \times i \times \sum \phi S_c$$

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

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

-Intensitatea ploii de calcul (conf.Diagrama-Zona 5, STAS 9470) $i = 260$ l/s x ha

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

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

$\phi = 0,95$ pentru invelitori metalice $S1 = 500$ mp

$\phi = 0,90$ pentru terase asfaltate $S2 =$

$\phi = 0,85$ pentru drumuri si rampe de acces asfaltate $S3 = 300$ mp

$\phi = 0,80$ pentru pavaje betonate $S3 =$

$\phi = 0,10$ pentru spatii verzi $S4 = 200$ mp

Suprafata redusa de colectare a apei meteorice (Steren = 1000 m²)

$S_{\text{teren}} = 1000$ mp

$Q_{\text{pluv}} = 28.96$ l/s

Apele de ploaie vor fi directionate catre spatiul verde si trama stradala, in zona neexistand colectorul pluvial

Alexandru-
Cristian
Korponai

Semnat digital de
Alexandru-Cristian
Korponai
Data: 2025.04.24
09:43:17 +03'00'



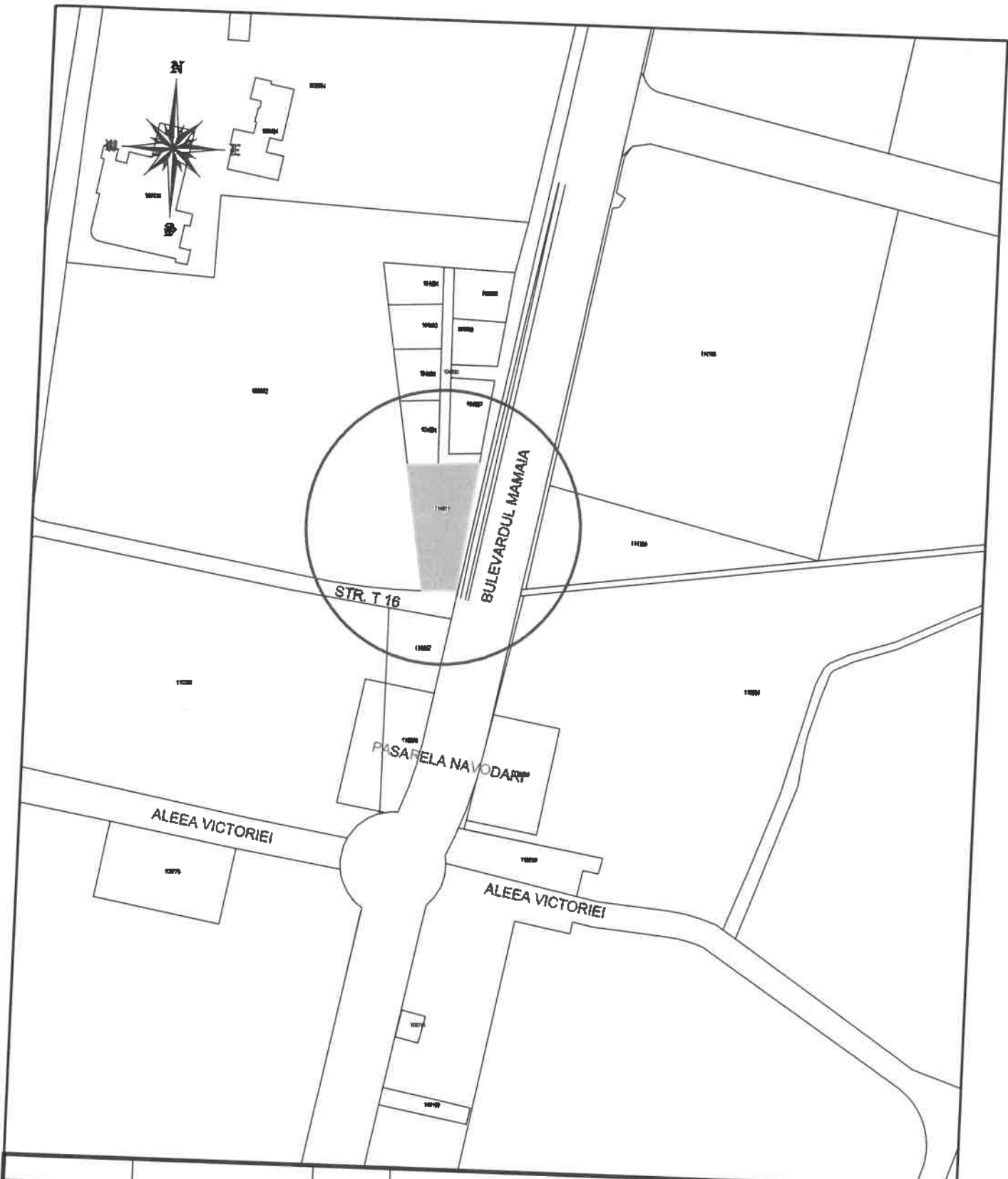
B. PIESE DESENATE

H 01 - Plan de incadrare

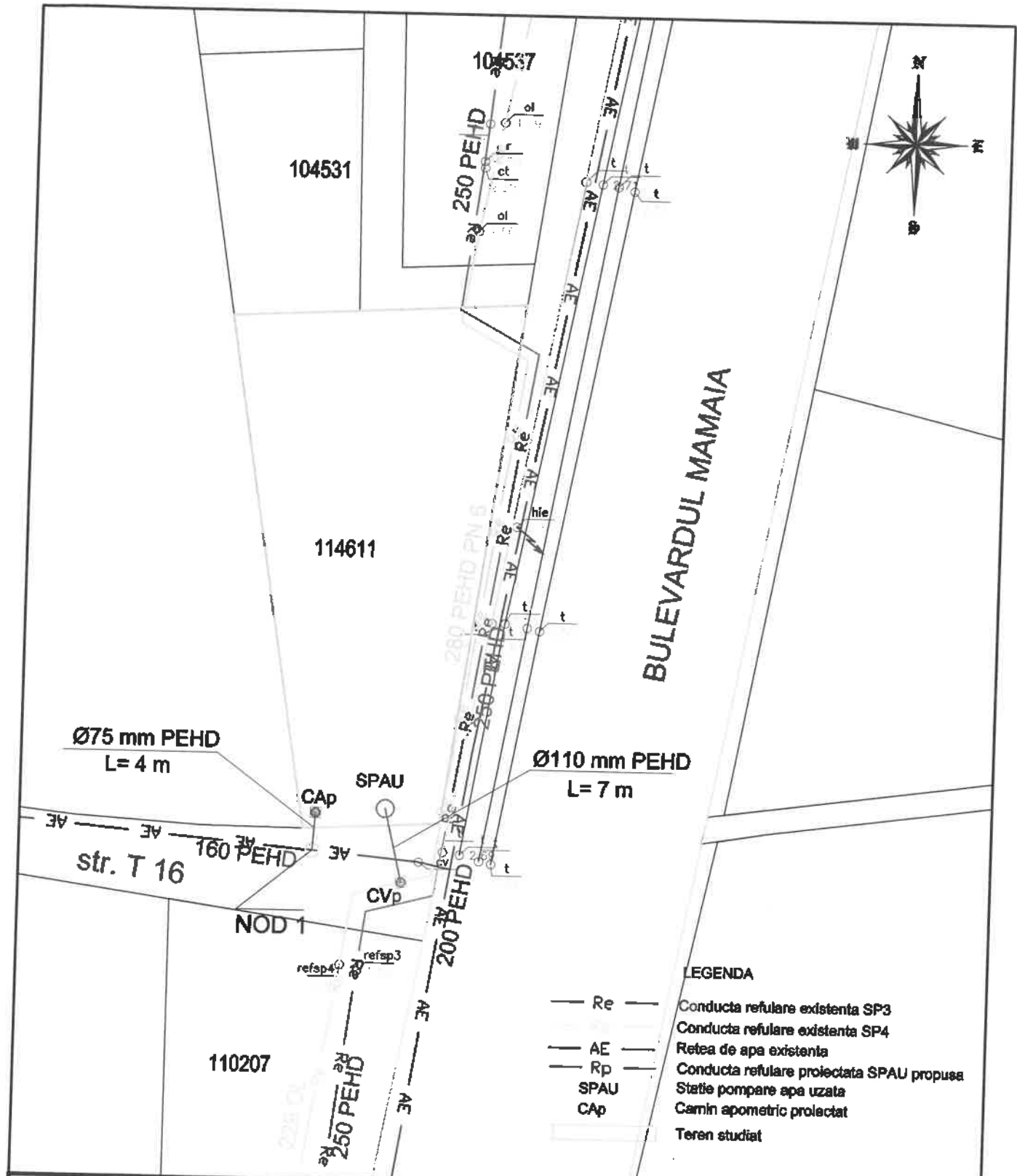
H 02 - Plan de situatie

**Alexandru-
Cristian
Korponai**

Semnat digital de
Alexandru-Cristian
Korponai
Data: 2025.04.24
09:43:28 +03'00'



STRUCTURA							
VERIFICATOR	NUME	SEM. NAT.		CERINTA		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L.				BENEFICIAR:		SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL	
RC - J2024044241007; CUI 50942276; Tel. 0770377854						PL. NR. 18/2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEM. NAT.	SCARA	TITLUL PROIECTULUI :		FAZA :	
Sef proiect	ing. Korponai A Cristian		1:2000	SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROEDILITARA -PENTRU ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 285298/2019 - B-DUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1,2,3, IE 114611, LOC NAVODARI		AVIZ PUZ	
Proiectat	ing. Korponai A Cristian		DATA	TITLUL PLANSEI :		PL. NR. :	
Desenat	ing. Korponai A Cristian		2025	Plan de incadrare in zona		H01	
				Data: 2025.04.24 09:43:53 +03'00'			



- LEGENDA**
- Re — Conducta refulare existenta SP3
 - AE — Conducta refulare existenta SP4
 - AE — Retea de apa existenta
 - Rp — Conducta refulare proiectata SPAU propusa
 - SPAU Statie pompare apa uzata
 - CAp — Camin apometric proiectat
 - Teren studiat

STRUCTURA					
VERIFICATOR	NUME	SEM. NAT.	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. KORAL BLACK SEA S.R.L.			BENEFICIAR:		PL. NR.
RC - J2024044241007; CUI 50942276; Tel. 0770377854			SC DEDAL TOP HOLIDAY SRL		18/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEM. NAT.	SCARA	TITLUL PROIECTULUI :	FAZA :
Sef proiect	Ing. Korponai A Cristian		1:500	SOLUTII PENTRU ECHIPAREA HIDROEDILITARA -PENTRU ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 286268/2019 - B-DUL MAMAIA NORD COLT CU VACANTEI LOT 1,2,3, IE 114611, LOC NAVODARI	AVIZ PUZ
Proiectat	Ing. Korponai A Cristian		DATA	TITLUL PLANSHI :	PL. NR. I
Desenat	Ing. Korponai A Cristian		2025	Semnat digital de Alexandru-Cristian Korponai Plan de situatie Data: 2025.04.24 09:44:13 +03'00'	H02

Decizia etapei de încadrare nr. 28 / 21.07.2025**DEDAL TOP HOLIDAY SRL**

jud. Constanta, orasul Navodari, str. B1 nr. 2-4, bl. TS9, sc. A, ap. 12

Referitor la notificarea Dumneavoastră, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Constanța cu nr. 524/29.04.2025 prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru **ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTIC APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORII AUTO**, situat in jud. Constanta, orasul Navodari, zona Mamaia Nord, b-dul Mamaia Nord colt c Vacantei lot 1, 2, 3, în conformitate cu prevederile HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate, în baza deciziei A.N.M.A.P. nr. 52/14.04.2025, în baza H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit din cadrul A.P.M. Constanța, din data de 04.06.2025, vă comunicăm decizia A.P.M. Constanța:

ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARI FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO, situat în jud. Constanta, orasul Navodari, zona Mamaia Nord, b-dul Mamaia Nord colt cu Vacantei lot 1, 2, 3, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supu procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

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

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele c 08.04.2025 și 11.04.2025 în ziarul Cuget Liber;
- Decizia nr. 15/05.06.2025, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței CSC din data de 04.06.2025;



- o Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC din data de 04.06.2025, a aparut in data de 19.06.2025 in ziarul Cuget Liber, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Amplasamentul care genereaza PUZ are suprafata totala de 1000 mp.
Scopul prezentului PUZ este actualizarea PUZ-ului aprobat cu HCL 288/2019 in vederea actualizarii functiunilor admise cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru terenul identificat cu IE 114611 pentru spalatorie auto.
Distanța masurata între amplasament și obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA este de 3,088 km.
Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

- UTR 2a – zona cu functiuni predominante de turism, spatii comerciale și spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior: regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max=35% și CUT max = 2,5.

Suprafata construibila aferenta zonei generatoare este de 350 mp

BILANT TERITORIAL

Suprafata studiata PUZ	Suprafata	Procent
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1000 mp	100 %
UTR 2a – zona cu functiuni predominante de turism, spatii comerciale și spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior	1000 mp	100 %
Suprafata edificabila / construibila maxima	350 mp	35 %
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor și parcajelor auto suprateerane	150 mp	15 %
Suprafata destinata spatiilor verzi și plantate (min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, comerciale, spalatorii auto)	500 mp	50 %
TOTAL:	1000 mp	100 %

Zona beneficiaza de o echipare tehnico – edilitara buna: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale. Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilitati va cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor existente in vecinatatea amplasamentului. Pentru alimentarea cu apa a viitorului imobil se va realiza un bransament ce va avea o lungime de 4 m.
Pentru evacuarea apelor uzate de la viitorul imobil se va dopta Solutia cu statie de pompare și conducta de refulare.

În calitate de titulara a planului aveți următoarele obligații:

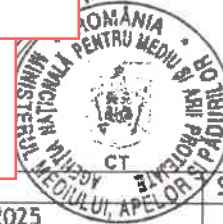
- conform art. 26 din H.G. nr. 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- se vor respecta prevederile Legii 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte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

- respectarea prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.
- se vor respecta normele de igiena și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări.

