

HOTĂRÂRE NR.173/27.08.2026

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2026;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitate sa de inițiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Referatul nr. 53391/06.07.2026 al Arhitectului Șef;
- Avizul de oportunitate favorabil nr.96107/13.11.2025 al Arhitectului Șef;
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare.
- Prevederile art.25, art.26, art.47, art.56 (1) și art.65 (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile OMDRT nr.2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la eșalonarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Prevederile art.129 alin.(2) lit c), alin.(6) lit c), din OUG 57/2019 Codul Administrativ cu modificări și completări ulterioare.
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin.(3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aprobă documentația Planul Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului elaborat de S [REDACTED] și constituie anexa la prezenta hotărâre.

ARTICOLUL 2 – Se va aplica MATRICEA SEVESO.

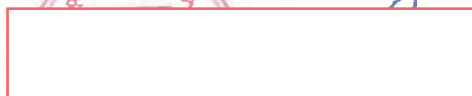
ARTICOLUL 3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Compartimentul dezvoltare urbană, autorizații construire.

ARTICOLUL 4 – Valabilitatea documentației se stabilește a fi de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

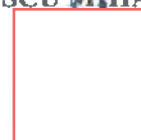
ARTICOLUL 5 – Compartimentul Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Arhitectului Șef, Compartimentului monitorizare proceduri administrative și guvernanta corporativă.

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 3 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri in functie.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local, TUDOR ANDREEA**



**CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA**





MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PADURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂ DISTRIBUȚIE ȘI LITORAL



Contract de închiriere nr. 1319/2025

a subsectorului 36-37 din cadrul sectorului Năvodari IV, plaja Mării Negre în suprafață de 2.555,00 mp, bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral

I. Părțile contractante

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral, în calitate de LOCATOR, cu sediul în localitatea Constanța, Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127, Cod Poștal 900592, Județul Constanța, telefon: 0241 673 024, fax: 0341 458 671, cod IBAN: RO 58 TREZ 2315 0220 1X02 3643, deschis la Trezoreria Constanța, cod unic de înregistrare fiscală RO 23877359, reprezentată prin Stelică HAGI, având funcția de director

și

și
[Redacted Box]
reprezentată prin Matei CLAUDIO, în calitate de administrator,

În baza Raportului Comisiei de Evaluare nr. 134/01.04.2025, înregistrat la A.N. „Apele Române” cu nr. DEF-AUME 8527/03.04.2025, aprobat de conducerea A.N. „Apele Române”, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art. 1

- 1.1. Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă Năvodari IV, subsector 36-37, situat în Loc. Năvodari, Jud. Constanța, funcția recreere 2.555,00 mp, în scopul exploatarea acestuia în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.
- 1.2. Dreptul de folosință care face obiectul prezentului contract nu este transmisibil și se va exercita în mod nemijlocit de locatar.

Art.2

- 2.1. Suprafața totală închiriată este de 2.555,00 mp, conform schiței cu coordonate stereo 70 anexate la prezentul contract și care face parte integrantă din acesta, având identificator electronic (nr. cadastral, nr. Carte Funciară) 109311 și 122274.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

III. Scopul contractului
Art.3

- 3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului în scop turistic (agrement), cu funcțiile recreere în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.
- 3.2. Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevăzută la alineatul precedent, va conduce la desființarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

IV. Durata contractului

Art. 4 Prezentul contract de închiriere este valabil de la data semnării și până la data de **31.12.2034**

V. Prețul contractului și modalitățile de plată:

Art. 5. Locatarul datorează locatarului o chirie anuală, raportată la sezonul estival aferent, care va fi actualizată prin indexare cu indicii prețurilor de consum aferent anului precedent.

Art. 6

6.1. Chiria anuală pentru subsectorul 36-37 din cadrul sectorului de plajă Năvodari IV este de 200.000,00 lei/an, la care se adaugă T.V.A.-ul legal.

Art. 7

7.1. Plata chiriei se face în avans, în 3 (trei) tranșe, după cum urmează:

- 34% din suma stabilită la art. 6.1., până la data de 15 martie a anului în curs, cu excepția primului an când se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 iulie a anului în curs;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 august a anului în curs.

7.2. În fiecare an de derulare a contractului de închiriere, aferent sezonului estival, chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs. În măsura în care, în primul an de derulare a contractului, punerea în posesie a locatarului se va realiza după începerea sezonului estival (respectiv după data de 1 mai), chiria datorată pentru sectorul de plajă se va reduce corespunzător (reducerea va avea în vedere numărul de zile care s-au scurs de la începerea sezonului estival).

7.3. Comunicarea facturilor se va face pe adresa de e-mail și pe e-factura.

VI. Accesorii prevăzute de Codul de Procedură Fiscală

Art. 8. În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 6 și 7, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Quantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea prevederilor Codului de Procedură Fiscală. Accesoriile se facturează lunar, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Art. 9.

- 9.1. Accesorile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- 9.2. Quantumul accesoriilor va putea depăși quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
- 9.3. Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face în conformitate cu prevederile Codului de Procedură Fiscală.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 10 Drepturile locatarului

Locatarul are următoarele drepturi:

- 10.1. să exploateze bunul închiriat numai în perioada sezonului estival, în conformitate cu obligațiile stabilite prin prezentul contract.
- 10.2. să delimiteze, cu acordul scris al locatorului, suprafața de plajă ce face obiectul prezentului contract, astfel încât să asigure și să permită accesul și circulația liberă a persoanelor pe plajă.
- 10.3. să organizeze servicii de plajă, activități sportive, de divertisment, culturale în condițiile prevăzute de lege, de norme și regulamentele adoptate de autoritățile cu atribuții în domeniu.
- 10.4. să amplaseze pe bunul închiriat, cu acordul scris al locatorului, numai construcții provizorii și dotări prevăzute în documentația de urbanism și în Ordinul M.D.R.T. nr. 1204/2010, care să nu afecteze integritatea suprafeței de plajă.
- 10.5. să solicite remăsurarea sectorului de plajă până cel târziu la data de 1 mai a fiecărui an contractual, aferent sezonului estival. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie - august, în prezența reprezentanților celor două părți contractante, măsurătoare ce va fi însoțită de către părți. În cazul în care locatarul nu se prezintă la remăsurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a înșușit rezultatul măsurătorii. După remăsurare se va întocmi schița cu coordonatele stereo a sectorului de plajă care va deveni anexă la contract.

Valoarea contractului se va recalcula corespunzător începând cu data remăsurării, modificându-se funcția de plajă sportivă și în mod corespunzător funcția de plajă recreere, pentru sectoarele / subsectoarele unde aceasta este funcție unică.

ART. 11 Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

- 11.1. să preia, pe bază de proces-verbal, bunul imobil închiriat la data stabilită de locator; după primirea în folosință a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecțiuni asupra stării de fapt a bunului contractat.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

11.2. să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației stabilite prin contract, purtând răspunderea exclusivă pentru toate pagubele produse din culpa sa.

11.3. să nu desfășoare și să nu organizeze alte activități pe perioada sezonului estival, decât cele menționate în prezentul contract;

11.4. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

11.5. să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale.

11.6. să achite locatorului chiria datorată în condițiile și termenele stabilite în contractul de închiriere.

11.7. să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;

11.8. să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

11.9. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

11.10. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, liber de construcții și în condiții de igienizare corespunzătoare.

11.11. să suporte cheltuielile apărute ca urmare a unor efecte neprevăzute inițial asupra bunului care face obiectul prezentului contract.

11.12. să nu execute construcții definitive sau alte construcții/dotări ilegale pe suprafața închiriată care face obiectul prezentului contract și să nu desfășoare alte activități care să modifice calitatea și cantitatea fâșiei de plajă sau care pot afecta mediul natural.

11.13. să nu împiedice în niciun fel accesul pe plajă și să nu perceapă taxe de acces.

11.14. să nu subînchirieze total sau parțial bunul, să nu cesioneze, să nu transmită dreptul de folosință gratuită sau orice altă formă de cedare a dreptului de utilizare (inclusiv asocierea în participațiune) a subsectorului de plajă ce face obiectul contractului de închiriere.

11.15. să pună la dispoziție suprafața de plajă necesară organizării și desfășurării serviciului public de salvare acvatică SALVAMAR și a posturilor de prim ajutor, conform prevederilor actelor normative care le reglementează.

11.16. să permită accesul locatorului sau al autorităților competente pe plajă, cu mijloace și materiale specifice, în situații de poluări accidentale sau în alte situații specifice.

11.17. să asigure accesul organelor de control și al reprezentanților autorizați ai locatorului, punându-le la dispoziție documente și informații legate de executarea obligațiilor, conform contractului de închiriere.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Pagina 4 din 12

11.18. să permită accesul locatorului în situația în care, din cauza apariției unor fenomene imprevizibile, se impune, în orice moment al derulării contractului, realizarea de lucrări de reabilitare costieră, precum și de lucrări de reparații ale acestora.

11.19. în perioada sezonului estival să întrețină și să igienizeze suprafața de plajă care face obiectul prezentului contract și să asigure condițiile de protecție a mediului în zonele de înbăiere și pe plajă, prin:

- a) amplasarea de grupuri sanitare conform normelor legale;
- b) dotarea cu recipiente adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- c) îndepărtarea corpurilor ascuțite și dure - cioburi, sticle sparte, sârmă, pietre, lemn, bucăți de metal - de pe plajă și din zona de înbăiere; în cazul în care în zona de înbăiere sunt identificate corpuri străine periculoase a căror îndepărtare depășește capacitatea de dotare a locatarului, acesta este obligat să marcheze zona și să anunțe imediat locatorul;
- d) colectarea și transportul la gropile de gunoi a corpurilor străine (scoici vii, gunoaie, mortalități piscicole, produse petroliere, etc.) rezultate în urma igienizării manuale a plajei și liniei țărmului.
- e) colectarea în grămezi a algelor în cazul unui fenomen minor de înflorire algala și degajarea liniei țărmului.

11.20. să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața de plajă înbiriată și în cazul unor evenimente deosebite - mortalitate piscicolă - și să intervină pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea și să sesizeze locatorul în cazul prezenței în apa mării a unor substanțe poluante.

11.21. nu are dreptul, fără acordul scris al locatorului, de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

11.22. să nu deterioreze și să nu schimbe destinația construcțiilor hidrotehnice și a bornelor amplasate pe suprafața de plajă înbiriată.

11.23. să exploateze subsectorul de plajă, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 274/2006, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1.204/2010 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, respectând și documentațiile de urbanism și să respecte legislația în domeniul utilizării turistice a plajelor, precum și cerințele caietului de sarcini.

11.24. să monteze panouri cu instrucțiuni de utilizare a plajei, a zonei și a apei de înbăiere.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, Jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

11.25. să asigure pe perioada sezonului estival o suprafață de plajă liberă pe toată lungimea subsectorului, corespunzătoare unei lățimi de 5 m. de la linia apei, în vederea realizării lucrărilor de intervenție, întreținere, igienizare și ecologizare mecanizată.

11.26. să mențină pe perioada sezonului estival în bună stare de funcționare dotările de pe plajă, inclusiv pe cele de agrement.

11.27. pe plajă se pot amplasa grupuri sanitare și dușuri (construcții provizorii), cu condiția ca acestea să fie racordate la sistemele de alimentare cu apă și canalizare, în caz contrar se vor amplasa toalete ecologice.

11.28. să încheie un contract privind preluarea deșeurilor de pe subsectorul de plajă închiriat cu o unitate specializată care operează în zonă.

11.29. să semneze actele adiționale de actualizare a chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicii de preturi de consum aferent anului precedent, comunicat de către Institutul Național de Statistică și ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip Beach-Bar.

11.30. să semneze actele adiționale, în cazul în care se va proceda la remăsurarea sectorului de plajă.

11.31. să notifice locatorul, în termen de maximum 30 de zile, cu privire la orice modificare referitor la datele de identificare ale firmei.

11.32. în extrasezon, să pună la dispoziția locatorului subsectorul de plajă pentru realizarea de către acesta a lucrărilor de reabilitare, conservare și ecologizare în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

11.33. la sfârșitul perioadei contractuale sau în caz de încetare/reziliere, să igienizeze corepunzător și să dezafecteze/elibereze subsectorul de plajă de toate construcțiile/dotările amplasate pe plajă.

11.34. să execute săptămânal lucrări de nivelare și afânare a patului de nisip.

11.35. respectarea politicilor de mediu inclusiv Programul RetuRO.

11.36. să prezinte extras de carte funciară anual până la 31 ianuarie a fiecărui an fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, fără daune interese.

11.37. să prezinte Certificatul de clasificare turistică la fiecare adiționale anuală a contractului, acesta trebuind să fie valabil pentru sezonul respectiv. Certificatul menționat anterior privește imobilul activ turistic închiriat, iar neprezentarea în forma inițial punctată sau expirarea valabilității conduce la încetarea contractului de închiriere.

Art. 12. Drepturile locatorului

Locatorul are următoarele drepturi:

12.1. să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite la art. 7 din contract.

12.2. să verifice și să constate periodic starea integrității plajei ce face obiectul închirierii.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

12.3. să întreprindă, cu ajutorul organelor competente, acțiuni de prevenire și/sau înlăturare a construcțiilor ilegale de pe suprafața de plajă ce face obiectul contractului.

12.4. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

12.5. să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care modificarea urmează să producă efecte juridice.

12.6. să solicite remăsurarea sectorului de plajă ori de câte ori consideră necesar. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie-august, în prezența reprezentanților celor două părți contractante, măsurătoare ce va fi însoțită de către părți, cu modificarea în consecință a suprafeței de plajă închiriată pentru funcția sportivă. În cazul în care locatarul, deși convocat, nu se prezintă la remăsurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a însușit rezultatul măsurătorii.

Art 13 Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

13.1. să predea locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar. Predarea - primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul -verbal de predare - primire anexat la contract, care va fi încheiat, datat, semnat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului.

13.2. să execute în extrasezon lucrări de reabilitare, conservare și ecologizare a subsectorului de plajă, în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

13.3. să execute lucrări de evacuare și transport al algelor la depozitele de deșeuri autorizate.

13.4. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

13.5. să nu îl împiedice pe locatar să își realizeze drepturile legate de închiriere, decât în condițiile reglementate de legislația în vigoare și de prezentul contract.

VIII. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 14

14.1. În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

14.2. Garanția de bună execuție se poate constitui atât prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral nr. RO98TREZ2315005XXX006429, deschis la Trezoreria Mun. Constanța, CIF 18279146, cât și prin scrisoare de garanție bancară.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Valabilitatea garanției de bună execuție trebuie să fie până la data de 31.01.2026 în primul an.

Art. 15

15.1. Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

15.2. În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

15.3. Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 16. Pentru primul an de contract garanția de bună execuție este de 80.920,00 lei, reprezentând 34% din valoarea cu TVA a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 17

17.1. Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție este de 34% din chiria anuală (12 luni) cu TVA și se pune la dispoziție locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, având valabilitatea până la 31 ianuarie a anului următor, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

17.2. Garanția de bună execuție se restituie în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condițiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil, în stare de igienizare corespunzătoare și liber de construcții/dotări.

17.3. Garanția de bună execuție nu se restituie locatarului în condițiile rezilierii contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 18

18.1 Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit dispozițiilor legale și dispozițiilor contractuale.

18.2 Denunțarea unilaterală a contractului de către locatar înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 4 va atrage pentru locatar obligația de a achita locatorului o despăgubire în cuantum de o chirie anuală și garanția de bună execuție.

X. Protecția datelor

Art. 19

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

19.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, părțile au obligația de a asigura protejarea acelor informații care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

XI. Rezilierea contractului

Art. 20

20.1. Prezentul contract se reziliază deplin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care părțile nu își execută obligațiile contractuale asumate prin contract.

20.2. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 21 Niciun litigiu născut anterior ori după încheierea contractului în legătură cu sectorul/subsectorul de plajă ce face obiectul contractului și care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a plajei pe toată durata contractului, ori numai pe o anumită perioadă, nu atrage răspunderea locatorului, acest risc fiind în sarcina locatarului.

XII. Încetarea contractului

ART. 22

Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) pierirea bunului;
- c) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- d) prin intrarea în faliment a locatarului;
- e) la data intrării în vigoare a unui act normativ care modifică obligațiile oricăreia dintre părți, în asemenea măsură încât prevederile prezentului contract ar deveni, în cea mai mare parte, vădit nefavorabile locatorului sau locatarului, ori dacă una dintre părți nu este de acord cu încheierea unui act adițional prin care să se modifice în mod corespunzător prezentul contract;
- f) prin denunțarea unilaterală de către locator, din motive excepționale legate de interesul public, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice;
- g) în cazul în care Administrația Națională Apele Române și/sau Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral va demara execuția lucrărilor de protecție, reabilitare, amenajare complexă, consolidare pe plajă sau faleza litoralului românesc, care pot afecta parțial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul va putea proceda la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului, cu minim 30 de zile anterior demarării lucrărilor. În această situație, locatarul nu va avea dreptul la daune-interese;

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abidl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

- h) în cazul în care nu se prezintă extrasul de carte funciară anual până la data de 31 ianuarie a fiecarui an, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, fără daune interese.
- i) în cazul în care nu se prezintă Certificatul de clasificare turistică la fiecare adiționare anuală a contractului, acesta trebuind să fie valabil pentru sezonul respectiv. Certificatul menționat anterior privește imobilul activ turistic închiriat, iar neprezentarea în forma inițial punctată sau expirarea valabilității conduce la încetarea contractului de închiriere.
- j) din orice alte cauze prevăzute de lege

Art. 23 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

XIII. Modificarea contractului

ART. 24

24.1. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

24.2. Contractul se modifică prin încheierea de acte adiționale, în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale în condițiile art. 5 din contract;
- b) remăsurarea sectoarelor de plajă.
- c) actualizarea valorii contractului de închiriere, ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip beach-bar;
- d) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică obligațiile părților ori care impun obligații noi;
- e) prin excepție de la dispozițiile alin. (24.1) modificarea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, din motive excepționale, legate de interesul național, cu condiția notificării locatarului.

XIV. Forța majoră

Art. 25

25.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

25.2. Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este ca urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

25.3. Forța majoră invocată va fi comunicată celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile de la apariție, de către partea interesată și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

25.4. Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

25.5. Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

XV. Subînchirierea și cesiunea

Art. 26

26.1. Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, înstrăinarea sub orice formă a folosinței, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

26.2. Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

XVI. Litigii

Art. 27 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

XVII. Dispoziții speciale

Art. 28

28.1. În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără forme legale, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, și de a-l obliga pe locatar să le desființeze.

28.2. În condițiile art. 28.1, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea acestora se va face pe cheltuiela locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.

XVIII. Dispoziții finale

Art. 29

29.1. Părțile pot conveni ca executarea contractului să continue, în aceleași condiții contractuale, chiar dacă a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației.

29.2. Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei tehnico-economice depuse de locatar.

Art. 30

În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia (e mail, posta etc)

Art. 31

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

31.1. Toate documentele acestui contract, precum și cele legate de executarea lui se vor întocmi în limba română.

31.2. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin, e-mail cu confirmare de primire se consideră recepționată conform normelor de drept comun.

Art. 32

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile înscrise în contract și cu privire la restituirea bunului, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Prezentul contract s-a încheiat la sediul locatorului din Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 127, în 4 (patru) exemplare egal autentice, din care unul pentru locatar, unul pentru locator, unul pentru Administrația Finanțelor Publice Constanța și unul pentru procedura de executare silită. Actele adiționale la contract se încheie în același număr de exemplare și fac parte integrantă din prezentul contract.

LOCATOR

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
DOBROGEA - LITORAL

Director,
Stelică HAGI

Direct
Adele

Juridic și Contencios
Georgiana CRIGORESCU

p. Șef Serviciu
Bristena DOXAN

Responsabil urmărire contract,
Rebeca COSMEANU

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

LOCATAR

BUILDING STEFAN AOP S.R.L.

30.04.2025



1713

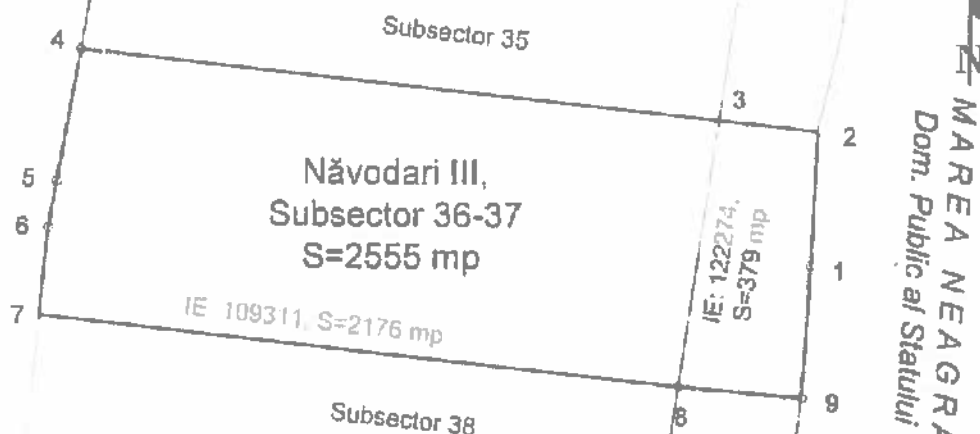
04.04.2025

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

PLAN DE SITUAȚIE
Plaja Năvodari, Sector IV, Subsector 36-37
Jud. CONSTANȚA
Scara 1:1000

Anexă la Actul Adițional nr. _____
 la Contractul de Inchiriere nr. 1319/2025



Parcela (36-37)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi/ D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	316899.959	789390.731	15.024
2	316914.959	789391.567	11.325
3	316916.110	789380.300	72.265
4	316923.450	789308.409	14.999
5	316908.691	789305.738	5.231
6	316903.544	789304.806	9.784
7	316893.811	789303.806	72.402
8	316886.411	789375.829	13.944
9	316885.249	789389.725	14.744
S(36-37)=2555mp P=229.719m			



Sistem de proiectie Stereografic 1970

Întocmit,

ANAD BRAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109311 Năvodari

Nr. cerere	134724
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100210709971	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Mamaia-Sat, Plaja, Tronson 2, Lot 1 (Complex Marina Regia Residence)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109311	98,648	Construcția C1 înscrisă în CF 109311-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 109311-C2; NEIMPREJMUIT; TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93720 / 30/11/2011		
Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, (domeniu public)	A1
112291 / 25/04/2024		
Act Administrativ nr. 89, din 27/03/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI;		
B4	Se noteaza Autorizatia de Construire nr. 89/27.03.2024 emisa de Primaria Orasului Navodari privind AMENAJARE PLAJA SECTOR-NAVODARI IV-SUBSECTOR - 3 (BEACH-BAR) CONSTRUCTII PROVIZORII PE DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE	A1
122548 / 16/05/2024		
Act Administrativ nr. 143, din 07/06/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI;		
B5	Se noteaza autorizatia de construire nr.143/07.06.2023 emisa de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI avand ca obiect "Amenajare plaja Sector Navodari II, Subsector 40 constructii provizorii pe durata contractului de inchiriere".	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
93720 / 30/11/2011		
Act Administrativ nr. 18255, din 15/11/2011 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL	A1
145214 / 03/11/2020		
Act Administrativ nr. 304/2020, din 10/02/2020 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Act Administrativ nr. 1, din 07/07/2020 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL;		
C20	Se noteaza contractul de inchiriere nr.304/2016, completat cu actul aditional nr. 1/2020 incheiat intre ADMINISTRATIA BAZINALA DE APE DOBROGEA LITORAL - in calitate de locator si ELMONT COSTRUCT SRL - in calitate de locatar, asupra suprafetei de 3585 mp, pana la data de 15.10.2029.	A1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	68.027	2	3	110.515	3	4	27.531
4	5	166.723	5	6	169.152	6	7	28.988
7	8	149.815	8	9	29.918	9	10	105.217
10	11	20.486	11	12	7.369	12	13	144.363
13	14	26.394	14	15	113.596	15	16	55.862
16	17	27.57	17	18	63.139	18	19	60.442
19	20	18.143	20	21	139.453	21	22	71.089
22	23	31.484	23	24	35.219	24	25	72.54
25	26	50.879	26	27	56.334	27	28	58.652
28	29	58.971	29	30	26.756	30	31	25.946
31	32	52.686	32	33	29.146	33	34	27.71
34	35	36.432	35	36	30.759	36	37	8.865
37	38	56.12	38	39	59.998	39	40	25.436
40	41	56.971	41	42	53.901	42	43	50.805
43	44	38.087	44	45	31.489	45	46	19.085
46	47	41.02	47	48	23.437	48	49	42.813
49	50	42.324	50	51	78.718	51	52	64.93
52	53	107.675	53	54	21.791	54	1	46.915

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2026, 10:43

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 109311, UAT Năvodari / CONSTANTA,
Loc. Mamaia-Sat

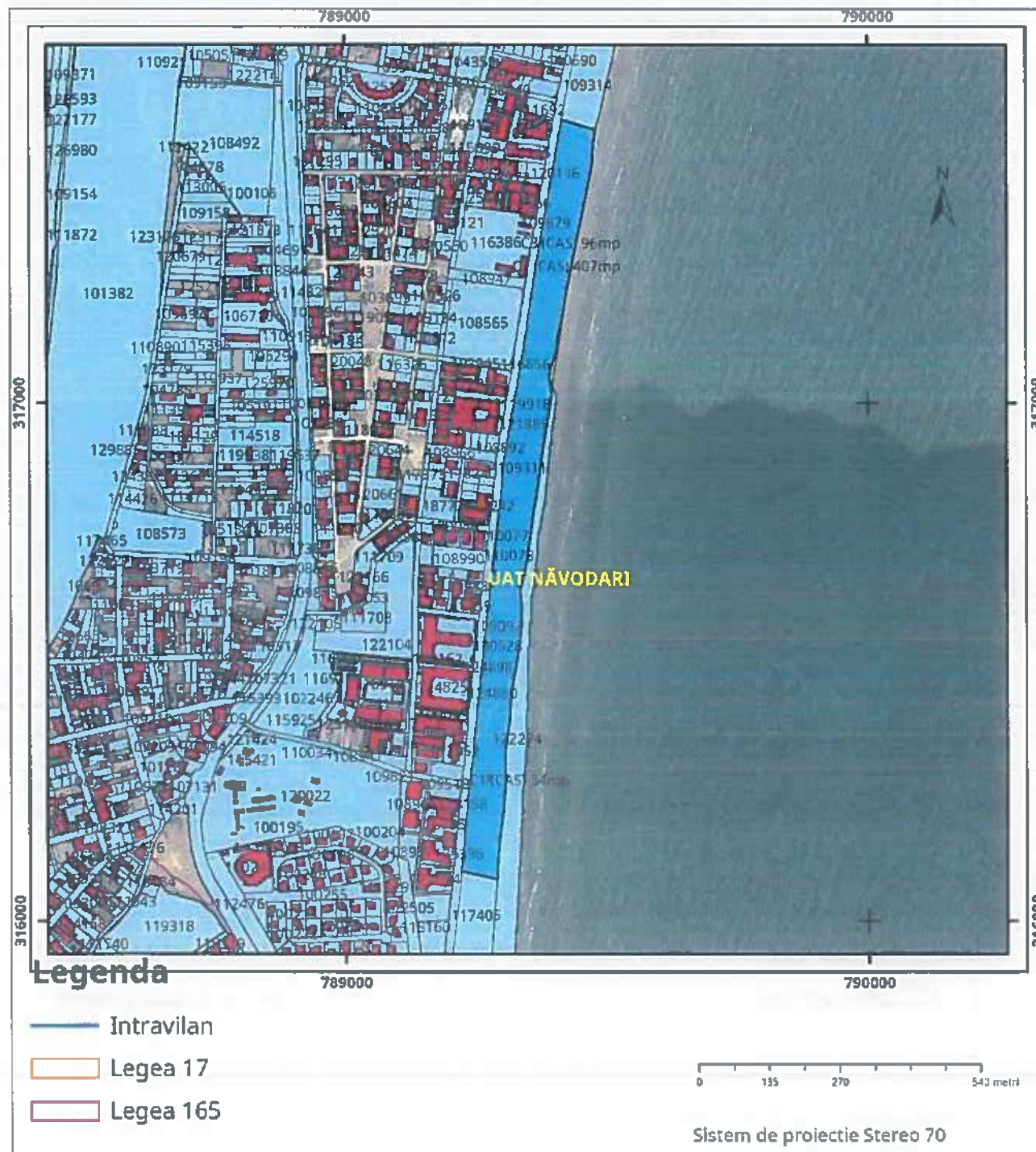
Nr.cerere	134737
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026

Teren: 98.648 mp

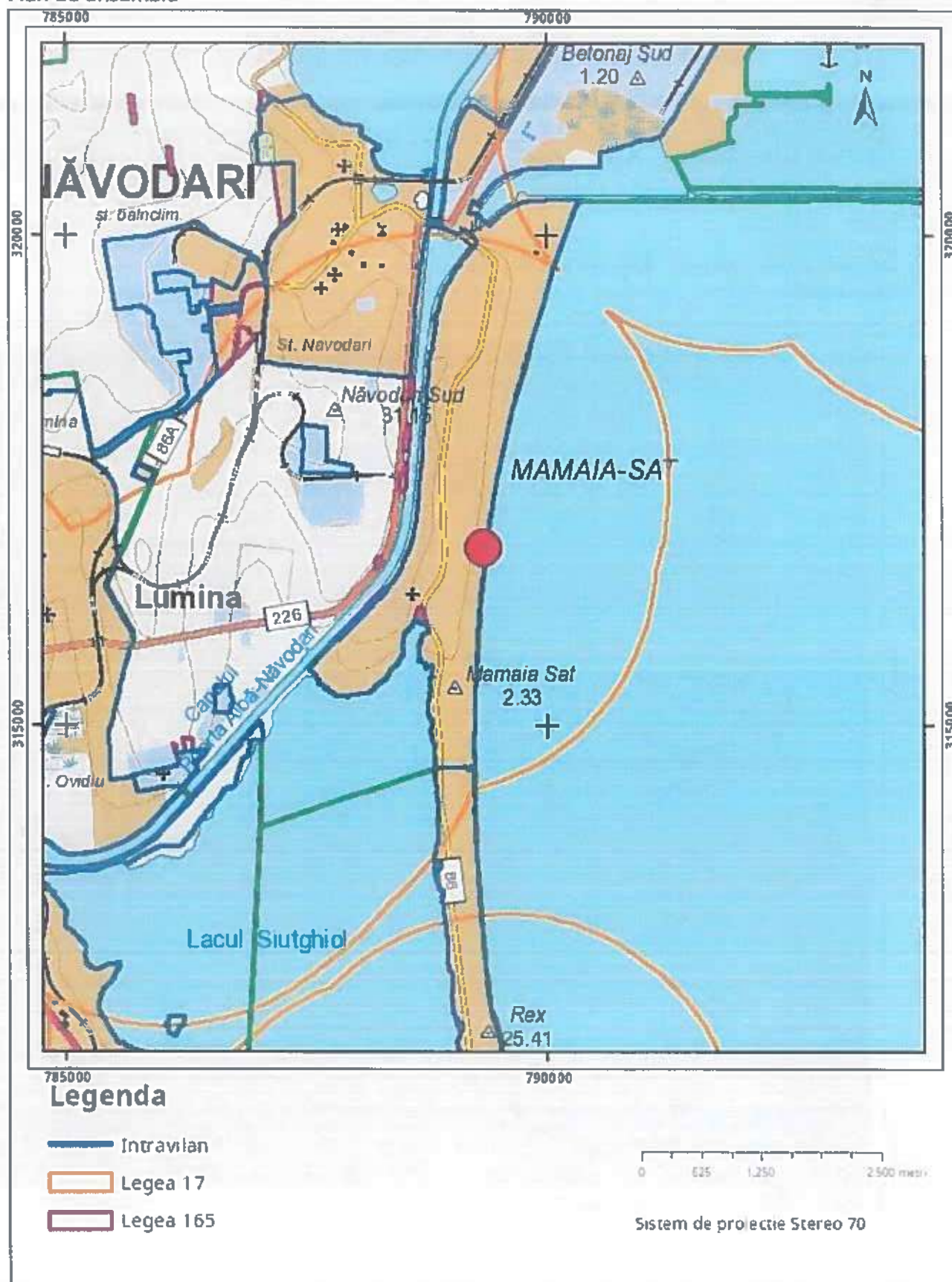
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 98648mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-07-2022
Data și ora generării: 27-05-2026 10:47