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

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate

semnat
Director
Celzina



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Lavinia-Monica ZECA	Șef Serviciu	21.07.2025	
Întocmit: Anca CARACUDĂ	Consilier	21.07.2025	

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

CONTRACT DE VÂNZARE

Nă
em
vâ

Tru
Re
ad
Bra

Năvodari la data de 22.08.2019, cod numeric personal 1900826134210, în calitate de cumpărătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare, în următoarele condiții: -----

Subsemnata vânzătoare vând subscrisei „**DEDAL TOP HOLIDAY**” S.R.L. prin reprezentant cota par

inre
însc

notu – lot 3 și Lot 4, la sud – alee betonată, la est – DC 06, la vest – Tabara Copii Lebada.-----

Descrierea, limitele și vecinătățile lotului sunt conforme documentației cadastrale - plan de amplasament și delimitare a imobilului, realizat la scara 1:200 de proiectant autorizat Trucă Lenuța – verificată și recepționată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 31136/28.03.2016 reprezentând parte integrantă a prezentului act. De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală, precum și de materializarea acestora în teritoriu răspunde delegatul tehnic cadastral. Conform declarației proprietarilor, măsurătorile efectuate de proiectantul autorizat corespund limitelor de hotar indicate, toate punctele fiind calculate pe real.-----

Subsemnata vânzătoare am dobândit cota parte de 1/2 din dreptul de proprietate ca bun propriu, în indiviziune cu Bacula Iancu și Bacula Elena, inițial asupra 3(trei) terenuri, prin cumpărare de la soții Sirian Alexandru și Sirian Vasilica, soții Manea Valentin și Manea Anca și în baza Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.1050/14.09.2015, rectificat prin Încheierea de Rectificare nr.18/09.10.2015, nr. 1051/14.09.2015 rectificat prin Încheierea de Rectificare nr.19/09.10.2015 și 1052/14.09.2015, rectificat prin Încheierea de Rectificare nr.20/09.10.2015 la BNP Autentica de notarul public Bianca-Alina Oprea cu sediul în mun. București. Ulterior am alipit cele 3(trei) terenuri în baza Actului de Alipire autentificat sub nr. 772/07.03.2018 la SPN Toncu Mihaela și Toncu Georgiana cu sediul în orașul Năvodari, județul Constanța, iar lotul rezultat face obiectul prezentului contract de vânzare. Celaltă cota parte de 1/2 din teren aparține soților Bacula Iancu și Bacula Elena în baza aceluiași contracte de vânzare menționate mai sus. -----

Subsemnata vânzătoare Vasilică Aurica declar că sunt necăsătorită. -----

(U
R
A

Partile, convin și accepta că dovada plății acestei sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărătoare pentru suma și contul prevazut mai sus vizat de Raiffeisen Bank S.A.-----

Subsemnata vânzătoare dăm dreptul subscrisei cumpărătoare, prin reprezentant să solicite și să obțină de la **BRD-GSG S.A.** conform dispozițiilor art. 1504 alin.2 din Codul Civil, confirmarea scrisă a

efectuării plății prin virament în conturile noastre. -----

Noi, părțile contractante declarăm că prețul vânzării este sincer (real) și serios. -----

Subsemnata vânzătoare declar că am încasat integral prețul vânzării și nu mai am nicio pretenție de nicio natură, trecută, prezentă sau viitoare față de subscrisa cumpărătoare, reprezentând chitanță descărcătoare. -----

Subsemnata vânzătoare declar că nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune. -----

Subsemnata vânzătoare declar de asemenea, că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare este în proprietatea noastră exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune sau alte promisiuni de vânzare - cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, rămânând continuu în stăpânirea mea. -----

Subsemnata vânzătoare declar că transmit proprietatea subscrisei cumpărătoarei începând de azi data autentificării prezentului înscris, o predau și o pun la dispoziție acesteia, în condițiile art. 1685 Cod civil. -----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția subscrisei cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi, data semnării și autentificării prezentului înscris. Cumpărătoarea prin reprezentant are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoare, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Subsemnata vânzătoare garantez pe cumpărătoare de evicțiune totală sau parțială conform art. 1695 Cod civil și art. 1707 Cod civil și următoarele și declar pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul nici unui litigiu, nu este grevat de sarcini, sau procese, nu este sechestrat sau ipotecat, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 17767/08.02.2021 emis de A.N.C.P.I.-O.C.P.I Constanta-Biroul de Carte Funciară Constanța, nu constituie aport în natura la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu este arendat, nu este scos din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a imobilelor în proprietatea statului, nu face obiectul nici unei alte promisiuni de vânzare, rămânând continuu și legal în stăpânirea mea. -----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de mine, vânzătoare, conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 1886/D/21.01.2021 eliberat de Primăria Orașului Năvodari - Compartimentul de Impozite și Taxe Locale, urmând ca de la această dată să treacă asupra subscrisei cumpărătoare care a achitat și taxele pentru autentificarea prezentului contract. -----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că este activă, nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în proces de dizolvare sau lichidare, fuziune, divizare sau reorganizare. -----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract de vânzare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract de vânzare, iar persoanele care semnează prezentul contract de vânzare au deplină capacitate și sunt autorizate să le reprezinte în mod legal și valabil. -----

Subscrisa cumpărătoare intră în stăpânirea de fapt și de drept astăzi, data semnării și autentificării prezentului înscris. -----

Declarăm de asemenea că nu există acțiuni în grănițuire. -----

Subsemnata vânzătoare, în nume propriu, declară și garantez că nu sunt implicată și nu am cunoștință de vreun conflict cu vreun terț referitor la drepturi, în tot sau în parte, asupra imobilului, precum și de amenințări din partea vreunei persoane sau autorități cu privire la terenul obiect al prezentului contract, și nici nu sunt ținută față de terți de nicio obligație, oricare ar fi natura acesteia (contractuală, reală). -----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară pe propria răspundere că a vizionat imobilul și corespunde necesităților societății. -----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, cumpără imobilul descris mai sus, în condițiile și la

pretul declarat în act, cunoaște starea acestuia, așa cum a fost descris în act.-----
Subscrisele părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declară pe proprie răspundere, că au capacitate deplină de exercițiu, capacitate care nu a fost restrânsă legal în vreun fel, astfel putând participa valabil la raportul juridic civil născut prin prezentul contract, prin exercitarea drepturilor și asumarea obligațiilor stipulate în prezentul contract.-----

Subscrisele cumpărătoare, prin reprezentant, declară că a verificat existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului, obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-se că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese.-----
Subsemnata vânzătoare în nume propriu, declarăm că remitem subscrisei cumpărătoare, prin reprezentant toate titlurile și documentele acestui imobil, în original.-----

Subscrisele cumpărătoare, prin reprezentant, declară că a primit titlul de proprietate al vânzătorilor, asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris.-----
Subscrisele cumpărătoare prin reprezentant, declară că i s-a pus în vedere de către notarul public dispozițiile legale prin care este obligată să se prezinte în termen de 30 (treizeci) de zile de la autentificarea prezentului contract la agenția fiscală competentă, în vederea înscrierii pe rolul fiscal a terenului cumpărat și în vederea achitării taxelor aferente acestuia, de la data cumpărării.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că pretul declarat și menționat în prezentul act este cel real și negociat de noi, că ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii privind combaterea evaziunii fiscale și că deghizarea parțială a valorii se sancționează cu nulitatea absolută atât a actului secret, cât și a actului public autentic.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că în caz de neînțelegeri ce decurg din reaua credință a noastră sau din declarații false privind prezentul contract, nu vom formula pretenții de nici o natură asupra biroului notarului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia.-----

Subsemnata vânzătoare declară în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate al subscrisei cumpărătoare în cartea funciară a terenului, ce formează obiectul prezentului înscris.-----

Subsemnata vânzătoare în nume propriu, solicităm Biroului Notarial să efectueze lucrările de publicitate imobiliară, conform Lg.7/1996.-----

Noi părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, modificată și completată ulterior.-----

Noi părțile, în nume propriu și prin reprezentant, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129 din 15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005, privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

Subsemnatele părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că suntem de acord ca notarul public instrumentator al contractului de vânzare să ne prelucreze datele cu caracter personal în vederea verificării/completării cu cele existente în registrul Notarial de Evidență a persoanelor, totodată declarăm că am fost informați cu privire la Legea nr. 129 din 15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal și a Regulamentului (UE) 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), precum și a Directivei (UE) 2016/680 referitoare la protecția datelor personale în cadrul activităților specifice desfășurate de autoritățile de aplicare a legii.-----

Noi, părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că am ajuns la un acord cu privire la elementele esențiale în vederea încheierii prezentului contract.-----

Totodată, declarăm că toate clauzele înscrise în prezentul înscris au fost negociate de noi și acceptate.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, l-am înțeles, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că am primit lamuriri din partea notarului public cu privire la conținutul contractului de vânzare, am înțeles pe deplin efectele juridice și le-am acceptat în totalitate și fără rezerve și am consimțit la autentificarea acestuia.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că ne obligăm să ne exercităm drepturile și să ne îndeplinim obligațiile asumate prin prezentul înscris cu buna credință, în acord cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

Cu voința noastră fac parte integrantă din prezentul contract toate anexele.

Actul a fost redactat la **Societate Profesională Notarială TONCU MIHAELA și TONCU GEORGIANA** și autentificat după semnare, în 1 (unu) exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (șase) duplicate din care 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

CUMPĂRĂTOARE

ROMÂNIA
Uniunea Nați
Societate Pro
Licența de fu
Sediul: Orașu
Județul Cons

ANUL 2021 Luna FEBRUARIE Ziua 06

str.E
SPC
vânz

Brac
Năve
subs
(lot 1
de p
ce a
cons

in temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

S-a p
se virează în

i.s./s.s. Indescitabili

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de TONCU MIHAELA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Terenul este identificat cu nr. cadastral 114611 conform documentației cadastrale înregistrată în data de 31136/28.03.2016 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și este înscris în **cartea funciară nr. 114611 a localității Năvodari** și are următoarele vecinătăți: la nord – lot 5 și Lot 4, la sud – alee betonată, la est – DC 86, la vest – Tabara copii Lebada.-----

Descrierea, limitele și vecinătățile lotului sunt conforme documentației cadastrale - plan de amplasament și delimitare a imobilului, realizat la scara 1:200 de proiectant autorizat Trucă Lenuța – verificată și recepționată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 31136/28.03.2016 reprezentând parte integrantă a prezentului act. De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală, precum și de materializarea acestora în

Partile, convin si accepta ca dovada platii acestei sume se face cu ordinul de plata emis de cumpărătoare pentru suma si contul prevazut mai sus vizat de Raiffeisen Bank S.A.-----

Subsemnații vânzatori dăm dreptul subscrisei cumpărătoare, prin reprezentant să solicite si să obtina de la **BANCA TRANSILVANIA S.A.** conform dispozitiilor art. 1504 alin.2 din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în conturile noastre. -----

Noi, părțile contractante declarăm că prețul vânzării este sincer (real) și serios.-----

Subsemnații vânzatori declarăm că am încasat integral prețul vânzării și nu mai avem nicio pretenție de nicio natură, trecută, prezentă sau viitoare față de subscrisea cumpărătoare, reprezentând chitanță descărcătoare. -----

Subsemnații vânzatori declarăm că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune.-----

Subsemnații vânzatori declarăm de asemenea, că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare este în proprietatea noastră exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte de opțiune sau alte promisiuni de vânzare – cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acestea (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitatea legală sau convențională, rămânând continuu în stăpânirea noastră.-----

Subsemnații vânzatori declarăm că transmitem proprietatea subscrisei cumpărătoare începând de azi data autentificării prezentului înscris, o predăm și o punem la dispoziție acesteia, în condițiile art. 1685 Cod civil.-----

Predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția subscrisei cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi, data semnării și autentificării prezentului înscris. Cumpărătoarea prin reprezentant are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnații vânzatori garantăm pe cumpărătoare de evicțiune totală sau parțială conform art. 1695 Cod civil și art. 1707 Cod civil și următoarele si declarăm pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul nici unui litigiu, nu este grevat de sarcini, sau procese, nu este sechestrat sau ipotecat, conform **Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 8475/21.01.2021** emis de A.N.C.P.I-O.C.P.I Constanța-Biroul de Carte Funciară Constanța, nu constituie aport în natura la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu este arendat, nu este scos din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a imobilelor în proprietatea statului, nu face obiectul nici unei alte promisiuni de vânzare, rămânând continuu și legal în stăpânirea noastră.-----

Taxele si impozitele au fost achitate la zi de mine, vânzătorul, conform **Certificatului de Atestare Fiscală nr. 1886/D/21.01.2021** eliberat de Primăria Orașului Năvodari – Compartimentul de Impozite și Taxe Locale, urmând ca de la această dată să treacă asupra subscrisei cumpărătoare care a achitat si taxele pentru autentificarea prezentului contract. -----

Subscrisea cumpărătoare, prin reprezentant, declară că este activă, nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în proces de dizolvare sau lichidare, fuziune, divizare sau reorganizare.-----

Subscrisea cumpărătoare, prin reprezentant, declară că este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract de vânzare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract de vânzare, iar persoanele care semneaza prezentul contract de vânzare au deplină capacitate și sunt autorizate să le reprezinte în mod legal și valabil.-----

Subscrisea cumpărătoare intră în stăpânirea de fapt și de drept astăzi, data semnării și autentificării prezentului înscris.-----

Declarăm de asemenea că nu există acțiuni în grănituire.-----

Subsemnații vânzători, în nume propriu, declarăm și garantăm că nu suntem implicați și nu avem cunoștință de vreun conflict cu vreun terț referitor la drepturi, în tot sau în parte, asupra imobilului, precum și de amenințări din partea vreunei persoane sau autorități cu privire la terenul obiect al prezentului contract, și nici nu suntem ținuți față de terți de nicio obligație, oricare ar fi natura acesteia (contractuală, reală).-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară pe propria răspundere că a vizionat imobilul și corespunde necesităților societății.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, cumpără imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act, cunoaște starea acestuia, așa cum a fost descris în act.-----

Subscrisele părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declară pe proprie răspundere, că au capacitate deplină de exercițiu, capacitate care nu a fost restrânsă legal în vreun fel, astfel putând participa valabil la raportul juridic civil născut prin prezentul contract, prin exercitarea drepturilor și asumarea obligațiilor stipulate în prezentul contract. -----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că a verificat existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului, obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-se că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese. ---

Subsemnații vânzători în nume propriu, declarăm că remitem subscrisei cumpărătoare, prin reprezentant toate titlurile și documentele acestui imobil, în original.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că a primit titlul de proprietate al vânzătorilor, asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris.-----

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere că am luat la cunoștință de prevederile art. 11 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal astfel cum a fost modificată prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 3/06.01.2017 "(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil. Venitul impozabil se stabilește prin deducerea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei (patrusuteccincizecimii lei)"-----

Impozitul, onorariul notarului și tariful de înscriere în Cartea Funciară sunt achitate de către părți prin raportare la valoarea declarată cu titlu de preț, respectiv valoarea de 487.380 lei (patrusuteoptzecișisaptemiitreisuteoptzeci lei).-----

Subscrisa cumpărătoare prin reprezentant, declară că i s-a pus în vedere de către notarul public dispozițiile legale prin care este obligată să se prezinte în termen de 30(treizeci) de zile de la autentificarea prezentului contract la agenția fiscală competentă, în vederea înscrierii pe rolul fiscal a terenului cumpărat și în vederea achitării taxelor aferente acestuia, de la data cumpărării.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real și negociat de noi, că ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii privind combaterea evaziunii fiscale și că deghizarea parțială a valorii se sancționează cu nulitatea absolută atât a actului secret, cât și a actului public autentic.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că în caz de neînțelegeri ce decurg din reaua credință a noastră sau din declarații false privind prezentul contract, nu vom formula pretenții de nici o natură asupra biroului notarului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia.

Subsemnații vânzători declarăm în mod expres că suntem de acord cu întabularea dreptului de proprietate al subscrisei cumpărătoare în cartea funciară a terenului, ce formează obiectul prezentului înscris.-----

Subsemnații vânzători în nume propriu, solicităm Biroului Notarial să efectueze lucrările de publicitate imobiliară, conform Lg.7/1996. -----

Noi părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, modificată și completată ulterior. -----

Noi părțile, în nume propriu și prin reprezentant, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii 129 din 15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005, privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr.677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

Subsemnatele părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că suntem de acord ca notarul public instrumentator al contractului de vânzare să ne prelucreze datele cu caracter personal în vederea verificării/completării cu cele existente în registrul Notarial de Evidență a persoanelor, totodată declarăm că am fost informați cu privire la Legea nr.129 din 15 iunie 2018 pentru modificarea și



completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal și a Regulamentului (UE) 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), precum și a Directivei (UE) 2016/680 referitoare la protecția datelor personale în cadrul activităților specifice desfășurate de autoritățile de aplicare a legii. -----

Noi, părți contractante, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că am ajuns la un acord cu privire la elementele esențiale în vederea încheierii prezentului contract.-----

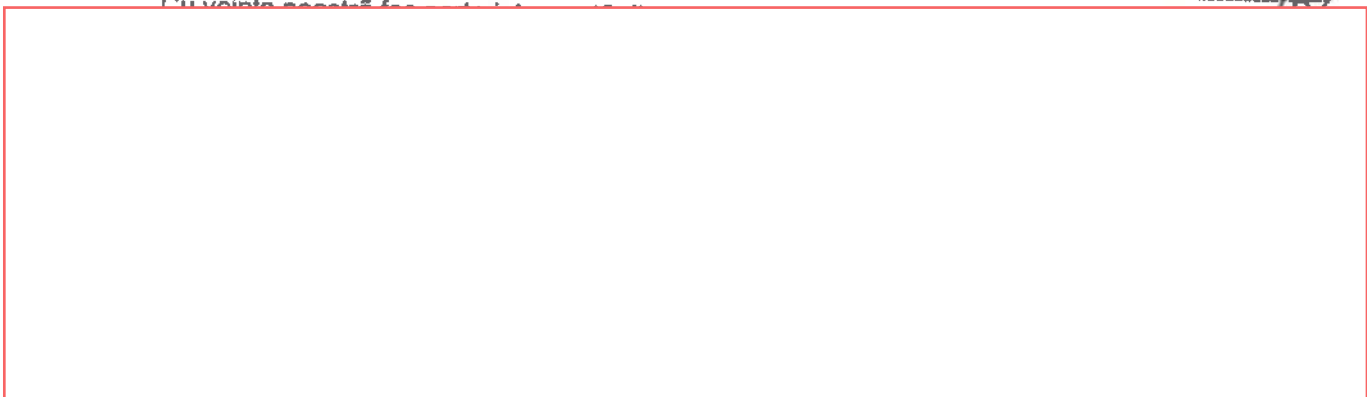
Totodată, declarăm că toate clauzele înscrise în prezentul înscris au fost negociate de noi și acceptate.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, l-am înțeles, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că am primit lamuriri din partea notarului public cu privire la conținutul contractului de vânzare, am înțeles pe deplin efectele juridice și le-am acceptat în totalitate și fără rezerve și am consimțit la autentificarea acestuia.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că ne obligăm să ne exercităm drepturile și să ne îndeplinim obligațiile asumate prin prezentul înscris cu buna credință, în acord cu ordinea publică și cu bunele moravuri.-----

Cu voința noastră...



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială TONCU MIHAELA ȘI TONCU GEORGIANA
Licența de funcționare nr. 111/3558/05.05.2020
Sediul: Orașul Năvodari, str. Constanței nr.16B
Județul Constanța



....., în calitate de cumparatoare, care, după ce a citit actul, a declarat că
i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la
autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.-----
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.
36/1995 republicată

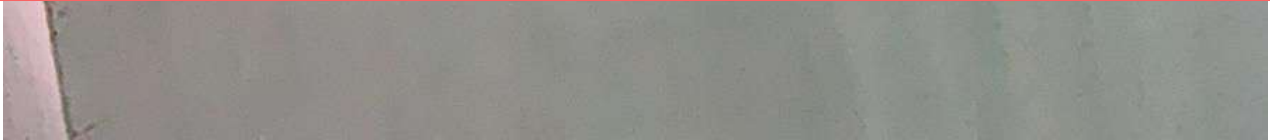


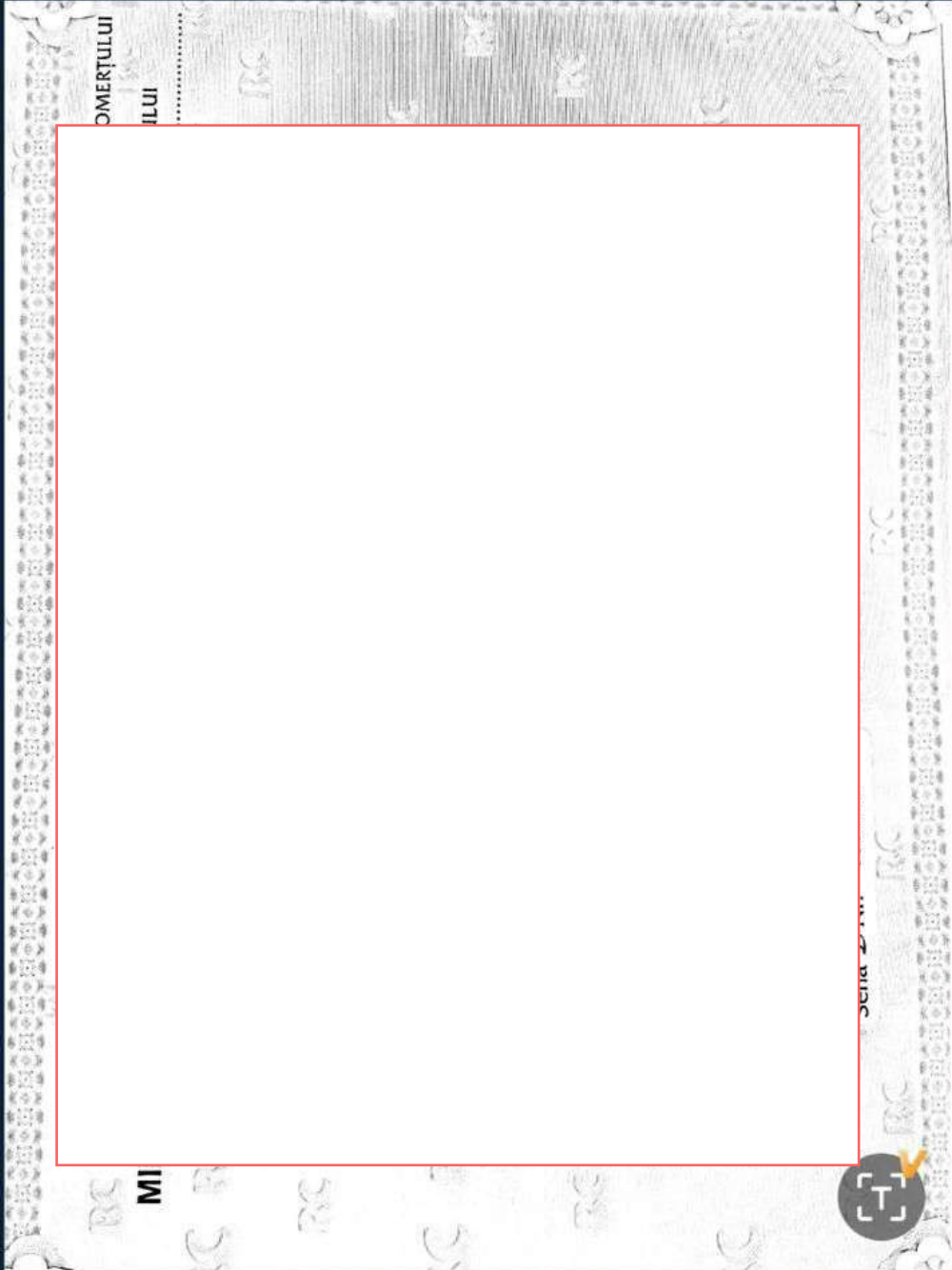
NOTAR PUBLIC,
TONCU MIHAELA

l.s./s.s. indescifrabil

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de TONCU MIHAELA, notar public, astăzi, data
autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în
condițiile legii.*







Share



Edit



Add page



Sign



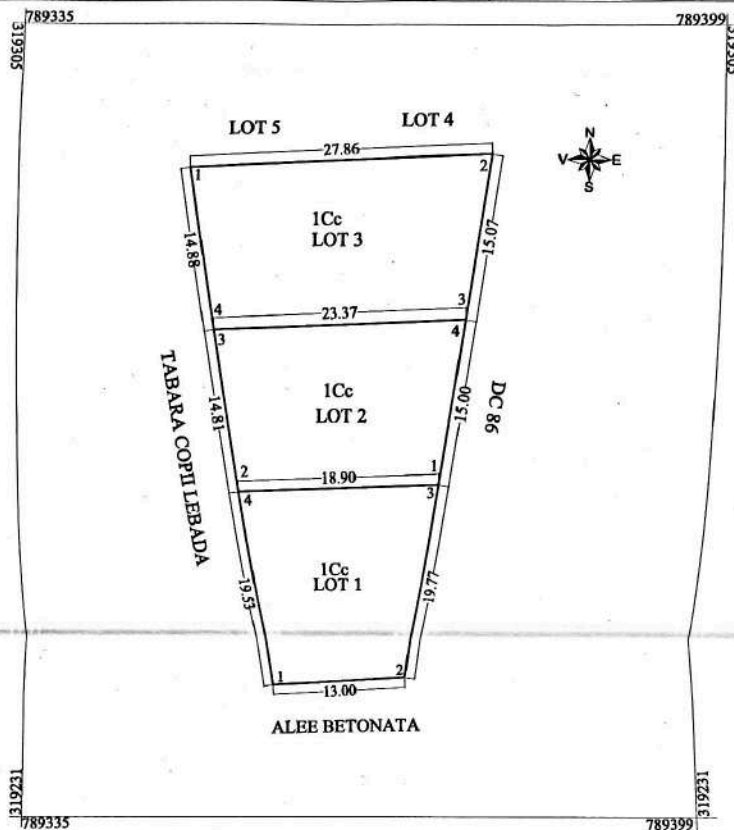
More



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de alipire**

Scara 1: 500

Nr. Cadastral :	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
104527 104528 104529	1000	Navodari, str. Trup Mamaia Nord, Lot 1, Lot 2, Lot 3, Jud. Constanta.
Cartea Funciara nr. :	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
104527 104528 104529		
NAVODARI		



Alipire imobil

Situatia actuala (inainte de alipire)				Situatia viitoare (dupa alipire)			
Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
104527	310	1Cc	Teren intravilan Lot 1	113611	1000	1Cc	Teren intravilan Lot 1, Lot 2, Lot 3
104528	311	1Cc	Teren intravilan Lot 2				
104529	379	1Cc	Teren intravilan Lot 3				
Total	1000			Total	1000		

<p>Executant, SC Miruna Proiect SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila.</p> <p align="center">CERTIFICAT DE AUTORIZARE Saria RO-B-J Nr. 0102 SC MIRUNA PROIECT SRL CLASA III</p> <p align="center">CERTIFICAT DE AUTORIZARE (dupa alipire) Seria RO-CT-F Nr. 0005 TRUCA LENUȚA CATEGORIA B</p> <p>Data: 14.03.2016</p>	<p align="center">Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa,</p> <p align="center">OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA Nume si Prenume: TOADERICI LIVIA Funcția: CONSILIER GR. IA</p> <p>Data: 31136 / 28-03-2016</p> <p>Stampila BCPI</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IANUARIE
2025

Memoriu general - "ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"



MEMORIU GENERAL

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. Arh.Pavel Dan**
BENEFICIAR: **DEDAL TOP HOLIDAY SRL**
DATA INTOCMIRII: **IANUARIE 2025**

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **MEMORIUL GENERAL, aferent "ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"**

Amplasament: oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3 – intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **arh.Pavel Dan**

Beneficiar: **DEDAL TOP HOLIDAY SRL**

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietatea privată a firmei DEDAL TOP HOLIDAY SRL. Amplasamentul are o suprafață totală de 1000 mp, având categoria de folosință "curti constructii".