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 122274 Năvodari

Nr. cerere	134727
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100210710043	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Zona COMPLEX SUMMERLAND - PRELUNGIREA D19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	122274	94.631	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
149073 / 28/09/2021		
Act Administrativ nr. 12, din 09/09/2021 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 196, din 27/10/2021 emis de ING. EFTIMIE DUMITRU; Act Administrativ nr. 19411, din 20/10/2021 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA-LITORAL; Act Administrativ nr. 16391, din 15/09/2021 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DOBROGEA - LITORAL; Act Administrativ nr. 44, din 08/10/2020 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 196, din 28/09/2021 emis de ING. EFTIMIE DUMITRU; Act Administrativ nr. 11418, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD MODIFICAT, din 27/10/2021 emis de ING. EFTIMIE DUMITRU;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA - LITORAL	A1
120373 / 13/05/2026		
Act Administrativ nr. 35, din 27/04/2026 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI;		
B3	Se noteaza autorizatia de construire nr.35/27.04.2026 privind executarea lucrarilor de construire nr.35/27.04.2026 privind executarea lucrarilor de amenajare plaja sector - Navodari IV - SUBSECTOR 3 (BEACH-BAR) (NAVODARI V SUBSECTOR 6 - CONFORM CONTRACT DE INCHIRIERE) CONSTRUCTII PROVIZORII PE DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
120373 / 13/05/2026		
Act Administrativ nr. 1320, din 25/04/2025 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA;		
C1	se noteaza contractul de inchiriere nr.1320 din 25.04.2025 a subsectorului 6 din cadrul sectorului Navodari V, plaja Marii Negre in suprafata de 6977 mp, incheiat intre ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA-LITORAL - in calitate de locator si GRUP PETROL MARIN S.A. - in calitate de locatar, pentru o perioada de pana la 31.12.2034	A1

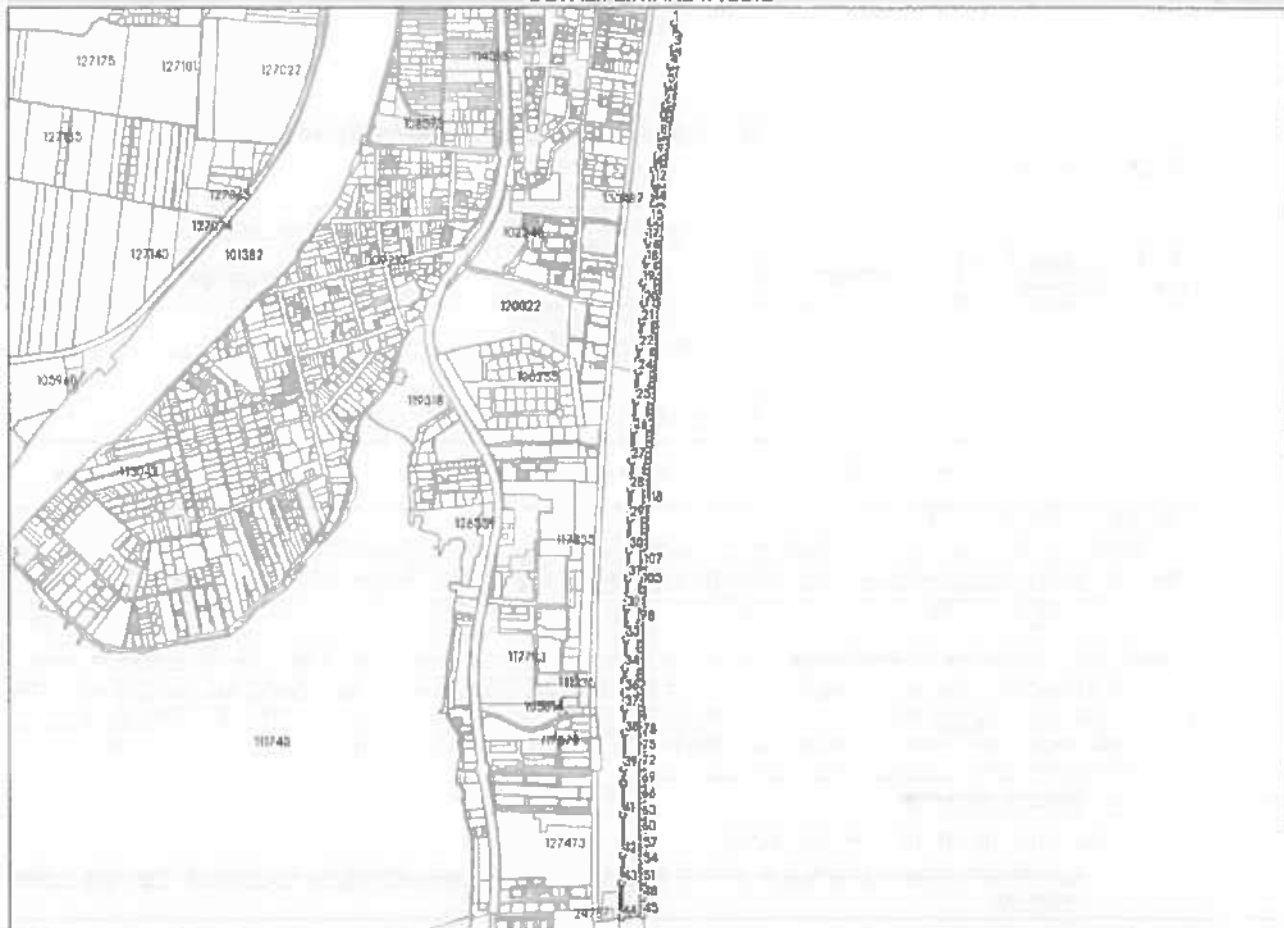
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
122274	94.631	Teren neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	94.631	.	.	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	31.489	2	3	38.087	3	4	50.805
4	5	53.901	5	6	56.971	6	7	25.436
7	8	59.998	8	9	56.12	9	10	8.865
10	11	30.759	11	12	36.432	12	13	27.71
13	14	29.146	14	15	52.686	15	16	25.946
16	17	26.756	17	18	58.971	18	19	58.652
19	20	56.334	20	21	50.879	21	22	72.54
22	23	35.219	23	24	31.484	24	25	83.244

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	81.828	26	27	82.75	27	28	79.573
28	29	82.717	29	30	87.111	30	31	77.442
31	32	82.312	32	33	86.77	33	34	80.104
34	35	34.711	35	36	32.682	36	37	44.374
37	38	69.512	38	39	98.136	39	40	39.793
40	41	87.2	41	42	112.002	42	43	77.894
43	44	95.205	44	45	59.583	45	46	16.953
46	47	15.079	47	48	15.084	48	49	15.909
49	50	14.368	50	51	14.993	51	52	15.023
52	53	14.998	53	54	15.036	54	55	15.034
55	56	15.079	56	57	15.258	57	58	15.054
58	59	15.113	59	60	15.2	60	61	15.153
61	62	15.141	62	63	15.096	63	64	15.003
64	65	15.056	65	66	15.006	66	67	15.176
67	68	15.159	68	69	15.159	69	70	14.988
70	71	15.107	71	72	15.02	72	73	15.16
73	74	15.174	74	75	15.026	75	76	15.126
76	77	15.097	77	78	14.995	78	79	15.193
79	80	14.996	80	81	15.11	81	82	14.998
82	83	15.14	83	84	15.14	84	85	15.009
85	86	15.033	86	87	25.465	87	88	15.785
88	89	14.999	89	90	15.091	90	91	15.036
91	92	15.068	92	93	15.178	93	94	15.099
94	95	15.114	95	96	15.158	96	97	15.124
97	98	15.023	98	99	15.028	99	100	15.225
100	101	15.088	101	102	15.023	102	103	15.072
103	104	14.984	104	105	15.072	105	106	38.362
106	107	15.126	107	108	20.097	108	109	14.38
109	110	15.007	110	111	15.083	111	112	15.243
112	113	15.08	113	114	15.069	114	115	15.11
115	116	14.991	116	117	15.032	117	118	15.125
118	119	15.102	119	120	15.105	120	121	15.046
121	122	15.091	122	123	15.204	123	124	15.163
124	125	15.117	125	126	15.061	126	127	15.001
127	128	15.008	128	129	15.056	129	130	15.158
130	131	15.09	131	132	15.192	132	133	15.193
133	134	15.193	134	135	15.016	135	136	15.062
136	137	15.025	137	138	15.165	138	139	15.064
139	140	15.191	140	141	15.067	141	142	15.057
142	143	15.051	143	144	15.076	144	145	14.997
145	146	15.058	146	147	15.04	147	148	15.104
148	149	15.147	149	150	15.164	150	151	15.046
151	152	15.016	152	153	15.105	153	154	15.118
154	155	15.089	155	156	15.066	156	157	15.143
157	158	14.997	158	159	15.196	159	160	14.985
160	161	15.118	161	162	15.146	162	163	15.435
163	164	15.014	164	165	8.985	165	166	6.315
166	167	5.608	167	168	9.938	168	169	15.053
169	170	15.192	170	171	14.999	171	172	14.147
172	173	15.954	173	174	15.247	174	175	10.88
175	176	4.472	176	177	15.147	177	178	15.22
178	179	15.086	179	180	15.098	180	181	15.021
181	182	15.056	182	183	15.062	183	184	15.24
184	185	15.032	185	186	15.127	186	187	15.154
187	188	15.171	188	189	15.196	189	190	15.125
190	191	15.026	191	192	14.991	192	193	15.213

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
193	194	15.08	194	195	14.982	195	196	14.994
196	197	15.156	197	198	15.016	198	199	15.153
199	200	15.138	200	201	15.192	201	202	10.707
202	203	10.108	203	204	15.107	204	205	15.015
205	206	15.069	206	207	15.008	207	208	15.193
208	1	39.782						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2026, 10:44

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

Cod verificare



100210710632

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 122274, UAT Năvodari / CONSTANTA,
 Loc. Navodari

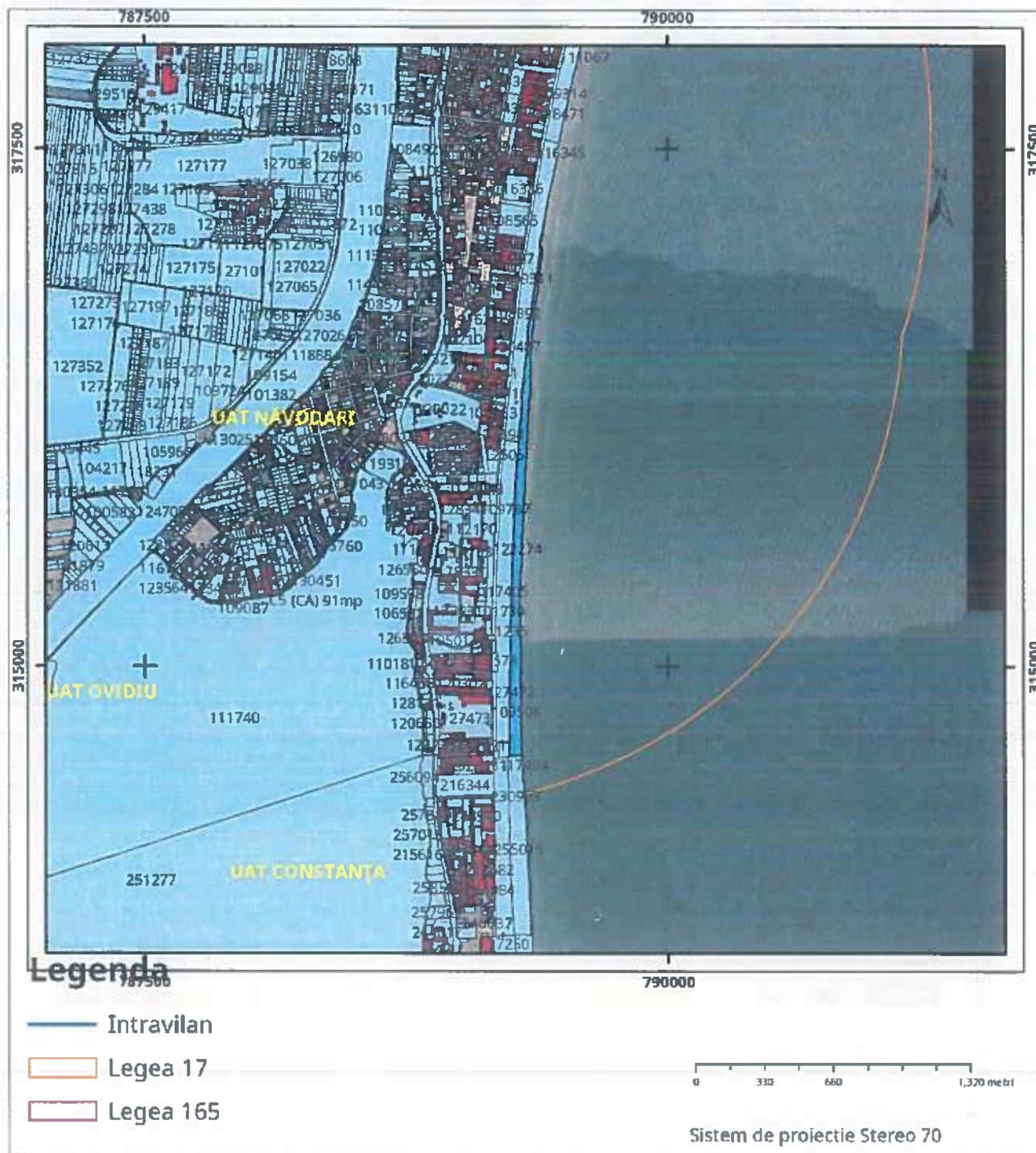
Nr.cerere	134747
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026

Teren: 94.631 mp

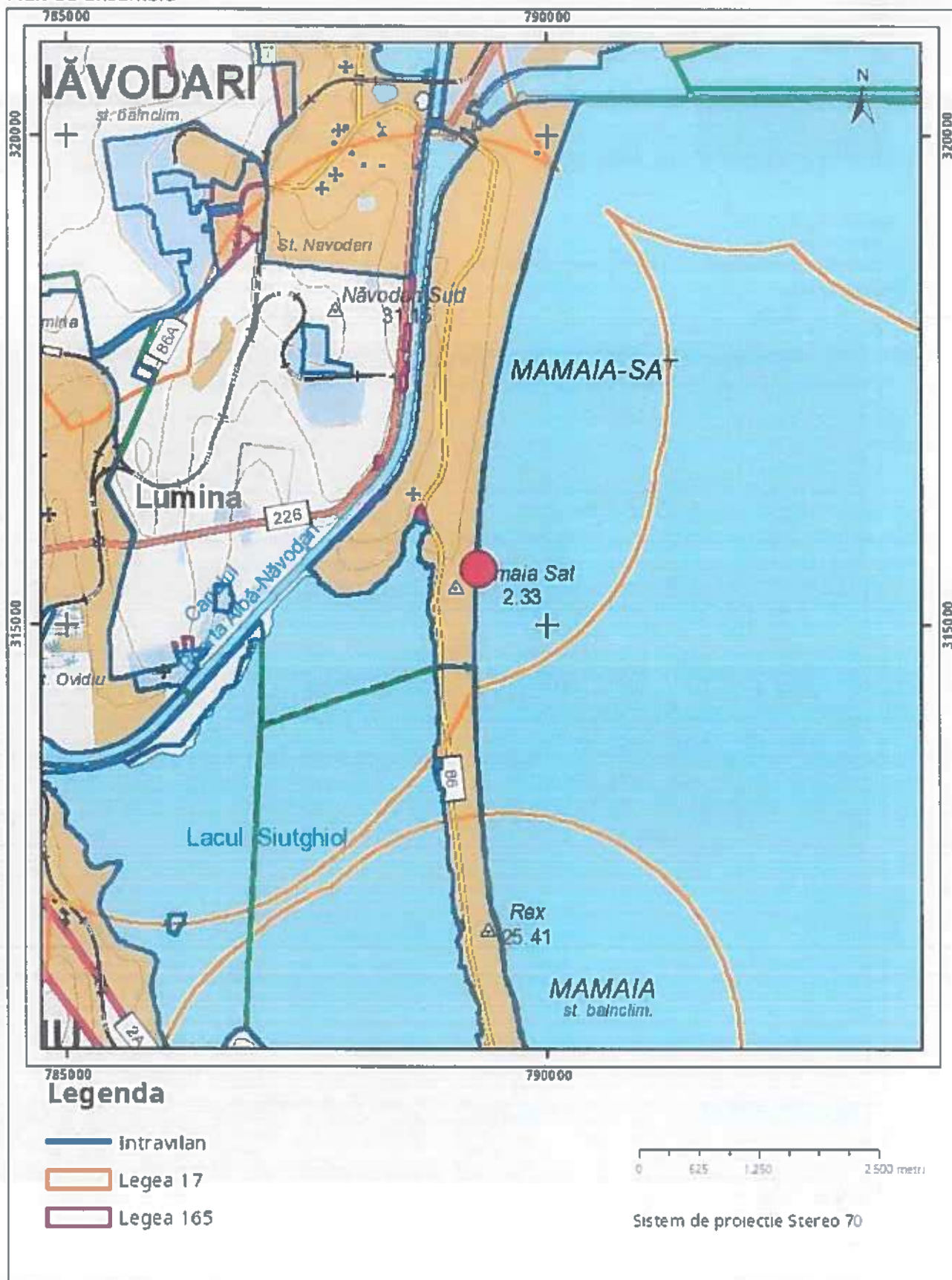
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 94631mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-11-2021
Data și ora generării: 27-05-2026 10:49