Scopul prezentului PUZ este actualizarea p.u.z.-ului aprobat cu hcl 288/2019 in vederea actualizarii functiunilor admise cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru terenul identificat cu ie 114611 pentru spalatorie auto.

○ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **1000mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 104531,ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 114611**, adresa oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3, jud. Constanta, in suprafata de **1000 mp** .

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 104531,ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

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

Din punct de vedere al incadrării in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Navodari.

○ Solicitari ale temei-program:

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de **"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"**prin care se doreste schimbarea si definirea noilor reglementari

urbanistice ce se vor aplica pentru intreaga zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3 – intravilan, jud. Constanta.

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

✓ **UTR 2 – Zona mixta destinata constructiilor cu functiune turistica,spatii comerciale ,spalatorie auto .**

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat anterior prin HCL nr. 69 din 12.05.2004, zona generatoare face parte din Trup C – Localitate, Unitate Teritoriala de Referinta (UTR) 2 – situata in zona de Est a trupului C al localitatii. Functiunea dominanta a trupului C – Mamaia Nord este turistica, dar sunt admisibile si functiuni complementare, cum ar fi dotari, servicii publice compatibile cu functiunea dominanta, amenajari pentru agrement, sport, parcare.

Prezentul P.U.Z. si R.L.U. vin sa completeze prevederile initiale pentru zona generatoare si anume sa admitem functiunea de spalatorie auto.

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;
- PUZ aprobat cu HCL 288/18.12.2019
- 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 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, republicata in 2015

- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

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

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

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

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

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

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

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

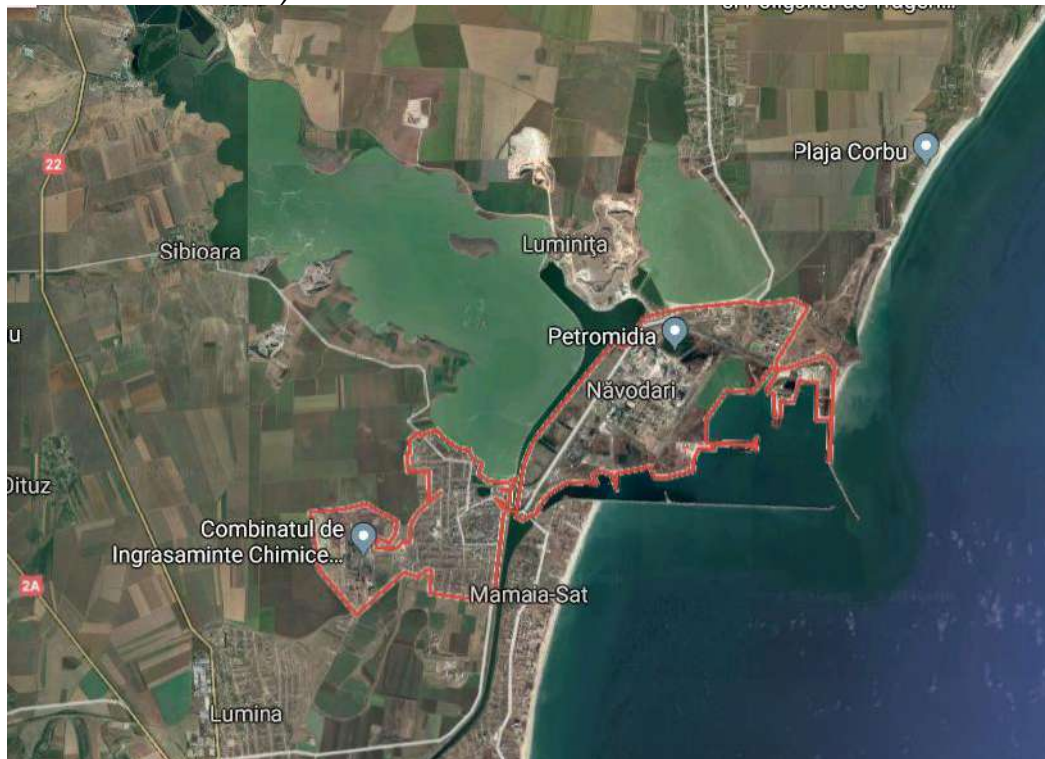
Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza 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 in suprafata de **1000mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord

➤ la Vest: IE 108652

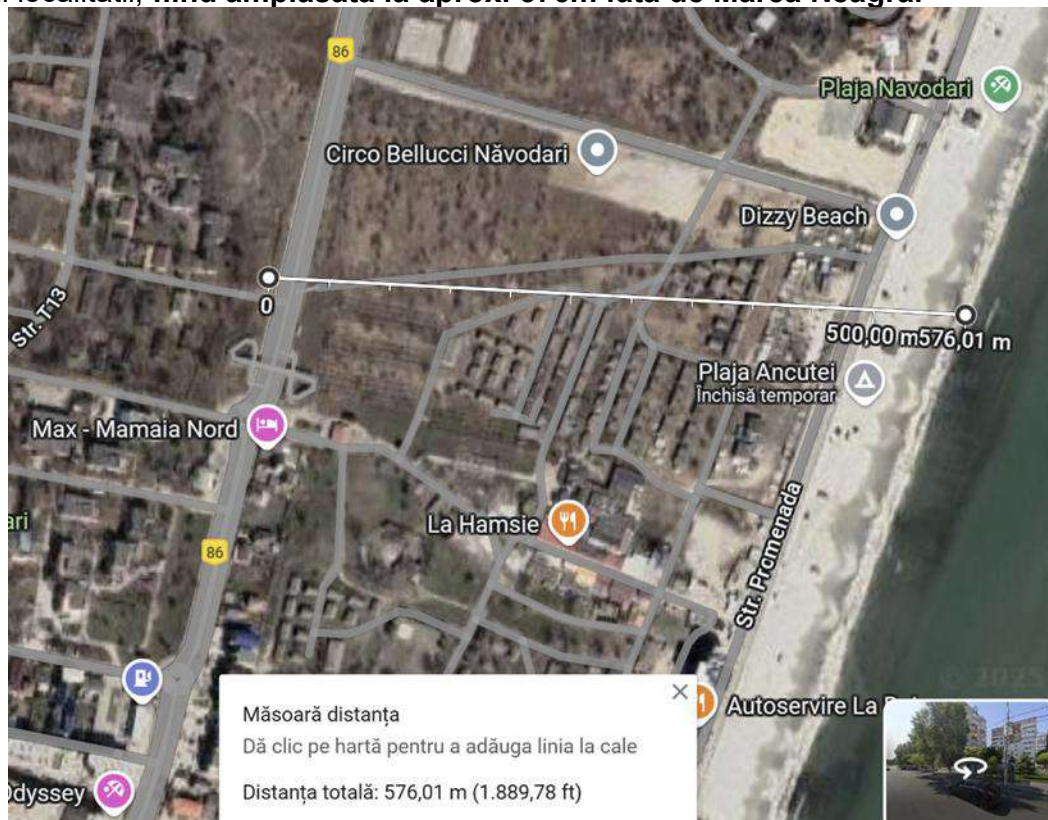
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 114611, adresa oras Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta, in suprafata de **1000 mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 104531, ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

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

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, **fiind amplasata la aprox. 576m fata de Marea Neagra.**



Avand acces direct la b-dul Mamaia Nord, zona generatoare este racordata la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

2.4. Circulația terenurilor:

În prezent, zona generatoare este accesibilă atât pietonal cât și cu autovehicule, pe străzile T16, alee acces din nord și b-dul Mamaia Nord.

Strazile existente T16 și alee acces au lățime aproximativă de 10.39m, respectiv 4m, și sunt în prezent amenajate cu piatră spartă compactată.

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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

În prezent, pe lotul generator în discuție nu este construit nimic dar este obținută o autorizație de construire.

Prin prezentul PUZ, la cererea beneficiarului, se dorește admiterea funcțiunii de spalatorie auto.

Simultan se propun schimbarea și definirea noilor reglementări urbanistice ce se vor aplica pentru zona generatoare și zona studiată PUZ.

Pe loturile care au prezent lucrări în curs de execuție se vor putea emite, ulterior avizării prezentului PUZ, certificate de urbanism care să conțină noile prevederi urbanistice.

Se va măsura distanța între amplasament și obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, 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 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanța este de 3,088km.

2.6. Echiparea edilitară:

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

De asemenea, în zona există rețele de telecomunicații și televiziune, fiind posibilă bransarea zonei generatoare la acestea.

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

2.6.1 Situație existentă

La momentul realizării documentației, în vecinătatea amplasamentului studiat, pe str T 16 există conducta de distribuție apă Dn 160 mm PEHD și conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce aparține SP 3 mic și Dn 280 mm PEHD ce aparține SP 4. Pe Bulevardul

Mamaia, in zona trotuarului, exista conducta de alimentare cu apa Dn 200 mm PEHD cu hidrant subteran in zona amplasamentului si conductele de refulare ape uzate Dn 250 mm PEHD ce apartine SP 3 mic si Dn 280 mm PEHD ce apartine SP 4.

Debitul de ape uzate mediu zilnic rezultat de la imobilul zonei studiate ($Q_{uzi\ med} = 0.270\ l/s$) are un impact redus asupra statiei de pompare a localitatii – SPAU 6 NAVODARI si a statiei de epurare.

2.6.2 Situatia proiectata

Pentru realizarea lucrarilor hidroedilitare pentru zona studiata vor fi intreprinse urmatoarele actiuni:

1. Pentru alimentarea cu apa a viitorului imobil se va realiza un bransament din conducta Dn 75 mm PEHD PN 10 sau diametru mai mic, in functie de debitul de calcul rezultat ca urmare a aprobarii investitiei (SPALATORIE AUTO). Bransamentul Dn 75 mm PEHD propus va avea $L = 4\ m$ si va fi racordat in conducta Dn 160 mm PEHD din str T 16. Contorizarea consumului de apa se va realiza in caminul apometric proiectat CAp. Caminul apometric se va realiza din beton armat monolit sau u prefabricat, cu placa si capac carosabil C250.
2. Pentru evacuarea apelor uzate de la viitorul imobil (SPALATORIE AUTO), dat a fiind situatie de echipare hidroedilitara din zona, se va adopta solutia cu statie de pompare si conducta de refulare. Astfel, pe proprietate se va construi o statie de pompare SPAU din beton armat monolit sau prefabricat in care vor fi amplasate 2 pompe avand $Q = 3\ l/s$ si Hp 20 mCA. Din statia de pompare, apele uzate vor fi refulate in reseaua SC RAJA SA Dn 280 mm PEHD prin intermediul unei conducte Dn 110 mm PEHD $L = 7\ m$. Legatura intre conducta de refulare proiectata si conducta de refulare existenta se va realiza prin intermediul caminului de vane proiectat CVp care va fi echipat cu echipamente hidromecanice.

2.7. Probleme de mediu:

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

1. Aer

Desi, terenul analizat se gaseste in imediata vecinatate a B-dului Mamaia Nord, arteră circulată destul de intens, poluarea aerului nu este ridicata.

2. Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

3. Sol

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

4. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

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

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica , comerciala-servicii, spalatorie auto.

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

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii :

Sunt propuse functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior : regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max =35% si CUT max =2.5.

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 construabila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

➤ Pentru zona functionala UTR 2a: - se vor asigura locuri de parcare private, care vor deservi exclusiv proprietarului lotului/parcele. 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 si/sau boxe(spatii depozitare), atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate.

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

Zona functionala **UTR 2a** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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

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

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

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

➤ **UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior : regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max =35% si CUT max =2.5.**

- regim maxim de inaltime **S/D+P+6E;**

- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 350mp;**

- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 2500mp;**

- P.O.T. maxim propus = **35%;**

- C.U.T. maxim propus = **2.5;**

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **25.00m**. Daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

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

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

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

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

- functiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.
- functiuni comerciale: alimentatie publica, comert, restaurante, spatii comerciale etc.
- spalatorii auto.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019

TRUP C, UTR 2: POT maxim =35%

CUT maxim =2.5

Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E

SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	1000mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1000mp	100.00%
UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism, spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior, din care:	1000mp	100.00%
Suprafata edificabila / construabila maxima	350mp	35.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	150mp	15.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, comerciale, spalatorii auto)	500mp	50.00%
TOTAL:	1000mp	100.00%

Intocmit
arh.Pavel Dan

PLAN DE ACTIUNE

**"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN
VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU
PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU
IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"**

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. Arh.Pavel Dan**
BENEFICIAR: **DEDAL TOP HOLIDAY SRL**
DATA INTOCMIRII: **IANUARIE 2025**

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

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

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

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

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

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

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

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

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

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

Intocmit
arh.Pavel Dan



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant
"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII
FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI
APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611
PENTRU SPALATORIE AUTO"**

FAZA :PUZ

PROIECTANT: B.I.A. arh.Pavel Dan
BENEFICIAR: DEDAL TOP HOLIDAY SRL
DATA INTOCMIRII: APRILIE 2025

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

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*

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

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

Capitolul 3: Zonificarea functionala, prescriptii speciale pe zone

✓ **UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior**

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 aceeasi parcela
Articolul 9: Circulatii si accese
Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.
Articolul 11: Inaltimea 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

Capitolul 5: Glosar de termeni

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentatiei

Denumirea lucrării: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent aferent "ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"**

Amplasament: oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3 – intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: arh.Pavel Dan

Beneficiar: **DEDAL TOP HOLIDAY SRL**

Scopul prezentului PUZ este actualizarea p.u.z.-ului aprobat cu hcl 288/2019 in vederea actualizarii functiunilor admise cu pastrarea indicatorilor urbanistici aprobati pentru terenul identificat cu ie 114611 pentru spalatorie auto.

○ Delimitarea zonelor studiate si generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **1000mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 104531,ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 114611**, adresa oras Navodari, Trup Mamaia Nord,lot 1,lot 2,lot 3, jud. Constanta, in suprafata de **1000 mp** .

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 104531,ALEE ACCES
- la Sud: Strada T16
- la Est: B-dul Mamaia Nord
- la Vest: IE 108652

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

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

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism existente, faza PUZ aprobat prin HCL 288/2019, amplasamentul generator si studiat de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR 2 este proprietatea societatii DEDAL TOP HOLIDAY SRL, dobandit prin contract de vanzare-cumparare .