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PADURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂ ROMÂNIA LA ITA



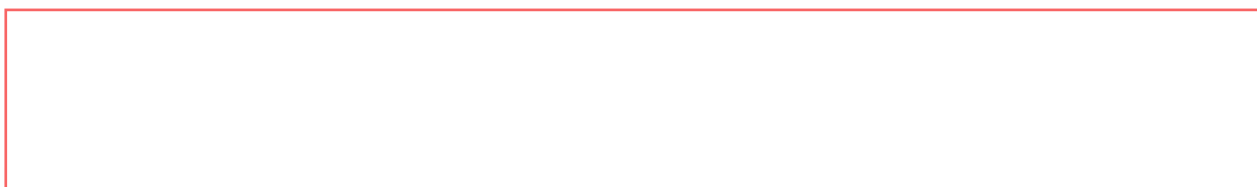
Contract de închiriere nr. 1318/2025

a subsectorului 23-24 din cadrul sectorului Năvodari III, plaja Mării Negre în suprafață de 2.156,00 mp, bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral

I. Părțile contractante

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral, în calitate de LOCATOR, cu sediul în localitatea Constanța, Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127, Cod Poștal 900592, Județul Constanța, telefon: 0241 673 024, fax: 0341 458 671, cod IBAN: RO 58 TREZ 2315 0220 1X02 3643, deschis la Trezoreria Constanța, cod unic de înregistrare fiscală RO 23877359, reprezentată prin Stelică HAGI, având funcția de director

și



administrator,

În baza Raportului Comisiei de Evaluare nr. 373/03.04.2025, înregistrat la A.N. „Apele Române” cu nr. DEF-AUME 9227/09.04.2025, aprobat de conducerea A.N. „Apele Române”, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art. 1

- 1.1. Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă Năvodari III, subsector 23-24, situat în Loc. Năvodari, Jud. Constanța, funcția recreere 2.156,00 mp, în scopul exploatării acestuia în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.
- 1.2. Dreptul de folosință care face obiectul prezentului contract nu este transmisibil și se va exercita în mod nemijlocit de locatar.

Art.2

- 2.1. Suprafața totală închiriată este de 2.156,00 mp, conform schiței cu coordonate stereo 70 anexate la prezentul contract și care face parte integrantă din acesta, având identificator electronic (nr. cadastral, nr. Carte Funciară) 109314.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

III. Scopul contractului
Art. 3

- 3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului în scop turistic (agrement), cu funcțiile recreere în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.
- 3.2. Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevăzută la aliniatul precedent, va conduce la desființarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

IV. Durata contractului

Art. 4 Prezentul contract de închiriere este valabil de la data semnării și până la data de 31.12.2034

V. Prețul contractului și modalitățile de plată:

Art. 5. Locatarul datorează locatarului o chirie anuală, raportată la sezonul estival aferent, care va fi actualizată prin indexare cu indicii prețurilor de consum aferent anului precedent.

Art. 6

6.1. Chiria anuală pentru subsectorul 23-24 din cadrul sectorului de plajă Năvodari III este de 200.000,00 lei/an, la care se adaugă T.V.A.-ul legal.

Art. 7

7.1. Plata chiriei se face în avans, în 3 (trei) tranșe, după cum urmează:

- 34% din suma stabilită la art. 6.1., până la data de 15 martie a anului în curs, cu excepția primului an când se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 iulie a anului în curs;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 august a anului în curs.

7.2. În fiecare an de derulare a contractului de închiriere, aferent sezonului estival, chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs. În măsura în care, în primul an de derulare a contractului, punerea în posesie a locatarului se va realiza după începerea sezonului estival (respectiv după data de 1 mai), chiria datorată pentru sectorul de plajă se va reduce corespunzător (reducerea va avea în vedere numărul de zile care s-au scurs de la începerea sezonului estival).

7.3. Comunicarea facturilor se va face pe adresa de e-mail și pe e-factura.

VI. Accesorii prevăzute de Codul de Procedură Fiscală

Art. 8. În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 6 și 7, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Quantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea prevederilor Codului de Procedură Fiscală. Accesoriiile se facturează lunar, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Art. 9.

- 9.1. Accesoriile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- 9.2. Quantumul accesoriilor va putea depăși quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.
- 9.3. Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face în conformitate cu prevederile Codului de Procedură Fiscală.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 10 Drepturile locatarului

Locatarul are următoarele drepturi:

- 10.1. să exploateze bunul închiriat numai în perioada sezonului estival, în conformitate cu obligațiile stabilite prin prezentul contract.
- 10.2. să delimiteze, cu acordul scris al locatorului, suprafața de plajă ce face obiectul prezentului contract, astfel încât să asigure și să permită accesul și circulația liberă a persoanelor pe plajă.
- 10.3. să organizeze servicii de plajă, activități sportive, de divertisment, culturale în condițiile prevăzute de lege, de norme și regulamentele adoptate de autoritățile cu atribuții în domeniu.
- 10.4. să amplaseze pe bunul închiriat, cu acordul scris al locatorului, numai construcții provizorii și dotări prevăzute în documentația de urbanism și în Ordinul M.D.R.T. nr. 1204/2010, care să nu afecteze integritatea suprafeței de plajă.
- 10.5. să solicite remăsurarea sectorului de plajă până cel târziu la data de 1 mai a fiecărui an contractual, aferent sezonului estival. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie - august, în prezența reprezentanților celor două părți contractante, măsuratoare ce va fi însoțită de către părți. În cazul în care locatarul nu se prezintă la remăsurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a însoțit rezultatul măsurătorii. După remăsurare se va întocmi schița cu coordonatele stereo a sectorului de plajă care va deveni anexă la contract.

Valoarea contractului se va recalcula corespunzător începând cu data remăsurării, modificându-se funcția de plajă sportivă și în mod corespunzător funcția de plajă recreere, pentru sectoarele / subsectoarele unde aceasta este funcție unică.

ART. 11 Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

- 11.1. să preia, pe bază de proces-verbal, bunul imobil închiriat la data stabilită de locator; după primirea în folosință a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecțiuni asupra stării de fapt a bunului contractat.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

- 11.2. să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației stabilite prin contract, purtând răspunderea exclusivă pentru toate pagubele produse din culpa sa.
- 11.3. să nu desfășoare și să nu organizeze alte activități pe perioada sezonului estival, decât cele menționate în prezentul contract;
- 11.4. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.
- 11.5. să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale.
- 11.6. să achite locatorului chiria datorată în condițiile și termenele stabilite în contractul de închiriere.
- 11.7. să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;
- 11.8. să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.
- 11.9. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.
- 11.10. să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, liber de construcții și în condiții de igienizare corespunzătoare.
- 11.11. să suporte cheltuielile apărute ca urmare a unor efecte neprevăzute inițial asupra bunului care face obiectul prezentului contract.
- 11.12. să nu execute construcții definitive sau alte construcții/dotări ilegale pe suprafața închiriată care face obiectul prezentului contract și să nu desfășoare alte activități care să modifice calitatea și cantitatea fâșiei de plajă sau care pot afecta mediul natural.
- 11.13. să nu împiedice în niciun fel accesul pe plajă și să nu perceapă taxe de acces.
- 11.14. să nu subînchirieze total sau parțial bunul, să nu ceseze, să nu transmită dreptul de folosință gratuită sau orice altă formă de cedare a dreptului de utilizare (inclusiv asocierea în participațiune) a subsectorului de plajă ce face obiectul contractului de închiriere.
- 11.15. să pună la dispoziție suprafața de plajă necesară organizării și desfășurării serviciului public de salvare acvatică SALVAMAR și a posturilor de prim ajutor, conform prevederilor actelor normative care le reglementează.
- 11.16. să permită accesul locatorului sau al autorităților competente pe plajă, cu mijloace și materiale specifice, în situații de poluări accidentale sau în alte situații specifice.
- 11.17. să asigure accesul organelor de control și al reprezentanților autorizați ai locatorului, punându-le la dispoziție documente și informații legate de executarea obligațiilor, conform contractului de închiriere.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abdl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

11.18. să permită accesul locatorului în situația în care, din cauza apariției unor fenomene imprevizibile, se impune, în orice moment al derulării contractului, realizarea de lucrări de reabilitare costieră, precum și de lucrări de reparații ale acestora.

11.19. în perioada sezonului estival să întrețină și să igienizeze suprafața de plajă care face obiectul prezentului contract și să asigure condițiile de protecție a mediului în zonele de înbăiere și pe plajă, prin:

- a) amplasarea de grupuri sanitare conform normelor legale;
- b) dotarea cu recipiente adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- c) îndepărtarea corpurilor ascuțite și dure - cioburi, sticle sparte, sârmă, pietre, lemn, bucăți de metal - de pe plajă și din zona de înbăiere; în cazul în care în zona de înbăiere sunt identificate corpuri străine periculoase a căror îndepărtare depășește capacitatea de dotare a locatarului, acesta este obligat să marcheze zona și să anunțe imediat locatorul;
- d) colectarea și transportul la gropile de gunoi a corpurilor străine (scoici vii, gunoaie, mortalități piscicole, produse petroliere, etc.) rezultate în urma igienizării manuale a plajei și liniei țărmului.
- e) colectarea în grămezi a algelor în cazul unui fenomen minor de înflorire algala și degajarea liniei țărmului.

11.20. să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața de plajă închiriată și în cazul unor evenimente deosebite - mortalitate piscicolă - și să intervină pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea și să sesizeze locatorul în cazul prezenței în apa mării a unor substanțe poluante.

11.21. nu are dreptul, fără acordul scris al locatorului, de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

11.22. să nu deterioreze și să nu schimbe destinația construcțiilor hidrotehnice și a bornelor amplasate pe suprafața de plajă închiriată.

11.23. să exploateze subsectorul de plajă, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 274/2006, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1.204/2010 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, respectând și documentațiile de urbanism și să respecte legislația în domeniul utilizării turistice a plajelor, precum și cerințele caietului de sarcini.

11.24. să monteze panouri cu instrucțiuni de utilizare a plajei, a zonei și a apei de înbăiere.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Pagina 5 din 12

11.25. să asigure pe perioada sezonului estival o suprafață de plajă liberă pe toată lungimea subsectorului, corespunzătoare unei lățimi de 5 m. de la linia apei, în vederea realizării lucrărilor de intervenție, întreținere, igienizare și ecologizare mecanizată.

11.26. să mențină pe perioada sezonului estival în bună stare de funcționare dotările de pe plajă, inclusiv pe cele de agrement.

11.27. pe plajă se pot amplasa grupuri sanitare și dușuri (construcții provizorii), cu condiția ca acestea să fie racordate la sistemele de alimentare cu apă și canalizare, în caz contrar se vor amplasa toalete ecologice.

11.28. să încheie un contract privind preluarea deșeurilor de pe subsectorul de plajă închiriat cu o unitate specializată care operează în zonă.

11.29. să semneze actele adiționale de actualizare a chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele preturilor de consum aferent anului precedent, comunicat de către Institutul Național de Statistică și ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip Beach-Bar.

11.30. să semneze actele adiționale, în cazul în care se va proceda la remăsurarea sectorului de plajă.

11.31. să notifice locatorul, în termen de maximum 30 de zile, cu privire la orice modificare referitor la datele de identificare ale firmei.

11.32. în extrasezon, să pună la dispoziția locatorului subsectorul de plajă pentru realizarea de către acesta a lucrărilor de reabilitare, conservare și ecologizare în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

11.33. la sfârșitul perioadei contractuale sau în caz de încetare/reziliere, să igienizeze corepunzător și să dezafecteze/elibereze subsectorul de plajă de toate construcțiile/dotările amplasate pe plajă.

11.34. să execute săptămânal lucrări de nivelare și afânare a patului de nisip.

11.35. respectarea politicilor de mediu inclusiv Programul RetuRO.

11.36. să prezinte extras de carte funciară anual până la 31 ianuarie a fiecărui an fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, fără daune interese.

11.37. să prezinte Certificatul de clasificare turistică la fiecare adiționale anuală a contractului, acesta trebuind să fie valabil pentru sezonul respectiv. Certificatul menționat anterior privește imobilul activ turistic închiriat, iar neprezentarea în forma inițial punctată sau expirarea valabilității conduce la încetarea contractului de închiriere.

Art. 12. Drepturile locatorului **Locatorul are următoarele drepturi:**

12.1. să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite la art. 7 din contract.

12.2. să verifice și să constate periodic starea integrității plajei ce face obiectul închirierii.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

12.3. să întreprindă, cu ajutorul organelor competente, acțiuni de prevenire și/sau înlăturare a construcțiilor ilegale de pe suprafața de plajă ce face obiectul contractului.

12.4. să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

12.5. să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care modificarea urmează să producă efecte juridice.

12.6. să solicite remăsurarea sectorului de plajă ori de câte ori consideră necesar. Remăsurarea sectorului de plajă se va face numai în perioada iulie-august, în prezența reprezentanților celor două părți contractante, măsurătoare ce va fi însoțită de către părți, cu modificarea în consecință a suprafeței de plajă închiriată pentru funcția sportivă. În cazul în care locatarul, deși convocat, nu se prezintă la remăsurarea sectorului de plajă, se consideră că și-a însoțit rezultatul măsurătorii.

Art 13 Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

13.1. să predea locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar. Predarea - primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul -verbal de predare - primire anexat la contract, care va fi încheiat, datat, semnat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului.

13.2. să execute în extrasezon lucrări de reabilitare, conservare și ecologizare a subsectorului de plajă, în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

13.3. să execute lucrări de evacuare și transport al algelor la depozitele de deșeuri autorizate.

13.4. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

13.5. să nu îl împiedice pe locatar să își realizeze drepturile legate de închiriere, decât în condițiile reglementate de legislația în vigoare și de prezentul contract.

VIII. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 14

14.1. În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

14.2. Garanția de bună execuție se poate constitui atât prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral nr. RO98TREZ2315005XXX006429, deschis la Trezoreria Mun. Constanța, CIF 18279146, cât și prin scrisoare de garanție bancară.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

Valabilitatea garanției de bună execuție trebuie să fie până la data de 31.01.2026 în primul an.