Inventar de coordonate stereo al terenului generator:

Inventar de coordonate		
Nr.crt.	X	Y
1	789359.2	319243.8
2	789372.2	319244.4
3	789375	319264
4	789377	319278.9
5	789379.1	319293.8
6	789351.3	319292.3
7	789353.7	319277.6
8	789356.1	319263
9	789359.2	319243.8

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 81 din data de 18.02.2025** eliberat de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim S/D+P+6E cu destinatia de:

- **funcțiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.**
- **funcțiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comerciale etc.**
- **spalatorii auto.**

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

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

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

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

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

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

1.3.Rolul R.L.U.:

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

a) Regimul functional al zonei:

- Functiuni admise;
- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

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

c) Organizarea circulatiilor publice:

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

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

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

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

- Restrictii privind perioada de realizare a lucrarilor de executie (daca este cazul);
- Restrictii privind protectia mediului in perioada de executie;

➤ Restrictii privind protejarea populatiei si minimizarea impactului lucrarilor asupra confortului zonei si a activitatilor desfasurate in zona;
Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constituie cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL** al orasului Navodari, aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017, 04/11.01.2019;
- 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 ;**
- **PUZ aprobat cu HCL 288/18.12.2019**
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu actualizarile ulterioare;
- 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 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.

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 si in zona studiata :

Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+6E, cu inaltimea maxima de 25m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni:

- functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- spalatorii auto.

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

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

CAPITOLUL 2.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- **posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa** rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a

caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

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

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

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

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

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

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

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

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

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

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

menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-pura / 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;

Avand acces direct la str. T16, zona generatoare este racordata la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

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. 50% din suprafața generatoare pentru imobile cu functiune turistica,comert si spalatorii auto, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Spatiile verzi se inscriu in prevederile generale ale zonei. Pe terenul ramas in urma realizarii constructiei si a parcarilor aferente, se pot amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri (ex. panselute, hortensii, muscate, crini, etc.). Pe laturile expuse vantului, se vor planta arbori, arbusti (ex. mar ornamental, prun ornamental, brad, tuia, etc) impreuna cu un perete de protectie verde. Sistemul de irigare va fi automat. Spatiul verde se poate amenaja si pe acoperisul si fatadele constructiei.

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

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

Gestiunea deșeurilor:

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

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

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

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

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

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

Populația și sănătatea umană:

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

Solul:

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

Apa:

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

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi 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 magazine special destinate pentru recipienti adecvați. În cazul depozitării de astfel de materiale, magazinele vor fi realizate pe platforme betonate.

- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.

- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum și amplasamentele pe care se depozitează carburanți, uleiuri sau alte substanțe chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POTmax și CUTmax stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spații verzi și plantate în toate suprafețele ne-betonate și în conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana și de suprafață:

- Intervenția rapidă cu absorbanți 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.
- Vidanșarea toaletelor ecologice și a foselor vidanșabile și transportul apelor uzate la o stație de epurare, de către firme special autorizate.

Aerul:

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

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.
- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

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

Parcelele sunt considerate edificabile și direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de rețele edilitare existente în zona și acces pentru evacuarea deșeurilor menajere, dar cel puțin apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică;
- suprafața minimă a loturilor / 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 impusi, cu excepția dezmembrării în loturi pentru parcare.

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 **parcele/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 T16 și min.6.00m față de Bulevardul Mamaia Nord.

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

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

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

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare se va face la minim 2m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va face la minim 2m, respectand prevederile Codului Civil 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 minime 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 neperalele 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 neperalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*

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

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a clădirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

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

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor 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, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Ca excepție, nu se iau în calculul suprafeței desfășurate suprafața demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor și pentru boxe (spații) de depozitare

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 acces pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

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

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

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

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

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 accesele 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:

✓ **UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior : regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max =35% si CUT max =2.5.**

Se admit urmatoarele functiuni:

- functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- spalatorii auto.

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(boxe de depozitare), atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

- **Pentru turism - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare;**
- **Pentru spatii comerciale,restaurante,spalatorii auto – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila.**
- **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.**
- **Pentru cladirile deja existente se pastreaza numarul de parcari conform regulamentului de urbanism anterior aprobat.**

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 recomanda a se 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.
- Incalzirea spatiilor de locuire, spatii comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri, vile turistice, apartoteluri, 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 prevazuta 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.

Zona generatoare se va racorda la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

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

In prezent, zona generatoare este un lot de forma neregulata, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

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

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

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

Spatiile verzi pot fi repartizate pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente suprafetei generatoare, conform prevederilor prezentului RLU. Se impune ca fiecare lot in parte sa respecte prevederile HCJC 152/22.05.2013 cu privire la suprafetele minime de spatii verzi, respectiv:

➤ **suprafata minima de 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica,comert si spalatorii auto**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Spatiile verzi se inscriu in prevederile generale ale zonei. Pe terenul ramas in urma realizarii constructiei si a parcarilor aferente, se pot amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri (ex. panselute, hortensii, muscate, crini, etc.). Pe laturile expuse vantului, se vor planta arbori, arbusti (ex. mar ornamental, prun ornamental, brad, tuia, etc) impreuna cu un perete de protectie verde. Sistemul de irigare va fi automat. Spatiul verde se poate amenaja si pe acoperisul si fatadele constructiei.

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.

Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 procentele minimale mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata fațadelor constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisului/ balcoane.

Pentru terenurile din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr . cadastral 114611 :

-Suprateran = 500mp

Total = 500mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

2.8.Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona conform avize/ acorduri specifice emise de detinatorii de retele, ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora.

Se vor respecta conditiile impuse de avizatori pt zona PUZ.

2.8.1.Aviz directia de sanatate publica a judetului Constanta nr.6310/13.05.2025

Se vor asigura toate normele sanitare de Ord.M.S. 119/2014 cu completari Ord.M.S.994/2018 (insorire min.1^{1/2}h/zi la solstitiul de iarna pentru cladirile de locuit ,utilitati,distanta de min.15m intre spalatorie auto si cladirile de locuit ,norme zgomot,dotari edilitare-parcari la min.5m fata de ferestre ,platforma colectare deseuri menajere,spatiu verde etc.

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

✓ **UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior.**

Se admit urmatoarele functiuni:

- **funcțiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.**
- **funcțiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comerciale etc.**
- **spalatorii auto.**
 - regim maxim de inaltime **S/D+P+6E;**
 - suprafata construabila **maxima aferenta zonei generatoare = 350mp;**
 - suprafata construabila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 2500mp;**
 - P.O.T. maxim propus = **35%;**
 - C.U.T. maxim propus = **2.5;**
 - H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **25.00m**. Daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
 - Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**
 - 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.

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

- functiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.
- functiuni comerciale: alimentatie publica, comert, restaurante, spatii comerciale etc.
- spalatorii auto.

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019

TRUP C, UTR 2: POT maxim =35%

CUT maxim =2.5

Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E

SITUATIE PROPUASA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	1000mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1000mp	100.00%
UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior, din care:	1000mp	100.00%
Suprafata edificabila / construabila maxima	350mp	35.00%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	150mp	15.00%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, comerciale ,spalatorii auto)	500mp	50.00%
TOTAL:	1000mp	100.00%

Zona functionala "UTR 2a– Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior : regim de inaltime maxim S/D+P+6E, POT max =35% si CUT max =2.5" reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ, zona studiata si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatie auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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 nr.28992/20.03.2025 emis de Arhitectul Sef al Orasului Navodari :

- funcțiuni pentru turism: hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, etc.
- functiuni comerciale: alimentatie publica, comert , restaurante, spatii comerciale etc.
- spalatorii auto.
- 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

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică decât cea prevazuta de legislatia in 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: Utilizari interzise

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

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

Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa

Alimentarea cu apa a cladirilor nou propuse se face prin extinderea retelelor de distributie existente in zona. In punctele de racord la rețeaua existenta se vor realiza camine. Alimentarea cu apa a instalatiilor sanitare interioare se va asigura prin statii de hidrofor amplasate in camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apa la cladirile propuse se vor realiza in canivouri de protectie, pentru a se urmari orice pierdere de apa si pntru a se putea interveni fara distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face in rețeaua de canalizare oraseneasca prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbari de directie si panta se vor realiza camine 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 legislatiei in 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 ape uzate să fie deversate in zone nepermise.

Recomandari:

- contorizarea consumului de apa;
- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate, care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;
- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in rețeaua de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- se va avea in vedere montarea de separatoare de produs petrolier inainte 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 corespunzatoare de scurgere rețelelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se se vor amenaja statii 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 rauri.

Zona generatoare se va racorda la toate rețelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

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

Se prevede ca incalzirea spatiilor si producerea apei calde in cadrul noilor obiective sa se faca prin solutii individuale care vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare. Nu este interzisa alegerea unor solutii colective in acest sens, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, avand in vedere ca se fac demersuri pentru realizarea retelei de distributie in zona si tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proventiti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizarii de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs 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;

- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona doar aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici

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

Recomandari:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de pe teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajarile de spatii verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atenta, periodica a retelelor de utilitati din zona, in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

- nu se va permite, încă de la nivel de documentatie de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deșeurilor sa fie amenajate în exteriorul clădirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura 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 senzor, 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 definitive înainte de obținerea Autorizației de Construire și să facă parte din documentația D.T.A.C.

Se interzice deversarea de ape uzate în zona luciului de apă sau pe terenurile învecinate.

Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

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

Tronsoanele de clădire se vor amplasa la distanțe corespunzătoare față de clădirile existente, respectând normele de igienă și sănătate pentru asigurarea condițiilor de însoțire atât față de clădirile existente cât și între noile vecinătăți.

Recomandări:

- se vor diferenția accesele (de locatari și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;
- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje în interiorul parcelelor;
- se vor amenaja spații verzi la nivelul solului, în cuantumul stabilit prin reglementările în vigoare;
- deșeurile generate în cadrul fiecărei parcele se colectează 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 între parcelarul din planșe și realitate se vor rezolva de la caz la caz, prin păstrarea reglementărilor existente și aplicarea lor la situația din teren

Pentru ca o parcela să fie construibilă ea trebuie să îndeplinească următoarele condiții urbanistice:

- Suprafața parcelei să fie de cel puțin 300mp
- Deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00m
- Să aibă asigurat acces pietonal și auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, în condițiile stipulate de cadrul legal în vigoare)

Se pot face derogări de la condițiile de constructibilitate a parcelelor, doar în baza unei documentații urbanistice noi, prin care se va ilustra modul în care construcția propusă se încadrează în cadrul legal existent la acea dată.

Configurația existentă a parcelelor se păstrează; sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană existentă la momentul respectiv.

În cazul comasării a două sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementați și prevederile continute în prezentul regulament se vor aplica în același mod la noua parcelă rezultată. De asemenea, în cazul divizării unei parcele în două sau mai multe parcele noi, reglementările prezentului regulament se vor aplica în același mod fiecărei parcele rezultate.

În cazul în care un teren, pe care se intenționează a se realiza o viitoare investiție este compus din două sau mai multe parcele, având același proprietar (sau proprietari diferiți aflați în relație de asocieră), este permisă demararea procesului de autorizare a

construcțiilor propuse, pe întreg terenul, cu respectarea reglementărilor prezentului regulament (aplicate întregului teren, considerat unitar, suma a parcelelor din care este compus) și cu condiția realizării procedurilor legale de comasare a parcelelor care îl compun, până cel târziu la recepția finală a lucrărilor 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 T16 si minim 6m fata de Bulevardul Mamaia Nord.

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 posterioare se va face la minim 2m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale se va face la minim 2m, respectand prevederile Codului Civil fata de marginile laterale si posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele functionale, astfel:

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

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

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

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

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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: Circulatii si accese

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie 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 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.

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:

- **Pentru turism - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare;**
- **Pentru spatii comerciale, restaurante, spalatorii auto – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila.**

- **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.**
- **Pentru cladirile deja existente se pastreaza numarul de parcare conform regulamentului de urbanism anterior aprobat.**

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 P24/1997 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinele MLPTL nr.141/N si 142/N din 28.11.1997,

- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuinteinr. 326/31.12.2009,

precum si 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 teren dintr-o zona aflata in apropierea amplasamentului.

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

$$R_h \text{ max} = S/D+P+6E \text{ (H cornisa max = 25 m)}$$

- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **25m.** Ddaca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freactice, 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. Fatadele vor fi vopsite in procent de 50-70% in alb cu accente de culori deschise. Vor fi folosite materiale specifice zonei marine, cu rezistenta marita la intemperii. Cladirile de mai mari de 4 etaje, vor avea acoperis tip terasa si un atic de minim 0,5m, terasele putand fi circulabile sau necirculabile. In cazul teraselor circulabile se vor monta balustrade de protectie care sa respecte cerintele legale.

Articolul 13: Conditii 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.

Cladirile ce urmeaza a se realiza in urma viitoarelor documentatii de autorizare a construirii vor respecta, pe langa retragerile urbanistice si conditionarile generate de

prezentul PUZ si retragerile fata de retelele existente in zona, conform normativelor in vigoare la data respectiva.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investitie in parte (pe fiecare parcela sau prin asociere intre mai multe parcele) statii de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul retelei stradale.

Pentru strazile nou propuse, daca se va opta pentru pastrarea acestora in proprietate privata, sub forma de cota indiviza, asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii va reveni in totalitate proprietarilor.

Zona generatoare se va racorda la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata si conditiile de realizare a acestei se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii comerciale – min.50%,Constructii de turism – min.50%,)

Spatiile verzi se inscriu in prevederile generale ale zonei. Pe terenul ramas in urma realizarii constructiei si a parcarilor aferente, se pot amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri (ex. panselute, hortensii, muscate, crini, etc.). Pe laturile expuse vantului, se vor planta arbori, arbusti (ex. mar ornamental, prun ornamental, brad, tuia, etc) impreuna cu un perete de protectie verde. Sistemul de irigare va fi automat. Spatiul verde se poate amenaja si pe acoperisul si fatadele constructiei.

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel:

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de acces autorizate, sau/si
- pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si
- pe suprafata teraselor/acoperisului

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

Articolul 15: Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi) transparente de maxim 1.8m 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 1.8m.