Art. 15

15.1. Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

15.2. În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

15.3. Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 16. Pentru primul an de contract garanția de bună execuție este de 80.920,00 lei, reprezentând 34% din valoarea cu TVA a contractului și se pune la dispoziția locatarului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 17

17.1. Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție este de 34% din chiria anuală (12 luni) cu TVA și se pune la dispoziție locatarului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, având valabilitatea până la 31 ianuarie a anului următor, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

17.2. Garanția de bună execuție se restituie în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condițiile în care locatarul predă locatarului bunul imobil, în stare de igienizare corespunzătoare și liber de construcții/dotări.

17.3. Garanția de bună execuție nu se restituie locatarului în condițiile rezilierii contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 18

18.1. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit dispozițiilor legale și dispozițiilor contractuale.

18.2. Denunțarea unilaterală a contractului de către locatar înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 4 va atrage pentru locatar obligația de a achita locatarului o despăgubire în cuantum de o chirie anuală și garanția de bună execuție.

X. Protecția datelor

Art. 19

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadl-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

19.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, părțile au obligația de a asigura protejarea acelor informații care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

XI. Rezilierea contractului

Art. 20

20.1. Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care părțile nu își execută obligațiile contractuale asumate prin contract.

20.2. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 21 Niciun litigiu născut anterior ori după încheierea contractului în legătură cu sectorul/subsectorul de plajă ce face obiectul contractului și care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a plajei pe toată durata contractului, ori numai pe o anumită perioadă, nu atrage răspunderea locatorului, acest risc fiind în sarcina locatarului.

XII. Încetarea contractului

ART. 22

Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) pierirea bunului;
- c) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- d) prin intrarea în faliment a locatarului;
- e) la data intrării în vigoare a unui act normativ care modifică obligațiile oricăreia dintre părți, în asemenea măsură încât prevederile prezentului contract ar deveni, în cea mai mare parte, vădit nefavorabile locatorului sau locatarului, ori dacă una dintre părți nu este de acord cu încheierea unui act adițional prin care să se modifice în mod corespunzător prezentul contract;
- f) prin denunțarea unilaterală de către locator, din motive excepționale legate de interesul public, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice;
- g) în cazul în care Administrația Națională Apele Române și/sau Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral va demara execuția lucrărilor de protecție, reabilitare, amenajare complexă, consolidare pe plajă sau faleza litoralului românesc, care pot afecta parțial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul va putea proceda la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului, cu minim 30 de zile anterior demarării lucrărilor. În această situație, locatarul nu va avea dreptul la daune-interese;

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

- h) în cazul în care nu se prezintă extrasul de carte funciară anual până la data de 31 Ianuarie a fiecărui an, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, fără daune interese.
- i) în cazul în care nu se prezintă Certificatul de clasificare turistică la fiecare adiționare anuală a contractului, acesta trebuind să fie valabil pentru sezonul respectiv. Certificatul menționat anterior privește imobilul activ turistic închiriat, iar neprezentarea în forma inițial punctată sau expirarea valabilității conduce la încetarea contractului de închiriere.
- j) din orice alte cauze prevăzute de lege

Art. 23 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

XIII. Modificarea contractului

ART. 24

24.1. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

24.2. Contractul se modifică prin încheierea de acte adiționale, în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale în condițiile art. 5 din contract;
- b) remăsurarea sectoarelor de plajă.
- c) actualizarea valorii contractului de închiriere, ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip beach-bar;
- d) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică obligațiile părților ori care impun obligații noi;
- e) prin excepție de la dispozițiile alin. (24.1) modificarea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, din motive excepționale, legate de interesul național, cu condiția notificării locatarului.

XIV. Forța majoră

Art. 25

25.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

25.2. Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este ca urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

25.3. Forța majoră invocată va fi comunicată celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile de la apariție, de către partea interesată și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

25.4. Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

25.5. Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

XV. Subînchirierea și cesiunea

Art. 26

26.1. Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, înstrăinarea sub orice formă a folosinței, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

26.2. Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

XVI. Litigii

Art. 27 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

XVII. Dispoziții speciale

Art. 28

28.1. În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără forme legale, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, și de a-l obliga pe locatar să le desființeze.

28.2. În condițiile art. 28.1, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea acestora se va face pe cheltuiala locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.

XVIII. Dispoziții finale

Art. 29

29.1. Părțile pot conveni ca executarea contractului să continue, în aceleași condiții contractuale, chiar dacă a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației.

29.2. Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei tehnico-economice depuse de locatar.

Art. 30

În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia (e mail, posta etc)

Art. 31

Adresa de corespondență:

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

31.1. Toate documentele acestui contract, precum și cele legate de executarea lui se vor întocmi în limba română.

31.2. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin, e-mail cu confirmare de primire se consideră recepționată conform normelor de drept comun.

Art. 32

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile înscrise în contract și cu privire la restituirea bunului, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Prezentul contract s-a încheiat la sediul locatorului din Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 127, în 4 (patru) exemplare egal autentice, din care unul pentru locatar, unul pentru locator, unul pentru Administrația Finanțelor Publice Constanța și unul pentru procedura de executare silită. Actele adiționale la contract se încheie în același număr de exemplare și fac parte integrantă din prezentul contract.

LOCATOR

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
DOBROGEA - LITORAL

Director,
Stelică HAGI

Director
Adela MIHAI

Juridic și Contencios,
Georgiana GRIGORESCU

p. Șef Serviciu M.E.S.E.,
Bristena DOXAN

Responsabil urmărire contract,
Rebeca COSMEANU

Vizat CFP,

Adresa de corespondență:

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

LOCATAR

BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.



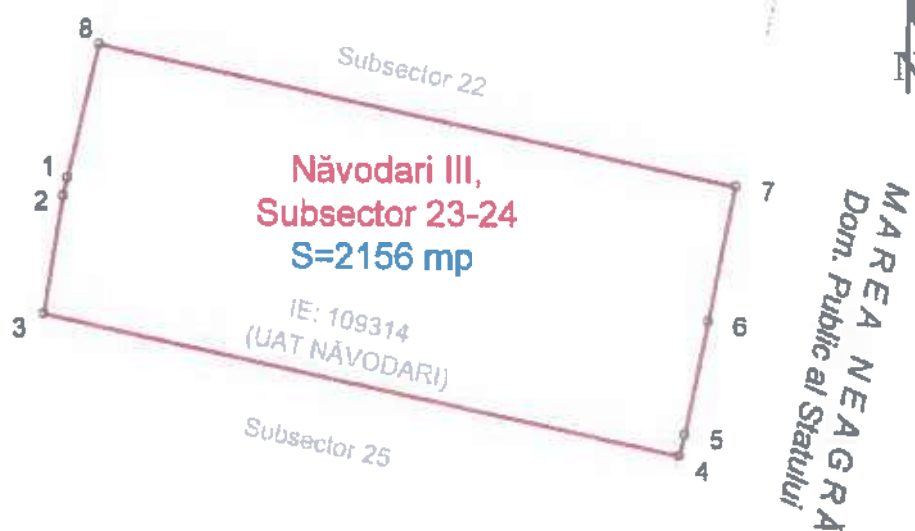
Stelica Hagiu



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

PLAN DE SITUAȚIE
Plaja Năvodari, Sector III, Subsector 23-24
Jud. CONSTANȚA
Scara 1:1000

Anexă la Actul Adițional nr. _____
 la Contractul de închiriere nr. 1518/2015



Parcela (23-24)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latur D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	317594.355	789423.221	2.018
2	317592.392	789422.752	12.988
3	317579.568	789420.692	71.439
4	317564.535	789490.531	2.369
5	317566.812	789491.185	12.625
6	317579.175	789493.745	14.992
7	317593.856	789496.784	71.685
8	317608.941	789426.704	14.996
S(23-24)=2156mp P=203.113m			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Întocmit,
 A.N.A.R. - A.B.A.D.L.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109314 Năvodari

Nr. cerere	135536
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100210882710	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Mamaia-Sat, Nr. Tronson 2 Lot2, Plaja Tronson 2 Lot2 (Tabara Scolari)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109314	90.027	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94988 / 06/12/2011		
Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 18255/14-11-2011 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, domeniu public	A1
8801 / 17/01/2024		
Act Administrativ nr. 378, din 28/12/2023 emis de PRIMARIA NAVODARI;		
B3	Se noteaza autorizatia de construire nr. 378 din data de 28.12.2023 privind executarea lucrarilor de construire pentru: AMENAJARE PLAJA SECTOR II SUBSECTOR 3	A1
121913 / 21/05/2025		
Act Administrativ nr. 244, din 07/08/2024 emis de Primăria Orasului Năvodari;		
B4	Se noteaza autorizatia de construire nr. 244/07.08.2024 emisa de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI avand ca obiect executarea lucrarilor de construire pentru: amenajare plaja sector-Navodari II- SUBSECTOR 15 -construcții provizorii pe durata contractului de inchiriere.	A1
146899 / 19/06/2025		
Act Administrativ nr. 154, din 18/06/2025 emis de Toncu Mihaela;		
B5	Se noteaza Autorizatia de Construire nr. 154 din 18.06.2025 emisa de Primaria orasului Navodari avand ca obiect executarea lucrarilor de construire pentru amenajare plaja sector- Navodari III-Subsector 23-24	A1

C. Partea III. SARCINI

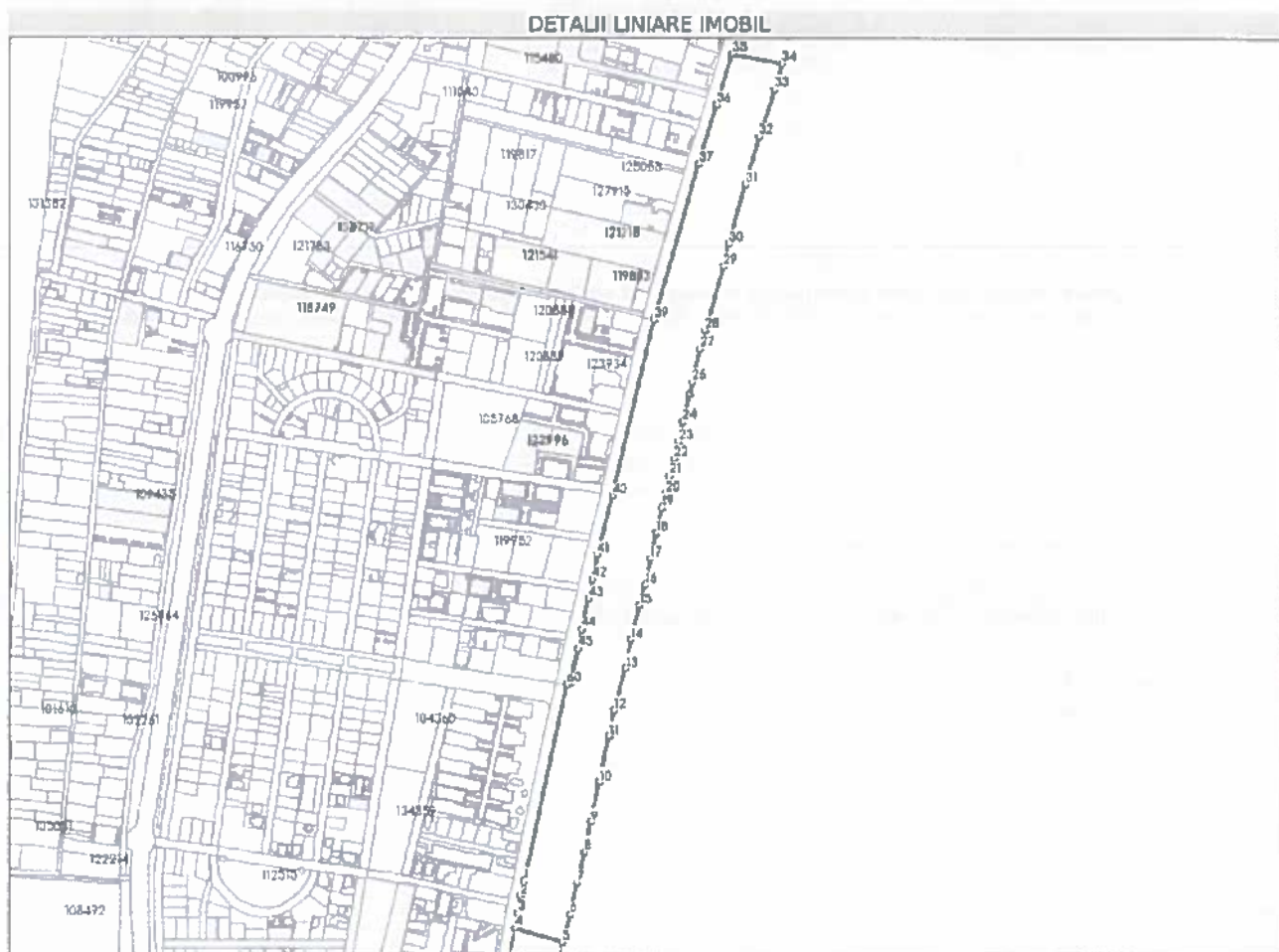
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
94988 / 06/12/2011		
Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 18255/14-11-2011 emis de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL.);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APE DOBROGEA LITORAL	A1
150045 / 11/11/2020		
Act Administrativ nr. 48/2019, din 29/03/2019 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Act Administrativ nr. 2, din 07/07/2020 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL;		
C6	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 48/2019, completat prin actul aditional nr. 2/2020 , incheiat intre ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL in calitate de locator si APARTHOTEL PROPERTIES	A1

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	SRL, în calitate de locatar, încheiat până la data de 15.10.2028, asupra suprafeței de 3487 mp.	A1
150047 / 11/11/2020		
Act Administrativ nr. 47/2019, din 29/03/2019 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Act Administrativ nr. 2, din 07/07/2020 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL;		
C7	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 47/2019, completat prin actul additional nr. 2/2020 , incheiat intre ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL in calitate de locator si YEEZUS DAY SRL, in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2028, asupra suprafeței de 3162 mp.	A1
150116 / 11/11/2020		
Act Administrativ nr. 2244/2018, din 04/04/2018 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Act Administrativ nr. 1, din 29/08/2018 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Act Administrativ nr. 4, din 07/07/2020 emis de ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL;		
C21	Se noteaza contractul de inchiriere nr.2244/2018, completat prin actul additional nr. 4/2020 si 1/2018 , incheiat intre ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL in calitate de locator si NISS MODE , in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafeței de 2126 mp	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109314	90.027	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	90.027	-	-	-	teren cu destinație specială

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	21.894	2	3	24.579	3	4	21.6
4	5	68.027	5	6	40.794	6	7	44.477
7	8	45.599	8	9	40.742	9	10	56.985
10	11	65.034	11	12	36.649	12	13	60.411
13	14	40.507	14	15	49.04	15	16	30.914
16	17	36.815	17	18	36.931	18	19	35.795
19	20	20.832	20	21	24.692	21	22	24.926
22	23	24.009	23	24	28.592	24	25	38.607

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	18.207	26	27	46.873	27	28	26.73
28	29	92.984	29	30	32.052	30	31	85.447
31	32	68.941	32	33	68.809	33	34	37.698
34	35	70.715	35	36	73.917	36	37	85.77
37	38	219.643	38	39	5.881	39	40	250.922
40	41	84.281	41	42	34.893	42	43	27.43
43	44	43.339	44	45	27.255	45	46	43.124
46	47	1.193	47	48	1.074	48	49	0.81
49	50	0.499	50	51	0.586	51	52	0.611
52	53	0.736	53	54	0.949	54	55	0.972
55	56	0.906	56	57	0.711	57	58	0.502
58	59	0.927	59	60	0.912	60	1	279.26

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2026, 15:35

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

Cod verificare



100210881820

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 109314, UAT Năvodari / CONSTANTA,
 Loc. Mamaia-Sat, Nr. Tronson 2 Lot2