Imprejmuirea 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.

După caz, pot fi lasate și neimprejmuite.

Sectiunea 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 = **35.00%**
- C.U.T. maxim propus = **2.50**

Capitolul 5: Glosar de termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni, care sunt necesari a fi explicați, în scopul evitării interpretării greșite a acestora. Astfel:

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- RETRAGERE LATERALA = distanța liberă rămasă de la limitele laterale ale construcției până la limita laterală de proprietate între două terenuri.
- RETRAGERE POSTERIOARA = distanța liberă rămasă între limita posterioară a clădirii și limita posterioară de proprietate
- TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situează la intersecția dintre două străzi (existente sau proiectate), aceste terenuri neavând Retrageră Posterioară; acest tip de terenuri au două ALINIAMENTE și două Retrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei străzi nu au decât Aliniamente și o retrageră laterală; iar cele marginite de patru sau mai multe străzi nu au decât Aliniamente.
- ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă sau alte repere
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite

desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor 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, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Ca excepție, nu se iau în calculul suprafeței desfășurate suprafața demisolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor și pentru boxe (spații) de depozitare

- **INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR** - exprima în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioară a parapetului terasei (atic).

- **NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS)** – reprezintă nivelul construit, util sau tehnic

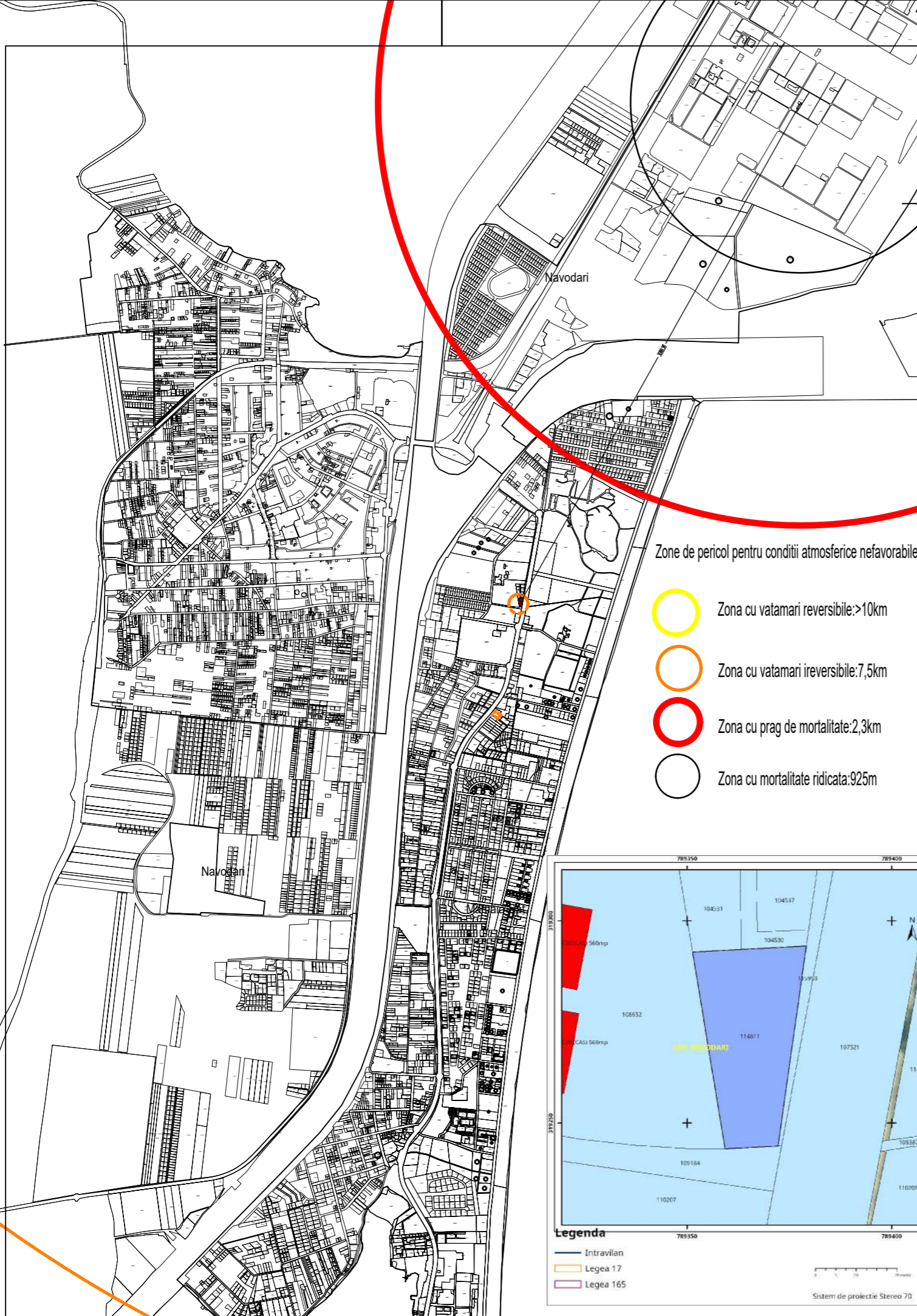
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu excepția balcoanelor deschise) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

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

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

SEMNATURA,
ARHITECT DAN PAVEL,



"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"
P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN TERITORIU
 scara 1: 1000

Distanța de la Rompetrol la zona studiată este de 3088m.



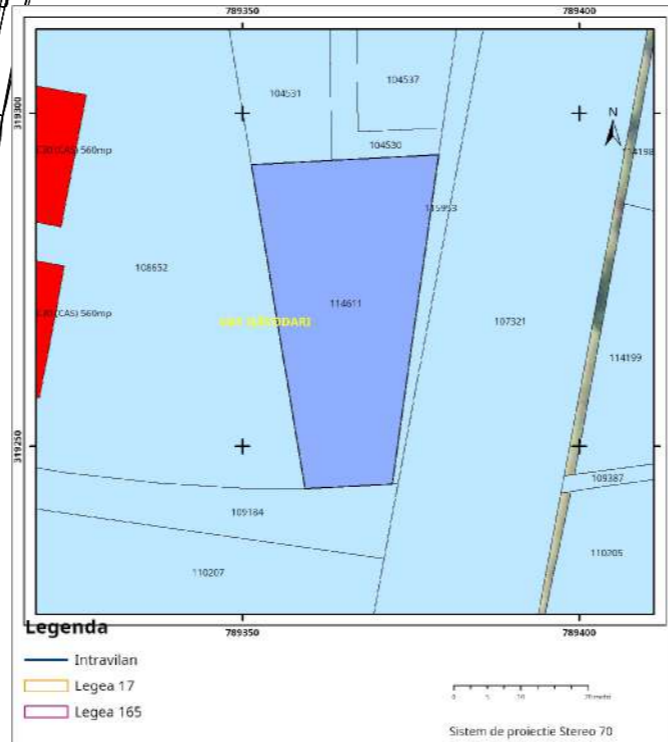
Teren generator si studiat identificat cu nr cadastral: 114611
 S teren (in acte) = 1000mp
 S teren (din masuratori) = 1000mp

Inventar coordonate

1,789359.247,319243.75
2,789372.229,319244.437
3,789374.967,319264.018
4,789377.045,319278.873
5,789379.133,319293.799
6,789351.309,319292.327
7,789353.709,319277.639
8,789356.098,319263.02
9,789359.247,319243.75

Conform ORDIN nr. 3.710/12/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism: Articolul 10 Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categoriile de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

- tip A: - industrie și depozitare;
- 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 persoanelor;
- 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 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoanelor;
- tip D:
 - a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
 - b) zone protejate;
 - c) arii naturale protejate.



Birou Individual de Arhitectura
 Arhitect Pavel Dan

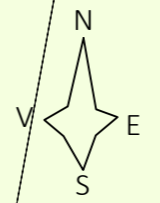
"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"			
BENEFICIAR		DEDAL TOP HOLIDAY SRL	
ADRESA OBIECTIV		Oras Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta	
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
27/2026	P.U.Z.	1:2000; 1:20000	
PLAN INCADRARE IN TERITORIU			DATA
			martie 2026
U01			

SEF PROIECT
 arh. Pavel Dan
 PROIECTAT
 arh. Pavel Dan



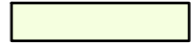

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"

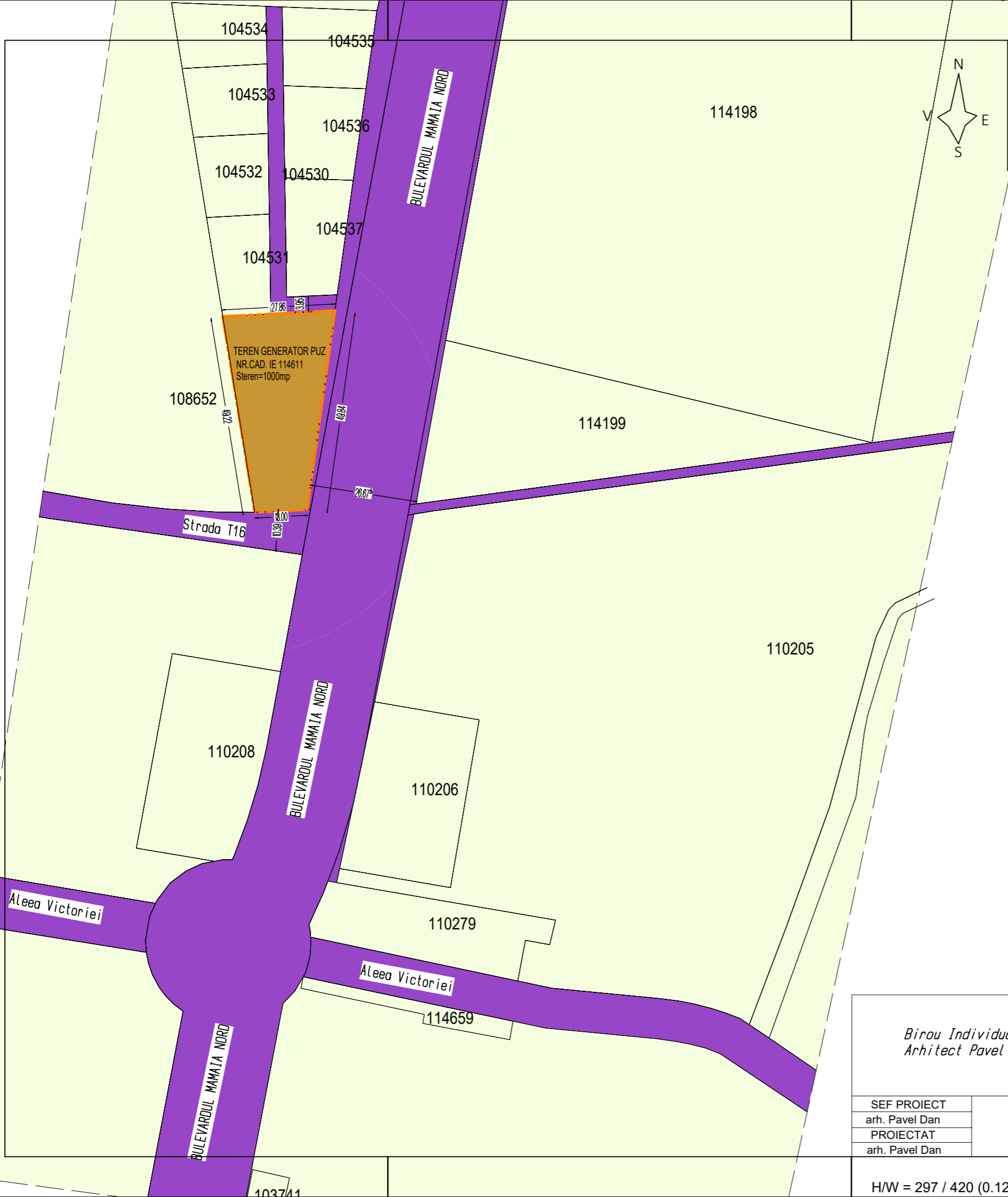
P.U.Z. - PLAN SITUATIE
scara 1: 1000



LEGENDA

-  Zona generatoare PUZ si zona studiata
-  Teren generator PUZ IE 114611
-  Terenuri vecine intravilane
-  Strada

Teren identificat cu nr cadastral: 114611
S teren (in acte) = 1000mp
S teren (din masuratori) = 1000mp