Nr.cerere	135537
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026

Teren: 90.027 mp

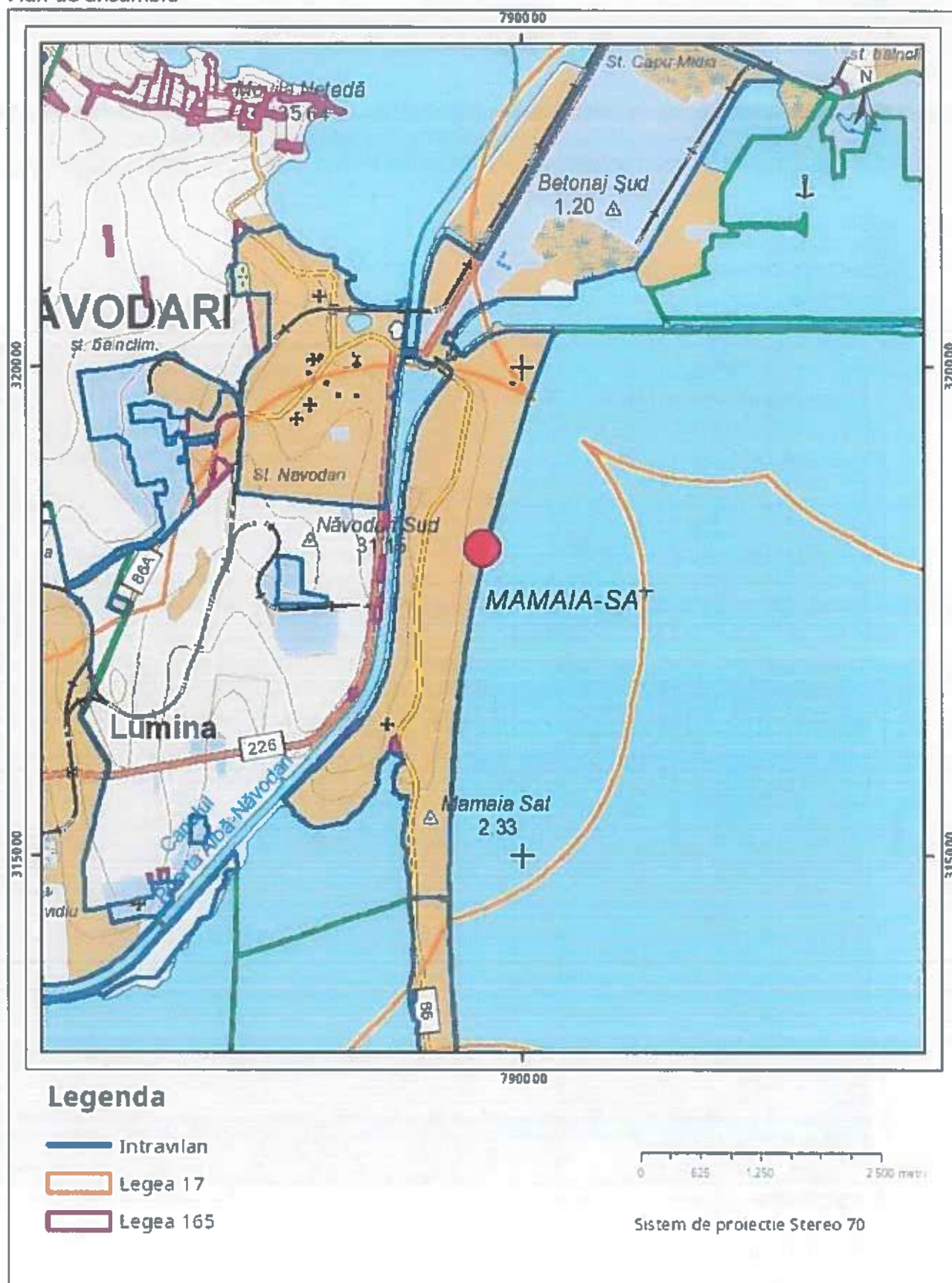
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 90027mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-02-2012
Data și ora generării: 27-05-2026 15:36

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. 90485/ 03.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 700 din 03.11.2025

În scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA Mării Negre, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIE PUBLICE ȘI AGREMENTULUI
Urmare cererii adresate de BUI DING ȘTEFAN AOP PRIN ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMANE ADMINISTRATIA BAZINALĂ DE APA DOBROGEA - LITORAL”

cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna CONSTANTA
satul - sectorul - cod poștal -
strada MIRCEA CEL BATRAN nr. 127 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax 0726177563 înregistrată la numărul 90485 din 24.10.2025
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA SAT

ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA
PLAJA CUPRINSĂ ÎNȚRE NAVODARI II SUBSECTOR 36-37 ȘI NAVODARI III SUBSECTOR 23-24

sau identificat prin număr cadastral/CF 109311, 109314, 122274, 108892 plan de situație/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, fază PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017, HCL 4/11.01.2019, HCL 218/20.12.2023 ȘI PUZ HCL 29/08.02.2007

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 B2
imobilul este în proprietatea STATUL ROMAN (DOMENIU PUBLIC) PRIN ACT NORMATIV 175/29.11.2006
imobilul este în administrarea APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL
drept de folosință în favoarea PERSONE JURIDICE PRIN CONTRACTE DE INCHIRIERE
servituti NU SUNT SPECIFICATE ÎN DOCUMENTAȚIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zonă de protecție ROSPA0076, ZONA DE PROTECȚIE A PLAJEI ȘI ZONA TAMPON CONFORM LEGII 597/2001

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: PLAJA
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate CONFORM PUZ „AMENAJARE PLAJA NAVODARI” PUZ HCL 29/08.02.2007

3. REGIMUL TEHNIC

parametru	valoare	propus	se va reglementa prin PUZ
procentul de ocupare a terenului (POT) existent	APROBAT PRIN		
	<u>MAX 3%</u>		
	<u>PUZ HCL 29/08.02.2007</u>		
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent	APROBAT PRIN		
	<u>0.03</u>		
	<u>PUZ HCL 29/08.02.2007</u>		
regim de înălțime maxim	APROBAT PRIN		
	<u>PARTER</u>		
	<u>PUZ HCL 29/08.02.2007</u>		
H max cornisă	APROBAT PRIN		
	<u>NEREGLEMENTAT</u>		
	<u>PUZ HCL 29/08.02.2007</u>		
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor	<u>SUPRAȚIATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 2555 mp, SUPRAȚIATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE</u>		
zona dispune/nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale.			

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT ȘEF,
G PETRE COSTEL MARIUS

CONFIDENTIAL!

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

EXEMPLAR /2

În documentația de urbanism aprobată nu sunt stabilite și reglementate retragerile construcțiilor față de proprietățile învecinate motiv pentru care amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014. Aliniamentul construcțiilor față de străzile adiacente terenului nu sunt specificate în documentația de urbanism.

Se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL 157/28.04.2017)

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.

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

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE
A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA Mării Negre, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR
CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIE PUBLICE ȘI AGREMENTULUI**

Certificatul de urbanism nu țin loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – 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.

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

NOTĂ: conform Legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT ȘEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS

CONFIDENTIAL

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

EXEMPLAR /2

NOTA: Conform Legii 350/2001 art 31

(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:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- 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;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- 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 număr 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost stabilite 4 zone de risc, a caror rază 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 înregistrată la sediul Primăriei 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. 3.710/1.2.12/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecvență de 10^{-5} la 10^{-6} , se pot realiza urmatoarele tipuri de constructii in functie de zonele de risc.

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

Conform ORDIN nr. 3.710/1.2.12/99/2017 art 10: Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

Va informam ca la receptia lucrarilor aveti obligatia sa prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS

CONFIDENTIAL!

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr 679/27 04 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

EXEMPLAR ___/2

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. ☒ ENGINERIANIA SA
☒ E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA ☐ TERMOENERGIE 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 CULTURII -
DIRECTIA JUDEȚEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE-
STATUL MAJOR GENERAL, AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL,
MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE,
MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII, ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI

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

STUDII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CEEINTA AF

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.



PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

Achitat taxa de: 46 lei, conform chitanței nr. OP2030 din 24.10.2025

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING PETRE COSTEL MARIUS

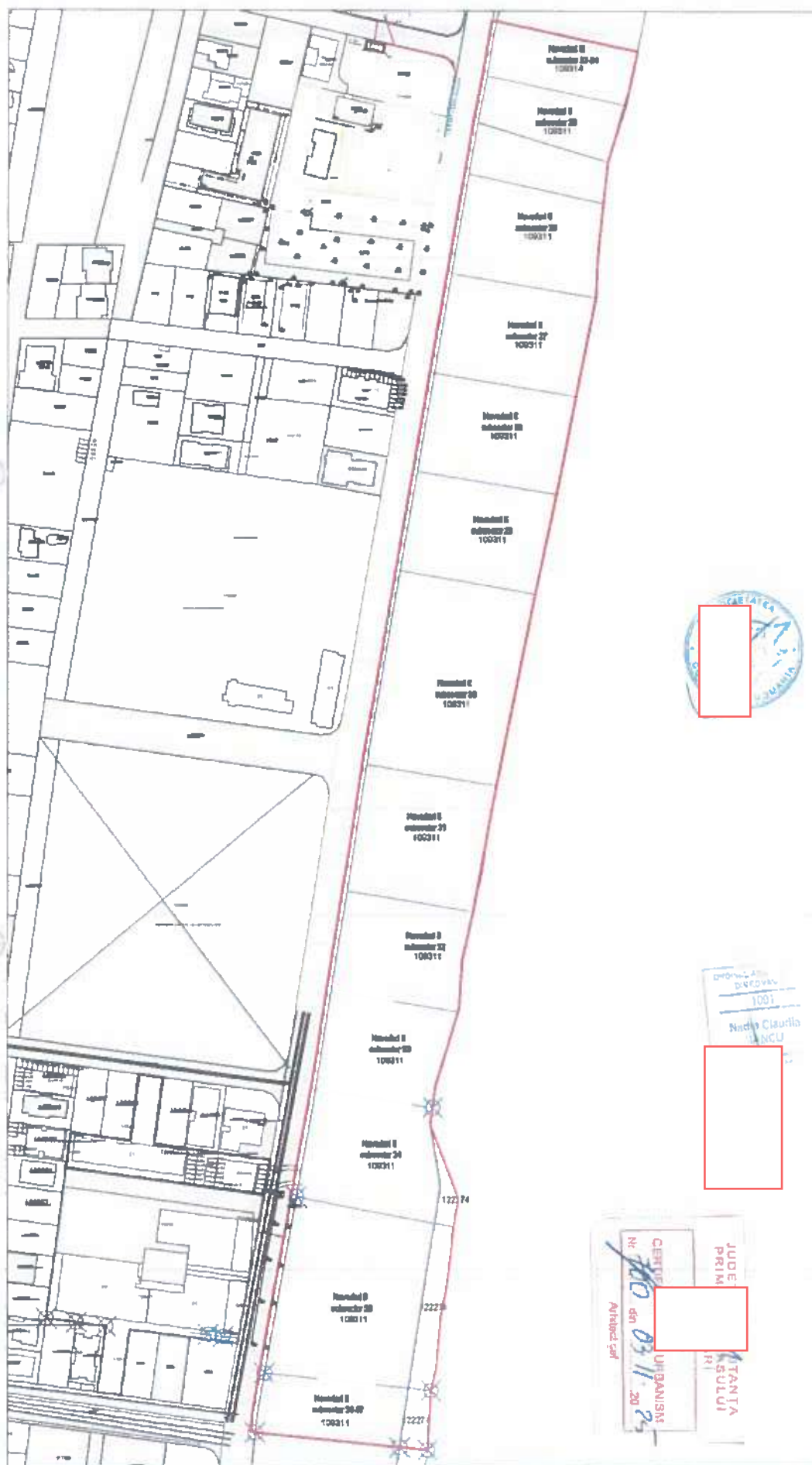
SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

Data prelungirii valabilității:

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

Transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

PLAN DE INCADRARE 1:2000



PROIECTANT GENERAL

societatea **GATO STUDIO S.R.L.**
CUI 1302953 (13/7/2012) 01.1004
Tel: 0744 630 194
COR-GRATIA
Tel: 0744 630 194

Obiectiv

Plan urbanistic zonal - Plan
Novodari II si Novodari III -
amenajare terenului cu
construcții prevăzute de proiect
pentru dezvoltare publică si
agrement

Amplasament

Sector Novodari II - subsectorul
25-37 si Novodari III - subsectorul
21-34

Beneficiari

Administrația Națională
Apelor Române -
Administrația Bazinului de
Apa Dobrogea Litera prin
Building Stefan ACP SRL

Sef proiect

Proiectat

Desenat

Verificat

Denumire planșă

PLAN DE INCADRARE

Numar proiect

Vara
AVIZE

data

scara
1/3000

Indicativ
A01

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI
POUR SI SUB NICIUN ALT FEL DE REPRODUCERE
ACORDUL DEBRI AL PROIECTULUI GATO STUDIO S.R.L.

**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. 17443 din 26.02.2025

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ERATA

Notă de rectificare
a erorii materiale din cuprinsul

AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 96107/13.11.2025

Prin avizul de oportunitate nr. 96107/13.11.2025 s-a considerat oportuna elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentație publice și agrementului.

Având în vedere:

- art. 27 ^ 1, art. 32 și art 36 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Avizul de Oportunitate nr. 96107/13.11.2025, privind realizarea investiției "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIE PUBLICE ȘI AGREMENTULUI"
- Cererea pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrat cu numărul de înregistrare 96107/13.11.2025
- Certificatul de Urbanism 700/03.11.2025
- Memoriul ce a stat la baza Certificatului de Urbanism 700/03.11.2025
- Memoriul ce a stat la baza Avizului de Oportunitate nr. 96107/13.11.2025

Mentionăm faptul că valoarea COEFICIENTULUI DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) înscrisă în aviz (0.20) necesită a fi corectată la valoarea maximă admisă de 0.10

Prezenta notă de rectificare se atașează AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 96107/13.11.2025 privind elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentație publice și agrementului și se va comunica: Primarului Orașului Năvodari, Consiliului Județean Constanța, beneficiarului BUILDING STEFAN AOP SRL

ARHITECT SEF,
ARH. REMUS LUCIAN

INTOCMIT
FILIPESCU
SEBASTIAN GABRIEL

Pagina 1

CONFIDENTIAL

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

EXEMPLAR __/2

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

DISPOZITIA NR 166 DIN 02.03.2026

Privind îndreptarea erorii materiale survenite în conținutul:

Certificatului de Urbanism 700/03.11.2025, privind realizarea investiției:
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A UNEI ZONE
TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR
CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTATIE PUBLICE SI AGREMENTULUI"
Primarul Orasului Navodari, Chelaru Florin;

Avand in vedere referatul compartimentului urbanism nr 17441 din 26.02.2026 prin care constata o eroare materiala in continutul Certificatului de Urbanism 700/03.11.2025

Analizând temeiurile juridice:

- art. 2, art. 6 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 27 ^ 1, art. 29 si art. 31 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului , cu modificările și completările ulterioare,

Luand act de:

- Certificatul de Urbanism nr. 700/03.11.2025, privind realizarea investiției "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTATIE PUBLICE SI AGREMENTULUI"

- Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism inregistrata cu numarul de inregistrare 90485/24.10.2025

- Natura investitiei ce se realizeaza prin certificatul de urbanism 700/03.11.2025

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

Primarul Orasului Navodari, județul Constanța,

DISPUNE:

Art.1 Se aproba îndreptarea erorii materiale, survenite in conținutul Certificatului de Urbanism 700/03.11.2025, IN SENSUL CA:

Urmare cererii adresate de BUILDING STEFAN AOP PRIN ADMINISTRATIA NATIONALA
"APELE ROMANE ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA - LITORAL"

SE VA CITI CORECT

Urmare cererii adresate de BUILDING STEFAN AOP PENTRU ADMINISTRATIA NATIONALA
"APELE ROMANE ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA - LITORAL"

Art. 2 Compartimentul URBANISM va duce la indeplinire prevederile prezentei dispozitii.

Art. 3 Compartimentul Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta dispozitie: Institutiei Prefectului – Jud Constanța, Compartimentul Urbansim – Baze de Date Urbane,

Art. 4 Comunicarea catre "BUILDING STEFAN AOP " se va face de catre Compartimentul Urbansim – Baze de Date Urbane,.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL ORAS,
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 derogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR /4

**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. 96107 / 13.11.2025

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN

Urmare a cererii depuse de către BUILDING STEFAN AOP SRL pentru ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA-LITORAL, cu sediul în JUD CONSTANTA, ORAS CONSTANTA, strada MIRCEA CEL BATRAN, nr. 127, reprezentata prin administrator MATEI CLAUDIU, înregistrată la noi sub nr. 96107 din 12.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 96107 din 13.11.2025

pentru

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI"

Generat de imobilul situat în oras Navodari, PLAJA NAVODARI, INTRE STRAZILE D20 SI D14 (APROXIMATIV), intravilan, jud. Constanta, identificat cu nr. 109311, 109314, 122274, 108892, în suprafață de 67498 mp.