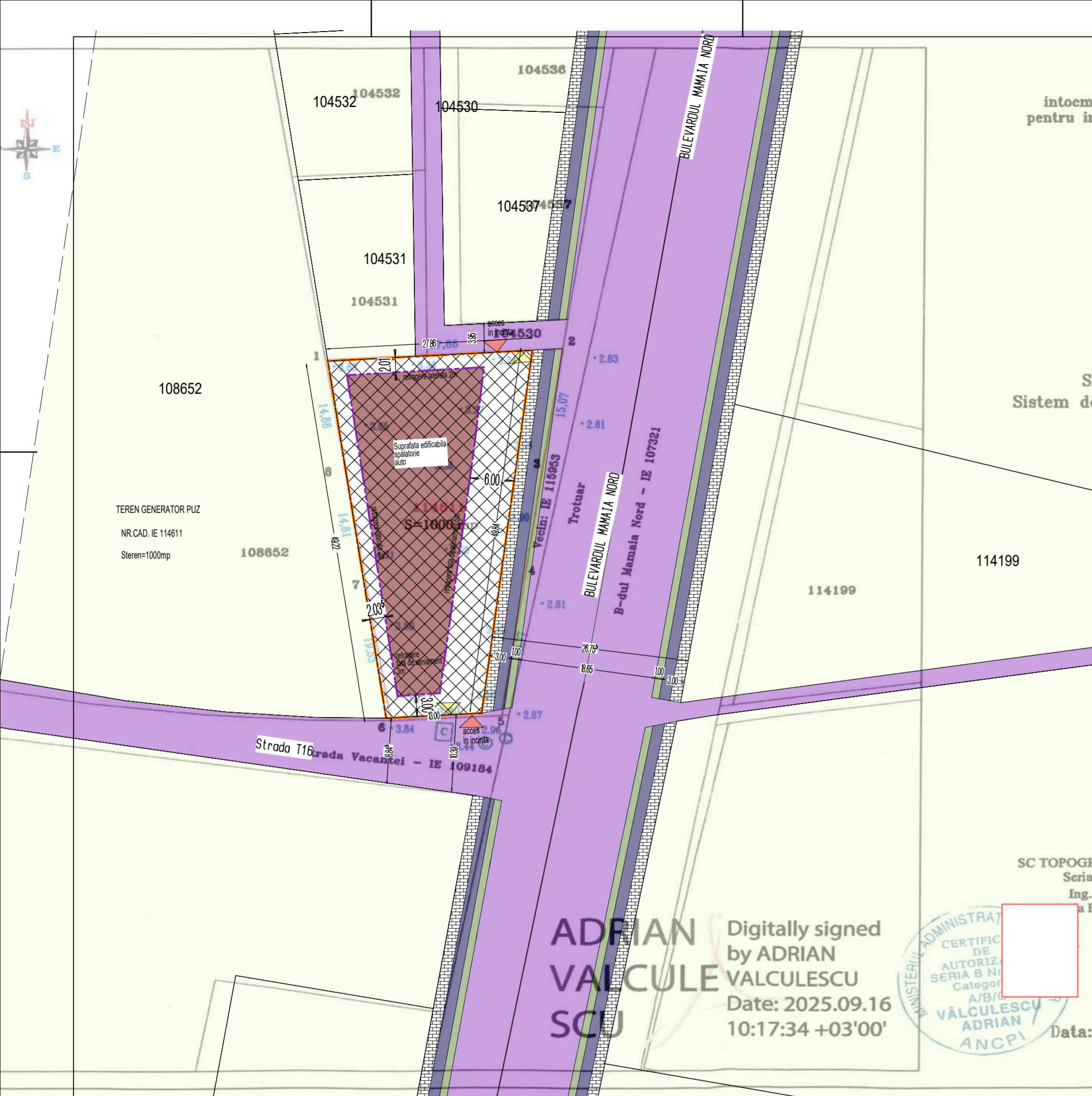
*Birou Individual de Arhitectura
Arhitect Pavel Dan*

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"

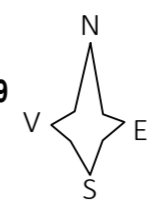
BENEFICIAR	DEDAL TOP HOLIDAY SRL		
ADRESA	Oras Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
27/2026	P.U.Z.	1:1000	

SEF PROIECT	PLAN SITUATIE EXISTENT	DATA	U02
arh. Pavel Dan			
PROIECTAT			
arh. Pavel Dan		martie 2026	

H/W = 297 / 420 (0.12m²)



BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019
 TRUP C,UTR 2: POT maxim =35%
 CUT maxim =2.5
 Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E



"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"
P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara 1: 1000

SITUATIE PROPUSA:

	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1000mp	-	-
Suprafata generatoare PUZ	1000mp	100%	100%
UTR 2a- Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior, din care:	1000mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	350mp	35%	35%
Suprafata destinata parcajelor auto ,trotuarelor	150mp	15%	15%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	500mp	50%	50%
TOTAL	1000mp	100%	100%

LEGENDA
 Zona generatoare si zona studiata , nr. cadastral: 114611
 Suprafata teren =1000mp

Legenda:

- limita suprafata teren generator PUZ si zona studiata
- zona generatoare PUZ pentru functiunile admise cf.prezentului PUZ
- suprafata edificabila respectand retragerile prezentului PUZ
- Suprafete rutiere existente
- Terenuri vecine intravilane
- retrageri propuse prin prezentul PUZ
- Zona pietonala
- Spatiu verde
- Acces in incinta

Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare/reglementata:

- > functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- > functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- > spalatorii auto.
- retrageri minime fata de limite laterale :minim 2m;
- retrageri minime fata de limite posterioare :minim 2m;
- retrageri fata de aliniament:minim 3m fata de strada T16 si minim 6m fata de bulevardul Mamaia Nord;
- Hmax: 25m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
- locuri minime de parcare:
- o Pentru turism - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- o Pentru spatii comerciale,restaurante,spalatorii auto - 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila

Indicatori urbanistici propusi:

- regim maxim de inaltime S/D+P+6E;
- P.O.T. maxim propus =35%;
- C.U.T. maxim propus = 2.5

Spatiile verzi se vor amenaja conform HCJ nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantata impusa prin PUZ si RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile de turism,comert ,spalatorii auto.

Conform Anexei 1 din HCJ 152/2013 procentele minime mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisului/ balcoane.

Inventar de coordonate

Nr.crt.	X	Y
1	789359.2	319243.8
2	789372.2	319244.4
3	789375	319264
4	789377	319278.9
5	789379.1	319293.8
6	789351.3	319292.3
7	789353.7	319277.6
8	789356.1	319263
9	789359.2	319243.8

Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile de turism,comert si spalatorii auto.

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:
 Impactul cel mai puternic se va resimti in perioada de construire datorita prezentei umane si cu precadere a proceselor tehnologice specifice. Data fiind durata relativ scurta a acestor activitati, impactul va fi temporar.
 Flora nu va suferi un impact semnificativ, intrucat vegetatia prezenta pe terenul afectat nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii ruderales. De asemenea, spatiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel pastrandu-se partial caracterul zonei.
 Fauna nu va suferi un impact semnificativ, intrucat speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.
 Populatia si sanatatea umana:
 Se estimeaza ca populatia din zona invecinata nu va fi afectata de implementarea planului.
 Soluti:
 Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementarea a planului, prin lucrarile de amenajare a drumurilor, parcarilor si fundatiilor. Dupa implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materialelor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel puțin cu platforme betonate.

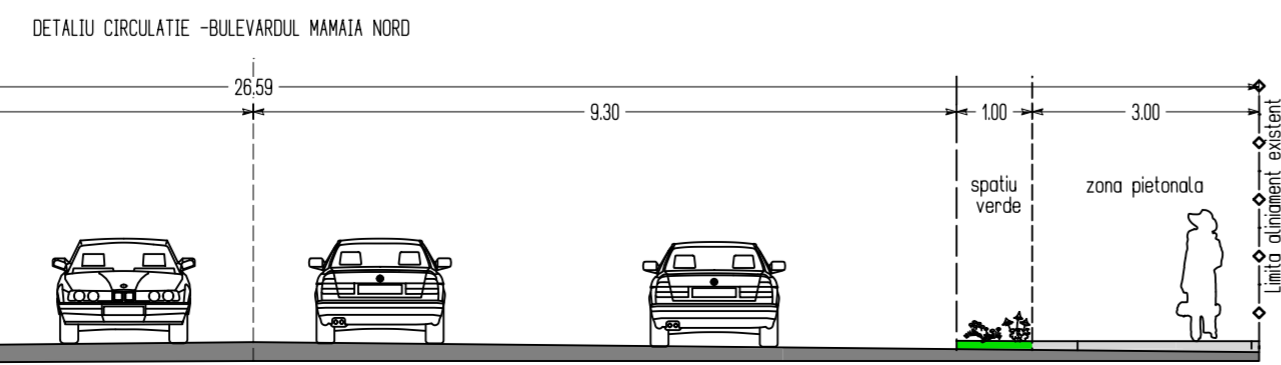
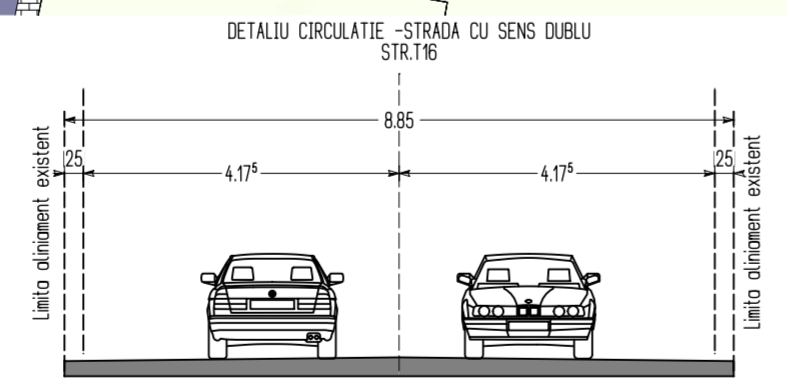
Apa:
 Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța fata de sursele de apa este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre canalizare periodic.
 Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre canalizare.
 Calitatea aerului va fi afectata doar in perioada de implementare prin particulele de praf care se ridica in aer in timpul executiei, insa caracterul temporar si neconcomitent al procesului va pastra impactul in limite admisibile.
 Intensificarea traficului rutier este estimata ca va creste nesemnificativ in raport cu cea existenta in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate.
 Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Conform aviz directia de sanatate publica a judetului Constanta nr.6310/13.05.2025:
 Se vor asigura toate normele sanitare de Ord.M.S. 119/2014 cu completari Ord.M.S.994/2018 (insorire min.1 1/2h/zi la solstitiul de iarna pentru cladirile de locuit ,utilitati,distanța de min.15m între spalatorie auto si cladirile de locuit, norme zgomot,dolari edilitare-parcari la min.5m fata de ferestre ,platforma colectare deseuri menajere,spatiu verde etc.

*Birou Individual de Arhitectura
 Arhitect Pavel Dan*

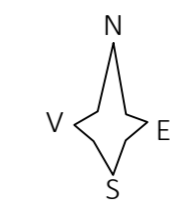
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA martie 2026	U03
PROIECTAT arh. Pavel Dan			

ADRIAN VALCULESCU
 Digitally signed by ADRIAN VALCULESCU
 Date: 2025.09.16 10:17:34 +03'00'



H/W = 420 / 594 (0.25m²)

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"
P.U.Z. - PLAN SITUATIE PROPOS
 scara 1: 1000



BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA ZONA STUDIATA CONFORM PUZ- HCL 288/18.12.2019
 TRUP C,UTR 2: POT maxim =35%
 CUT maxim =2.5
 Regim maxim de inaltime =S/D+P+6E

SITUATIE PROPUSA:

	SUPRAFATA	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1000mp	-	-
Suprafata generatoare PUZ	1000mp	100%	100%
UTR 2a- Zona cu functiuni predominante de turism ,spatii comerciale si spalatorii auto, se mentin indicatorii urbanistici aprobati anterior, din care:	1000mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construabila maxima	350mp	35%	35%
Suprafata destinata parcajelor auto ,trotoarelor	150mp	15%	15%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	500mp	50%	50%
TOTAL	1000mp	100%	100%

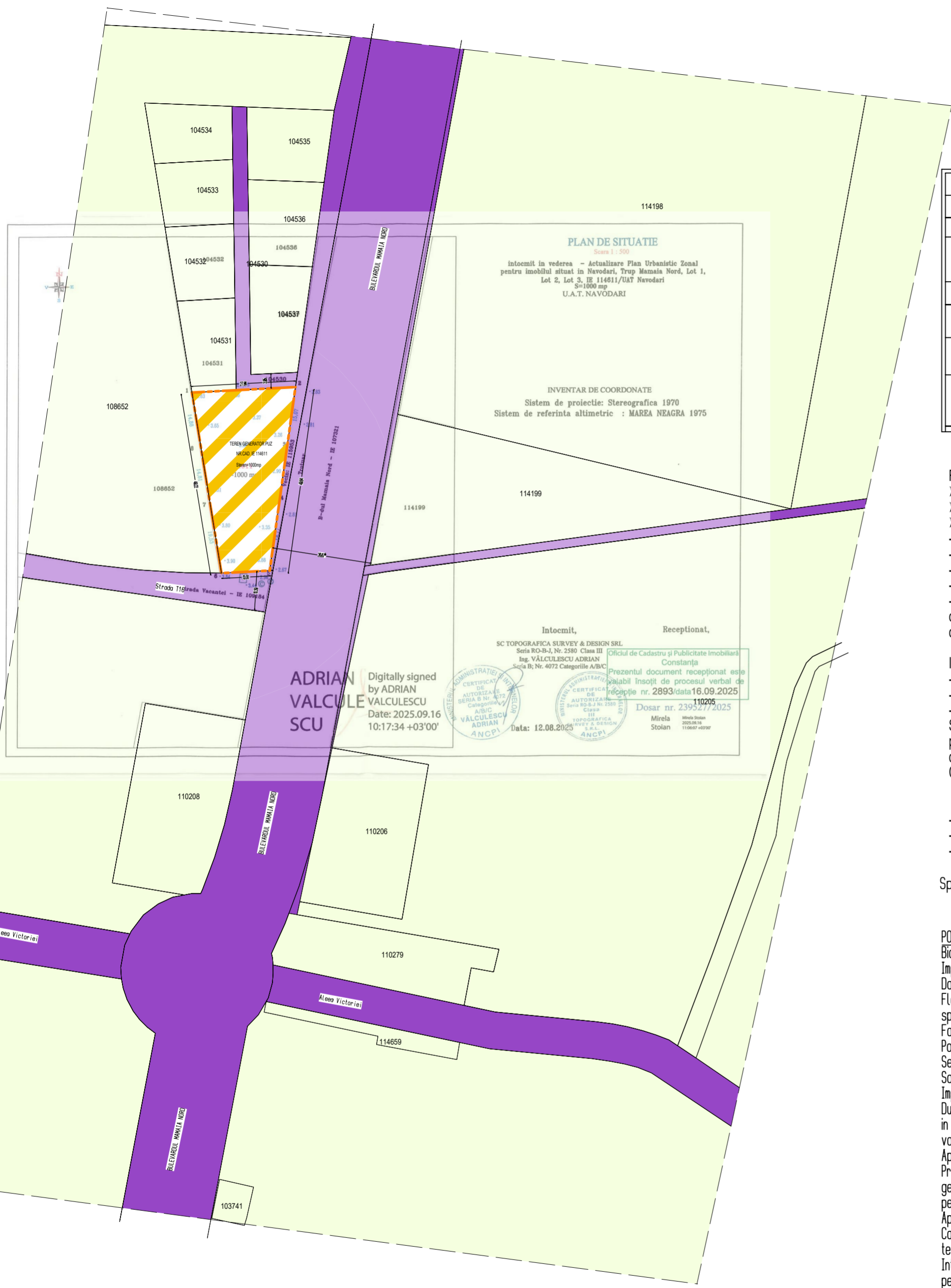
LEGENDA

Zona generatoare si zona studiata , nr. cadastral: 114611
 Suprafata teren =1000mp

- Legenda:**
- limita suprafata teren generator PUZ si zona studiata
 - zona generatoare PUZ pentru functiunile admise cf.prezentului PUZ
 - Suprafate rutiere existente
 - Terenuri vecine intravilane

Inventar de coordonate

Nr.crt.	X	Y
1	789359.2	319243.8
2	789372.2	319244.4
3	789375	319264
4	789377	319278.9
5	789379.1	319293.8
6	789351.3	319292.3
7	789353.7	319277.6
8	789356.1	319263
9	789359.2	319243.8



Reglementari urbanistice propuse pentru zona generatoare/reglementata:

- > functiuni pentru turism: hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni,etc.
- > functiuni comerciale:alimentatie publica,comert ,restaurante,spatii comercialeetc.
- > spalatorii auto.

-retrageri minime fata de limite laterale :minim 2m;
 -retrageri minime fata de limite posterioare :minim 2m;
 -retrageri fata de aliniament:minim 3m fata de strada T16 si minim 6m fata de bulevardul Mamaia Nord;
 -Hmax: 25m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
 -locuri minime de parcare:
 o Pentru turism - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
 o Pentru spatii comerciale,restaurante,spalatorii auto - 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila

Indicatori urbanistici propusi:

- regim maxim de inaltime S/D+P+6E;
- P.O.T. maxim propus =35%;
- C.U.T. maxim propus = 2.5

Spatiile verzi se vor amenaja conform HCJ nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafata plantata impusa prin PUZ si RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile de turism,comert ,spalatorii auto.
 Conform Anexei 1 din HCJC 152/2013 procentele minimele mentionate reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde pe:

- suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor;
- suprafata fatadelor constructiilor;
- suprafata teraselor acoperisului/ balcoane.

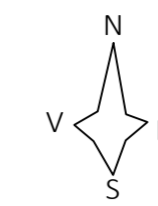
Spatiile verzi se vor amenaja intr-un procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile de turism,comert si spalatorii auto.

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:
 Impactul cel mai puternic se va resimti in perioada de construire datorita prezentei umane si cu precadere a proceselor tehnologice specifice. Data fiind durata relativ scurta a acestor activitati, impactul va fi temporar.
 Flora nu va suferi un impact semnificativ, intrucat vegetatia prezenta pe terenul afectat nu are valoare ecologica importanta, fiind formata din specii ruderales. De asemenea, spatiile verzi amenajate vor cuprinde specii locale, astfel pastrandu-se partial caracterul zonei.
 Fauna nu va suferi un impact semnificativ, intrucat speciile prezente pe terenul afectat nu au statutul de specii protejate.
 Populatia si sanatatea umana:
 Se estimeaza ca populatia din zona invecinata nu va fi afectata de implementarea planului.
Soluti:
 Impactul asupra solului se va manifesta in perioada de implementarea a planului, prin lucrarile de amenajare a drumurilor, parcarilor si fundatiilor. Dupa implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deseurile se vor depozita in spatii special amenajate, in recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materialelor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel puțin cu platforme betonate.
Apa:
 Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța fata de sursele de apa este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de rețeaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre canalizare periodic.
 Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre canalizare.
 Calitatea aerului va fi afectata doar in perioada de implementare prin particulele de praf care se ridica in aer in timpul executiei, insa caracterul temporar si neconcomitent al procesului va pastra impactul in limite admisibile.
 Intensificarea traficului rutier este estimata ca va creste nesemnificativ in raport cu cea existenta in acest moment, iar traficul se va desfasura doar pe cai rutiere asfaltate.
 Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Birou Individual de Arhitectura Arhitect Pavel Dan		*ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO*	
		BENEFICIAR: DEDAL TOP HOLIDAY SRL ADRESA: Oras Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta NR. PROIECT: 27/2026 P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh. Pavel Dan	PLAN SITUATIE PROPOS	DATA
PROIECTAT	arh. Pavel Dan		martie 2026
			U04

H/W = 420 / 594 (0.25m²)



"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA
 ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI
 PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"
P.U.Z. - PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR
 scara 1: 1000

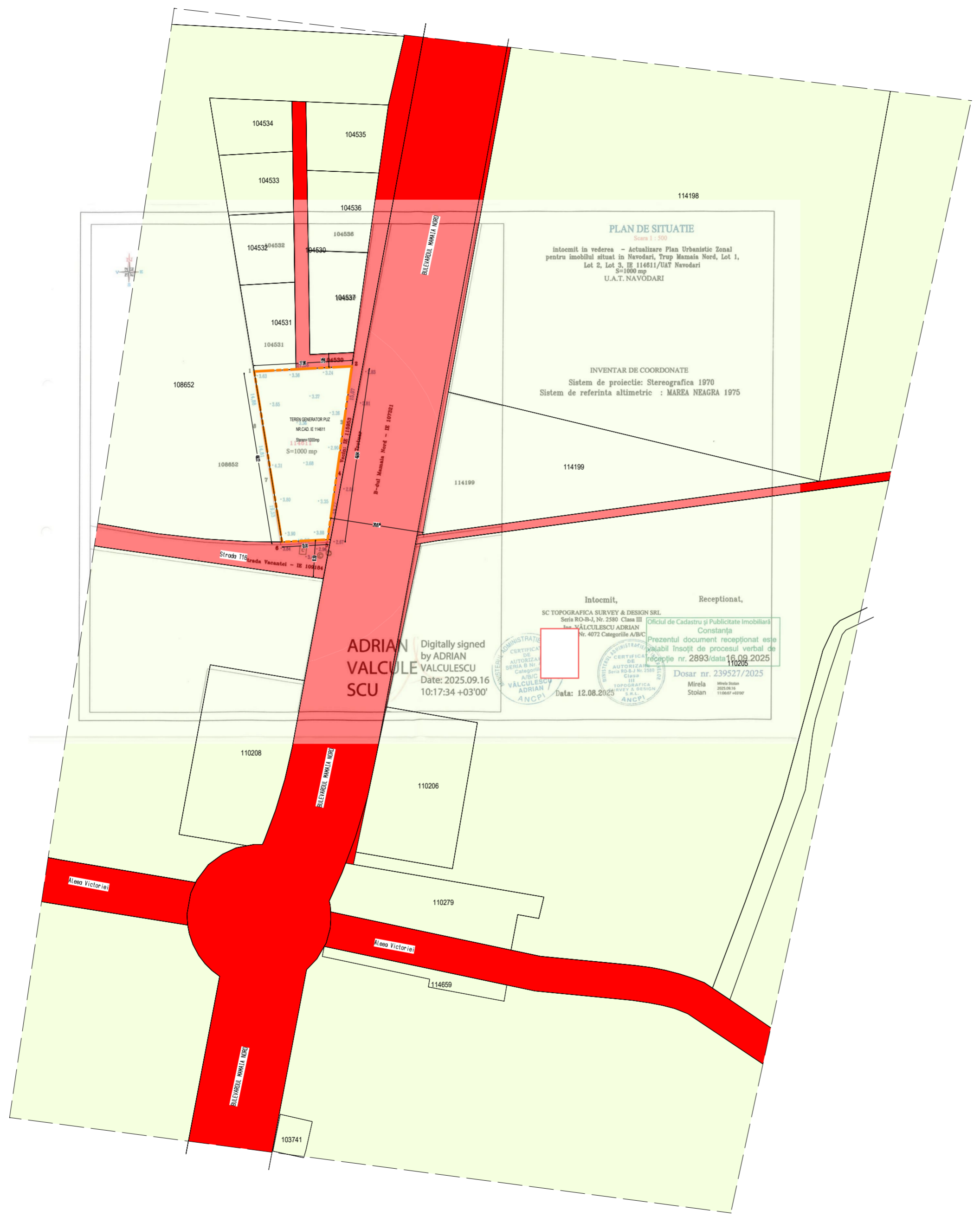
LEGENDA

Zona generatoare si zona studiată , nr. cadastral: 114611
 Suprafata teren =1000mp

Legenda:

- limita suprafata studiată si reglementata PUZ;
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ORASULUI NAVODARI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

Inventar de coordonate		
Nr.crt.	X	Y
1	789359.2	319243.8
2	789372.2	319244.4
3	789375	319264
4	789377	319278.9
5	789379.1	319293.8
6	789351.3	319292.3
7	789353.7	319277.6
8	789356.1	319263
9	789359.2	319243.8



Birou Individual de Arhitectura Arhitect Pavel Dan		"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"		
		BENEFICIAR DEDAL TOP HOLIDAY SRL ADRESA Oras Navodari,Trup Mamaia Nord,Lot 1,lot 2,lot 3, jud. Constanța NR. PROIECT FAZA SCARA PLANSĂ 27/2026 P.U.Z. 1:1000		
SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan		REGIM JURIDIC AL TERENURILOR		DATA U05 martie 2026

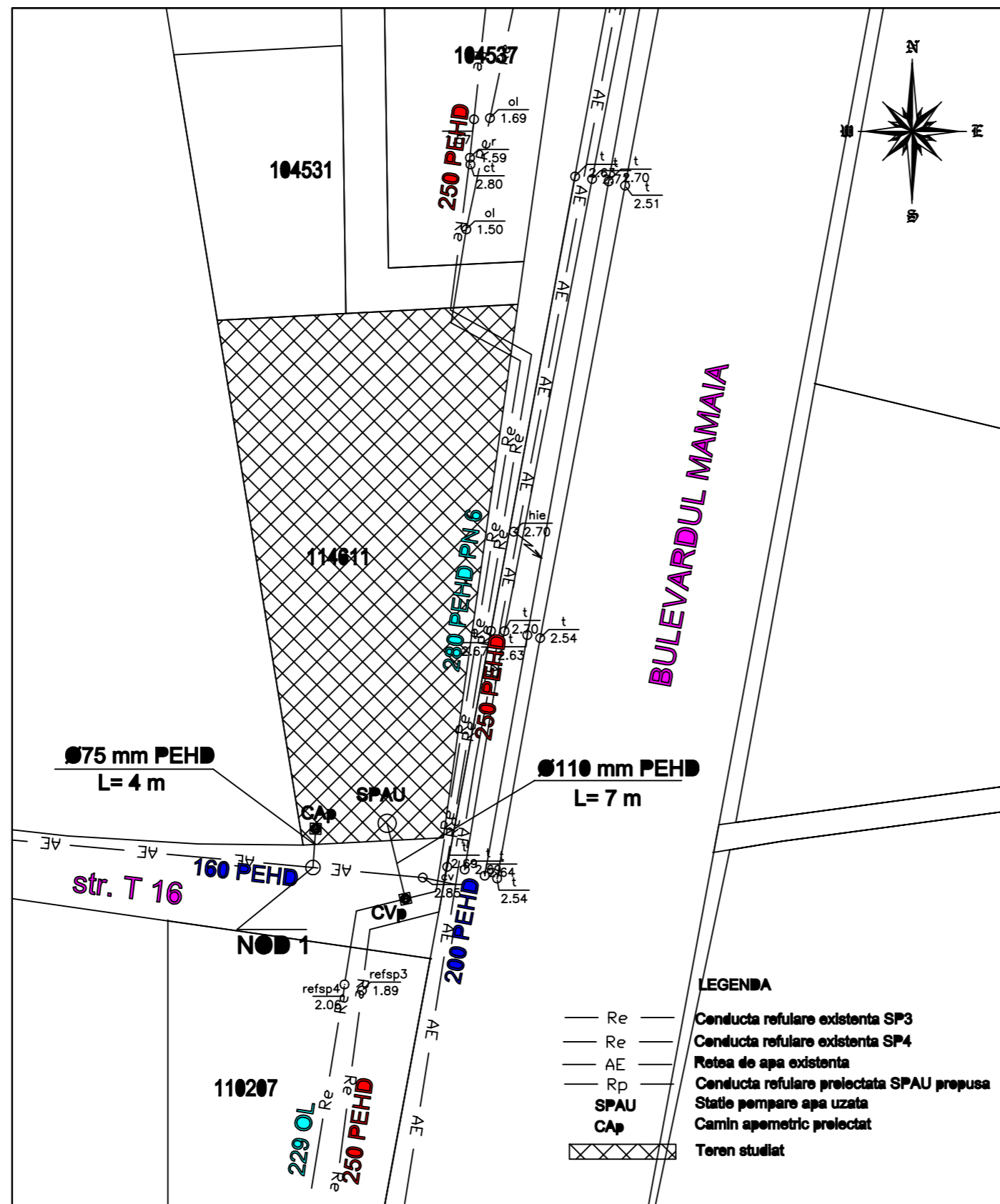
H/W = 420 / 594 (0.25m²)

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA
ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI
PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"
P.U.Z. - PLAN ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
scara 1: 1000


Zona generatoare si zona studiată , nr. cadastral: 114611
Suprafata teren =1000mp

Legenda:
 -limita suprafata studiată si reglementata PUZ;

Inventar de coordonate		
Nr.crt.	X	Y
1	789359.2	319243.8
2	789372.2	319244.4
3	789375	319264
4	789377	319278.9
5	789379.1	319293.8
6	789351.3	319292.3
7	789353.7	319277.6
8	789356.1	319263
9	789359.2	319243.8



LEGENDA

- Re — Conducta refulare existenta SP3
- Re — Conducta refulare existenta SP4
- AE — Retea de apa existenta
- Rp — Conducta refulare proiectata SPAU propusa
- SPAU — Statie pompare apa uzata
- CAp — Camin apometric proiectat
-  Teren studiat

Birou Individual de Arhitectura
Arhitect Pavel Dan

"ACTUALIZARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 288/2019 IN VEDEREA ACTUALIZARII FUNCTIUNILOR ADMISE CU PASTRAREA INDICATORILOR URBANISTICI APROBATI PENTRU TERENUL IDENTIFICAT CU IE 114611 PENTRU SPALATORIE AUTO"			
BENEFICIAR	DEDAL TOP HOLIDAY SRL		
ADRESA OBIECTIV	Oras Navodari, Trup Mamaia Nord, lot 1, lot 2, lot 3, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
27/2026	P.U.Z.	1:1000	
PLAN ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA		DATA	U06
		martie 2026	

H/W = 297 / 420 (0.12m²)