Proprietari:

STATUL ROMAN (DOMENIU PUBLIC) PRIN ACT NOMATIV 1705/29.11.2006

ADMINISTRATOR – ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL (ACT NOTMATIV 1705/29.11.2006)

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 51689 mp – zona studiată situată în intravilanul orașului Năvodari, având destinația curentă „PLAJA”.

Terenul este situat în zona de litoral a localității Năvodari, în stațiunea Mamaia Nord, fiind mărginit de:

- la Nord: Plaja Navodari II – Subsector 22
- la Sud: Plaja Navodari III – Subsector 38
- la Est: Marea Neagra
- la Vest: Promenada Navodari

Terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice prin PUZ este proprietatea STATUL ROMAN (DOMENIU PUBLIC) PRIN ACT NOMATIV 1705/29.11.2006 și se afla în administrarea ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL (ACT NOTMATIV 1705/29.11.2006)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În prezent, imobilul propus se află în intravilanul localității Năvodari și are categoria de folosință NEPRODUCTIV – TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALA. Terenul este lipsit de sarcini și nu sunt prezente înscriri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini; conform Extrasului de carte funciară, parte din documentația inițială.

Se propun următoarele:

Pentru zona reglementată prin prezentul PUZ (sectoarele de plajă Năvodari II - III) se stabilesc următoarele valori maxime:

- POT maxim admis: 10%, aferent exclusiv construcțiilor ușoare, demontabile, amplasate în fâșia de 27,00 m măsurată dinspre limita vestică (promenada), destinate următoarelor utilizări:
 - o beach-baruri, restaurante sezoniere și spații de alimentație publică cu servire asistată la masă;

- o centre de închiriere echipamente de plajă;

- o spații de depozitare temporară pentru dotările sezoniere;

- o dotări sanitare și anexe tehnice ușoare.

- Platformele și mobilierul urban descoperit (dușuri fără acoperiș, pergole descoperite, terase, podele din lemn) pot fi realizate pe o suprafață suplimentară de maximum 6% din teren, acestea nefiind incluse în calculul POT, ci considerate parte a CUT.

- CUT maxim admis: 0,20, aferent construcțiilor și amenajărilor temporare cu regim de înălțime maxim parter (P) și înălțime liberă de până la 7.0 m pentru structurile de alimentație publică.

Toate construcțiile vor fi reversibile, fără fundații, montate pe ploturi reglabile sau platforme din lemn, demontabile integral la finalul sezonului estival.

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele dotări și utilități tehnico-funcționale:

- grupuri sanitare ecologice și dușuri publice;
- cabine de schimb;
- posturi de prim-ajutor și salvamar;
- beach-baruri și spații de alimentație publică cu servire asistată la masă;
- rampe de acces pentru persoane cu dizabilități;
- coșuri de gunoi pentru colectare selectivă (mobilier urban);
- structuri de agrement nautic delimitate prin balize plutitoare, conform avizelor ABADL și ANR.

Utilizări admise cu condiționări:

Sunt permise cu caracter opțional următoarele activități complementare:

- centre de închiriere echipamente pentru plajă și activități nautice;
 - instalații de sonorizare și ambient sonor controlat;
 - locuri de joacă pentru copii pe nisip (fără baloane gonflabile sau structuri presurizate);
 - terenuri temporare pentru sporturi de plajă (volci, fotbal, badminton);
 - zone de relaxare și activități recreative sezoniere (deckuri, pergole, spații de yoga, zone lounge).
- Toate dotările au caracter temporar, demontabil și ecologic, fiind realizate din materiale naturale (lemn, metal ușor, textile, bambus), fără fundații sau lucrări de beton.

Utilizări interzise:

În perimetrul reglementat nu sunt permise:

- construcții de cazare permanentă sau temporară (hoteluri, pensiuni, campinguri, corturi);
- activități incompatibile cu turismul și agrementul (depozite, comerț industrial, unități de producție);
- camparea pe plajă sub orice formă;
- depozitarea de substanțe toxice, inflamabile sau poluante;
- realizarea de fose septice, decantoare, rigole neetanșe sau instalații fixe de epurare;
- unități de alimentație publică tip fast-food sau autoservire;
- orice construcție care modifică structura nisipului, drenajul natural sau morfologia plajei.

Condiții suplimentare de amplasare

- Construcțiile vor respecta retragerea de minimum 5,0 m față de linia apei, conform Ordinului ABADL nr. 994/2018;
- Accesul auto va fi permis doar pentru aprovizionare și intervenții, în intervale orare controlate;
- Toate dotările vor fi demontate integral la finalul sezonului estival;
- Nu se admit fundații turnate, plăci de beton sau structuri îngropate;
- Se recomandă utilizarea materialelor reversibile, rezistente la umiditate și salinitate (lemn tratat, aluminiu, inox).

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Pentru asigurarea unei utilizări coerente și sustenabile a domeniului public costier aferent sectoarelor Năvodari II-III, zona de studiu este structurată în patru zone funcționale distincte, delimitate fizic și funcțional de la vest (promenadă) spre est (mare).

Această împărțire respectă configurația existentă a terenuri/or, regimul juridic al suprafețelor cadastrale și logica naturală de utilizare a plajei.

Zona 1 - Fâșie de tranziție Promenadă-Plajă (C.F. 108892)

- Fâșie de circa 2,5 m lățime între parapetul promenadei și limita cadastrală a plajei;
- Are rol de legătură vizuală și funcțională între infrastructura urbană (promenada) și domeniul costier administrat de ABADL;
- Este zonă neconstruibilă, dar utilizabilă pentru amplasarea elementelor de dotare urbană și edilitară;
- În această zonă se pot amplasa:
 - mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele biciclete);
 - corpuri de iluminat solar și panouri fotovoltaice pentru dotările plajei;
 - vegetație provizorie (copaci plantați direct în nisip, fără fundație, fără beton), pentru creare de umbră și aspect urban-ecologic;

- elemente de semnalistică, puncte de informare turistică și puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

- În această fâșie pot fi amplasate rețele tehnico-edilitare temporare sau subterane (canalizări, alimentare cu apă, rețele electrice de joasă tensiune), care vor asigura racordurile pentru plajă, cu condiția refacerii stratului de nisip după lucrări.

- Nu se admit construcții, platforme betonate sau intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 - Zonă de plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

- Cuprinde suprafața principală de nisip cadastrală ABADL, destinată activităților turistice sezoniere;

- Organizată în subzone funcționale:

- zonă de șezlonguri și umbreluțe;

- zonă de sporturi de plajă și recreere;

- zonă pentru restaurante sezoniere, beach-baruri, centre de închiriere echipamente, grupuri sanitare;

- zonă de anexe tehnico-funcționale (cabine de schimb, dușuri, depozite, puncte salvamar, puncte de prim-ajutor).

- Toate construcțiile sunt ușoare, modulare și demontabile, realizate din materiale ecologice (lemn, aluminiu, panouri sandwich reciclabi/e).

- Nu se admit fundații, structuri din beton, platforme continue sau lucrări de săpătură.

- Regim de înălțime: max. 7,0 m pentru restaurante și beach-baruri; restul dotărilor 5 3,5 m.

- Amenajările trebuie să respecte un design unitar pe întreg frontul de plajă, conform temei ABADL, cu cromatică naturală (nuanțe nisip, alb, bej, lemn).

- Suprafața neconstruită va rămâne predominant naturală (minim 70%), destinată exclusiv accesului pietonal, activităților de înot și circulației publice.

Zona 3 - Extindere de plajă (zona suplimentară între plajă și luciul de apă)

- Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;

- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;

- Se păstrează aceleași reguli ca în Zona 2: construcții ușoare, fără fundații, cu dotări sezoniere reversibile;

- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare, sau pentru amplasarea pontoanelor demontabile ușoare de acces spre apă;

- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice.

- Zona va fi delimitată sezonier prin balizaj și plan de organizare aprobat de ABADL.

Zona 4 - Zonă de luciul de apă

- Include porțiunea de mare aferentă sectoarelor Năvodari II-III, delimitată prin balizaj temporar aprobat anual de ABADL;

- Sunt admise exclusiv activități nautice recreative fără motor: înot, caiac, paddle, yoga marină, sporturi ușoare pe apă;

- Se pot amplasa pontoane plutitoare, plute, platforme plutitoare de relaxare sau elemente de agrement plutitor, complet demontabile;

- Este interzisă utilizarea ambarcațiunilor motorizate, realizarea de dane fixe, ancoraje rigide sau lucrări de stabilizare a fundului marin;

- Toate activitățile se vor desfășura în afara perimetrului de înot, cu delimitare clară și semnalizare vizibilă, conform normelor Autorității Navale Române (ANR).

BILANT TERITORIAL ORIENTATIV			
ZONA FUNCTIONALA	CARACTER	SUPRAFATA ESTIMATA (MP)	OBSERVATII
ZONA 1 Tranzitie promenada - plaja	neconstruibila, utilitati si mobilier temporar	1304	fâșie de 2,5 m lățime, conține instalații îngropate (apă, canalizare, curent)
ZONA 2 Plaja amenajata (cadastral ABADL)	turism, alimentare publica, agrement sezonier	51038	include construcții temporare, restaurante, beach-baruri, anexe tehnico-funcționale
ZONA 3 extindere de plaja (necadastrata)	variabila, temporara	15156	suprafață variabilă anual, conform dinamicii nisipului și refulărilor costiere
ZONA 4 Luciu de apa	agrement nautic	variabila	delimitată anual prin balizaj abadl; include activități nautice fără și cu motor ușor
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA		~ 67.498 mp	conform ridicării topografice 2025

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

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal - sectoarele de plajă Năvodari II-III - se stabilesc următorii indicatori urbanistici maximi, în concordanță cu reglementările aplicabile domeniului public costier și principiile de utilizare temporară:

• Procentul de ocupare a terenului (POT):

- POT maxim admis= 10%, aferent exclusiv construcțiilor ușoare, demontabile, amplasate în fâșia de 27,00 m măsurată dinspre limita vestică (promenada), destinate următoarelor utilizări:
 - o beach-baruri, restaurante sezoniere și spații de alimentație publică cu servire asistată la masă;
 - o centre de închiriere echipamente de plajă;
 - o spații de depozitare temporară pentru dotările sezoniere;
 - o dotări sanitare și anexe tehnice ușoare (cabine, dușuri, puncte salvamar, grupuri sanitare).

• Platforme și mobilier urban descoperit

- Platformele, pergolele descoperite, dușurile descoperite, terasele și podelele din lemn pot fi realizate suplimentar, pe o suprafață de maximum 6% din teren, acestea nefiind incluse în calculul POT, ci considerate parte a CUT, având caracter strict temporar și reversibil.

• Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim admis = 0,20, aferent construcțiilor și amenajărilor temporare cu regim de înălțime maxim parter (P) și înălțime liberă de până la 7,0 m pentru structurile de alimentație publică.

• Regim de înălțime

- Regim maxim: Parter (P);
- Înălțime totală admisă: 7,0 m, aplicabilă exclusiv construcțiilor sezoniere cu destinație de alimentație publică sau agrement.
- Suprafață liberă și spații verzi
- Suprafață liberă neconstruită: minimum 70% din suprafața totală a terenului;
- Spații verzi naturale sau vegetație temporară: minimum 15%, amplasate predominant între promenadă și fâșia de plajă activă, în scopul menținerii echilibrului ecologic și peisagistic.

• Retrageri și distanțe de protecție

- Retrageri minime între construcții: 5,0 m, pentru asigurarea accesului pietonal, tehnic și de intervenție;
- Retrageri minime față de promenadă: 2,5 m, reprezentând zona de tranziție destinată exclusiv mobilierului urban, accesului și instalațiilor tehnice sezoniere;

• Retrageră minimă față de linia apei: 5,0 m, conform prevederilor Ordinului ABADL nr. 994/2018 privind asigurarea fâșiei de intervenție pentru utilaje și echipamente de salvare.

• Caracterul construcțiilor

Toate construcțiile vor fi reversibile, fără fundații, montate pe ploturi reglabile sau platforme din lemn, demontabile integral la finalul sezonului estival.

Materialele admise sunt lemn, aluminiu, oțel galvanizat, textile tehnice și bambus, interzicându-se betonul, zidăria sau alte structuri permanente.

CU RESPECTAREA PREVEDERILOR ADRESEI A2489/07.03.2025 TRANSMISA DE MINISTERUL APARARII, STATUL MAJOR AL FORTELOR AERIE, BRIGADA 76 CERCETARE, SUPRAVEGHERE SI RECUNOASTERE. Transmisă prin adresa 31128/18.03.2025 de către OCPI Constanta pe care o anexăm avizului de oportunitate.

Si cu respectarea matricei de compatibilitate SEVESO:

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu număr 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost stabilite 4 zone de risc, a căror raze sunt calculate de la vasul RAI-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 înregistrată la sediul Primăriei Orasului Navodari 84729/27.07.2023, vasul RAL-20 fata de care se masoara razele SEVESO are urmatoarele coordonate:

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

Iar conform Tabel 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită din ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecvență 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
------------	--------------	----------------	----------------

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

- Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.): max. 10%

- Coeficientul de ocupare a terenurilor (C.U.T.): max. 0.20

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

Construcțiile vor respecta o retragere de minimum 2.5 m fata de Promenada Navodari, minim 5.0 m fata de linia apei

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Construcțiile se vor amplasa la minim 5 metri una de cealalta pentru asigurarea accesului pietonal, tehnic si de intervenie

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO:

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

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

- 1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

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

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

Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente .

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:

Dezvoltarea echipării edilitare urmărește asigurarea utilităților necesare pentru desfășurarea activităților turistice sezoniere, în condiții de eficiență, siguranță și protecție a mediului.

Având în vedere specificul domeniului costier și caracterul reversibil al construcțiilor, toate rețelele propuse au caracter temporar, sunt demontabile la sfârșitul sezonului și nu implică intervenții permanente asupra substratului nisipos.

Alimentarea și evacuarea se vor realiza prin racordare la infrastructura existentă a promenadei Năvodari, în concordanță cu planurile de extindere ale rețelelor urbane gestionate de operatorii autorizați.

Alimentare cu apă

- Sursele de apă potabilă provin din rețeaua publică RAJA Constanța, aflată de-a lungul promenadei.
- Extinderea se realizează prin conducte PEHD temporare, montate superficial sub fâșia de 1.5m - 2,5 m dintre bordura promenadei și plajă.
- Alimentarea cu apă va deservi: dușuri, grupuri sanitare, beach-baruri, restaurante sezoniere, puncte de prim-ajutor și centre de închiriere.
- Racordurile vor fi sezoniere, etanșe și demontabile, protejate în tuburi PVC.
- Nu se admite forarea de puțuri sau captări proprii în perimetrul plajei.
- Pentru punctele de alimentație publică se vor utiliza filtre suplimentare de apă potabilă și circuite independente pentru prepararea alimentelor.

Canalizare

- Sistemul de canalizare propus este temporar, realizat din conducte demontabile racordate la rețeaua publică RAJA de pe promenadă.
- Apele uzate sunt colectate selectiv în două circuite:
 - o ape menajere - provenite din dușuri, grupuri sanitare și unități de alimentație;
 - o ape meteorice - infiltrate natural în nisip, fără descărcare directă în mare.
- Evacuarea apelor menajere se realizează prin stații de pompare mobile, unde este necesar, cu pompare spre căminele RAJA.
- Este interzisă deversarea apelor uzate direct în sol, în mare sau în rigole neetanșe.
- Toate punctele de alimentație publică trebuie să dispună de bazine de retenție temporare sau separatoare de grăsimi portabile, conform Ordinului 119/2014.

Alimentare cu energie electrică

- Rețelele de distribuție electrică vor fi extinse temporar din sistemul subteran existent pe Promenada Năvodari.

- Alimentarea construcțiilor sezoniere se va face prin bransamente protejate, demontabile, cu prize și tablouri IP67, conforme mediului marin.
- Iluminatul public al plajei se va realiza preponderent prin sisteme solare autonome, amplasate pe stâlpi mobili sau pe structuri din lemn.
- Posturile de transformare existente pot fi suplimentate prin containere tehnice portabile, poziționate în zonele tehnice periferice.
- Toate conexiunile vor fi subterane, amplasate în tuburi de protecție, fără lucrări de săpătură adâncă.
- Se recomandă utilizarea iluminatului cald, orientat descendent, pentru a evita poluarea luminoasă și a nu afecta fauna marină.

Telecomunicații

- Zona are acoperire completă GSM 4G/5G.
- Se vor amplasa puncte Wi-Fi publice alimentate solar, integrate estetic în mobilierul urban.
- Nu se prevăd construcții permanente pentru antene sau relee; toate echipamentele vor fi portabile.
- Se recomandă implementarea unui sistem digital de gestiune sezonieră a utilității/or (control iluminat, acces, permise comerciale).

Alimentare cu gaze naturale

- În proximitatea perimetrului studiat (sector 35) există o instalație autorizată de gaze naturale, utilizată pentru încălzirea apei și teraselor, aferentă unei construcții recepționate în 2008.
- Pe baza acestei infrastructuri existente se poate asigura, dacă este necesar, o alimentare limitată și controlată pentru prepararea alimentelor și încălzirea apei în unele restaurante sezoniere.
- Racordarea se va realiza doar prin conducte aeriene temporare, aprobate de ANRE și ABADL, fără săpături în nisip.
- În lipsa unei extinderi de rețea autorizate, alimentația publică va utiliza butelii GPL omologate, amplasate în spații ventilate, cu protecție antiexplozie.

Alimentare cu căldură

- Încălzirea apei pentru dușuri, grupuri sanitare și terase se va realiza cu panouri solare portabile sau boilere electrice.
- Nu se prevede sistem centralizat de termoficare.
- În perioada sezonului rece, când activitățile încetează, toate echipamentele vor fi demontate și depozitate în afara perimetrului costier.

Gospodărire comunală

- Colectarea deșeurilor se realizează selectiv (plastic, sticlă, biodegradabil, menajer) în containere temporare amplasate la marginea promenadei și în zonele de servicii.
- Deșeurile sunt preluate zilnic de operatorul de salubritate al UAT Năvodari, pe baza unui program coordonat cu ABADL.
- Este interzisă depozitarea directă pe nisip sau arderea deșeurilor.
- Punctele de colectare sunt integrate estetic (coșuri îngropate, mobilier din lemn), accesibile pentru vehiculele de salubritate, dar neintruzive în peisaj.
- Deșeurile voluminoase provenite din demontarea construcțiilor sezoniere vor fi transportate în afara perimetrului, spre depozite autorizate.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 249/15.04.2025:

- 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 ROMANIA S.A.;
- aviz gaze naturale – S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.A.;
- aviz O.C.P.I.;
- aviz CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.
- aviz MINISTERUL CULTURII – DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA;
- aviz MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE – STATUL MAJOR GENERAL;
- aviz ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL
- aviz MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE și ADMINISTRATIEI
- aviz MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII, ANTREPRENORIATULUI ȘI TURISMULUI
- 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;

6. 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 echipare tehnico-edilitară.

7. 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 dezbaterea 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**



CĂTRE,

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

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

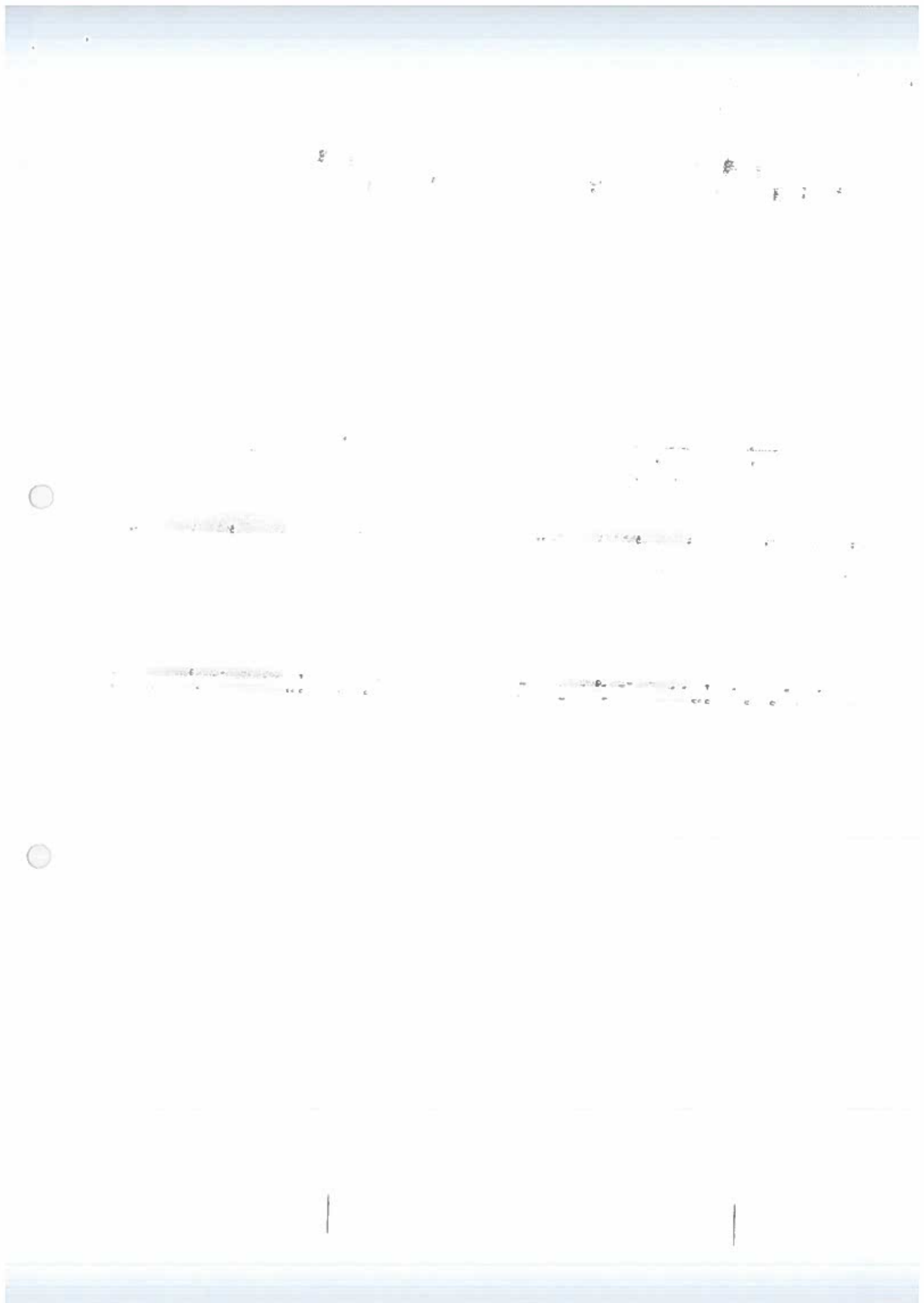
Pentru îndeplinirea responsabilităților de informare și consultare a
publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism, va transmitem
calendarul propus de inițiator și datele de contact ale reprezentanților
beneficiarului/investitorului:

nume/prenume inițiator – telefon _____

nume/prenume arhitect – telefon _____

Data:

Nume/Prenume inițiator Semnătura



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

Inițiator: _____

Cu sediul/domiciliul în _____

Proiectant: _____

Cu sediul social în _____

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea
proiectantului: _____ tel: _____

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum și entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulata

În cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. În această etapă se va afișa anunțul de intenție pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Deasemenea beneficiarul va notifica în scris, cu confirmare de primire a notificării, intenția de elaborare PUZ proprietarii terenurilor și construcțiilor ce vor fi afectate.

Aceasta etapă se va desfășura în perioada (5 zile), în care persoanele interesate pot formula sugestii, observații și opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul:

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

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

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

Aceasta etapa se va desfășura astfel: in termen de maxim 25 de zile de la data afișării anunțului persoanele interesate vor putea consulta documentația aferenta P.U.Z-ului, vor putea formula opinii si participa la dezbateri publice ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării si consultării prin publicarea observațiilor si sugestiiilor publicului si a răspunsului la acestea.

Calendar consultare:

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

Dezbateri publice va fi organizata la sediul Primăriei Orașului Navodari, in data _____ (in perioada consultării) ora _____

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

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

Forma sintetizata a calendarului

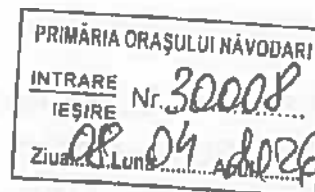
Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.	(5 zile)
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente Dezbatere publica in data de _____ ora (5 zile) comunicare rezultate
3.	Implicarea publicului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

Nume/Prenume inițiator

Semnătura,

CĂTRE,

PRIMĂRIA Oras Navodari



În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARIII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI ”**

Pentru îndeplinirea responsabilităților de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea documentației de urbanism, va transmitem calendarul propus de inițiator și datele de contact ale reprezentanților beneficiarului/investitorului:

nume/prenume inițiator – **BUILDING STEFAN AOP SRL PENTRU ADMINISTRATIA BAZINALA „APELE ROMANE, ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA – LITORAL”**

nume/prenume architect/proiectant – telefon

Claudiu Matei tel: 0730 411 605

Data:08.04.2026

Nume/Prenume initiator- **BUILDING STEFAN AOP SRL PENTRU ADMINISTRATIA BAZINALA „APELE ROMANE, ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA – LITORAL”**

Semnătura

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

Inițiator: **BUILDING STEFAN AOP SRL PENTRU ADMINISTRATIA BAZINALA „APELE ROMANE, ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA – LITORAL”**

Proiectant: Gato Studio SRL, arh.Ofelia Domnaru

Cu sediul social în Cumpana, str Antenelor nr 9

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: Matei Claudiu tel: 073 0411 605

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităților publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentației urbanistice intitulata: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARIII NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI “**

Zona delimitata de promanada Navodari si Marea Neagra, plaja cuprinsa intre Navodari II subsector 36-37 si navodari III subsector 23-24

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa se va afișa anunțul de intenție pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Deasemenea beneficiarul va notifica in scris, cu confirmare de primire a notificarii, intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

Aceasta etapa se va desfășura in perioada (5 zile), in care persoanele interesate pot formula sugestii, observații si opinii cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal. Metodele pe care părțile afectate sau interesate le pot utiliza pentru discutarea propunerilor P.U.Z. cu inițiatorul:

- se vor formula in scris obiecțiile cu privire la propunerile P.U.Z., acestea urmând a fi adresate persoanelor responsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primăriei Oras Navodari, Strada Dobrogei 1, 905700 Năvodari, jud. Constanța, telefon 0241 761 603

Administrația publica locala poate aduce la cunoștința publicului interesat intenția de elaborare a PUZ si obiectivele acestuia prin anunțuri pe pagina proprie de internet <https://primaria-navodari.ro>

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

Aceasta etapa se va desfășura astfel: in termen de maxim 25 de zile de la data afișării anunțului persoanele interesate vor putea consulta documentația aferenta P.U.Z-ului, vor putea formula opinii si participa la dezbaterea publica ce va avea loc cu privire la propunerile PUZ, iar ulterior încheierii etapei de consultare, se va comunica publicului rezultatul informării si consultării prin publicarea observațiilor si sugestiilor publicului si a răspunsului la acestea.

Calendar consultare:

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

Dezbaterea publica va fi organizata la sediul Primăriei Comunei Topraisar in data 12.05.2026 (in perioada consultării) ora 13.30

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

Aceasta etapa se desfășoară dupa aprobarea prin H.C.L. a planului urbanistic zonal si se supune Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, sens in care la solicitarea celor intersati li se va pune acestora la dispoziție si li se va

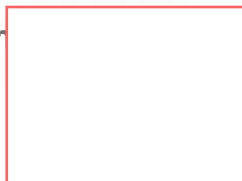
furniza planșa de reglementari urbanistice si regulamentul local. Etapa se desfășoară - dupa adoptarea H.C.L. - ului de aprobare.

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfășurare
1.	Etapa pregătitoare anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.	(5 zile) 09.04.2026-14.04.2026
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente: 15.04.2026-11.05.2026 Dezbatere publica in data de 12.05.2026 ora 13:30 (5 zile) comunicare rezultate : 13.05.2026-18.05.2026
3.	Implicarea publicului in etapa aprobării	Întocmirea Raportului de informare si consultare a publicului
4.	Etapa monitorizării implementării P.U.Z.	Dupa adoptarea H.C.L.- ului de aprobare

Nume/Prenume initiator Building Stefan AOP SRL

Semn



PUZ - Piața Națională de PLASA DE REĞLEMENTARE

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARIÍ NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI ”

36-37 si navodari III subsector 23-24

Elaborator: : Gato Studio SRL, arh.Ofelia Domnaru

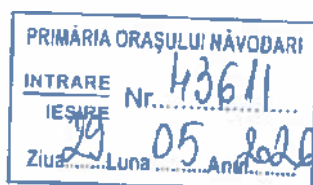
08-16.

Navodari, sala de sedinte in data 12.05.2026, ora 13:30.

Navodari in 5 zile lucratoare de la data primirii

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: *Matei Claudiu 0730 411 605*





RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind documentația " Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului" Orașul Năvodari, teren identificat cu nr. cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892

Elaborator delegat responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea proiectantului arhitect **Ofelia Domnaru**.

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

Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat astfel:

- A fost desemnată o persoană responsabilă cu informarea și consultarea populației din cadrul structurii de specialitate - Primăria Orașului Navodari – Maței-Cojocaru Cornelia, Arhitect Șef.
- Documentele eliberate de Primăria Orașului Năvodari pentru aprobarea documentației urbanistice:

- Certificatul de Urbanism nr. 700/03.11.2025 emis în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul de oportunitate nr. 96107/13.11.2025 emis în scopul precizării detaliate a regimului tehnic, juridic și economic impus prin Certificatul de Urbanism nr. 700/03.11.2025 și clarificarea următoarelor elemente: teritoriul ce urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal; categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți; indicatorii urbanistici obligatorii; dotări de interes necesar, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților; capacități de transport admise; acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ; obligațiile Inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.
- **Autoritățile administrației publice locale au alocat, la sediul propriu, un spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului, Sala de Ședințe a Instituției.**

A fost elaborat **DOCUMENTUL DE PLANIFICARE** a procesului de informare și consultare a publicului privind **INIȚIEREA/ ELABORAREA/ APROBAREA/ MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII DOCUMENTAȚIEI "Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului"** Orașul Năvodari, teren identificat cu nr. cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892.

INITIATOR: Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL) prin Locator Building Stefan AOP SRL

AMPLASAMENT INVESTITIE: Orașul Năvodari, teren identificat cu nr. cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892.

Delegat pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului: Matei Claudiu, arhitect Ofelia Domnaru

ELABORATOR: Gato Studio SRL, arhitect Ofelia Domnaru

Inițiatorul a propus **CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**, înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 30008/08.04.2026, în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează:

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

1. **Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor – consultare documente:** 25 zile (15.04.2026-11.05.2026) – consultare documente și 5 zile – comunicare rezultate în situația existenței unor observații din partea celor interesați. Publicul a fost informat prin următoarele activități:
 - **A fost afișat anunțul într-un loc vizibil amplasat.** Inițiatorul a afișat anunțul pe panouri conforme, rezistente la intemperii, într-un loc vizibil, în zona studiată.
 - **A fost publicat anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care pot fi consultate documentele, la avizier, cu menționarea obiectivului, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare.**
 - **Au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ.**
 - **A fost afișat anunțul la sediul Primăriei pentru dezbateră publică pe data de 12.05.2026 ora 13.30.**
2. **Implicarea publicului în etapa aprobării** – Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor Ordinului MDRL nr. 2701/2010, respectiv conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.
3. **Etapă monitorizării implementării PUZ** – Această etapă se desfășoară după aprobarea planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/2001, în sensul că, la solicitarea celor interesați, li se va pune la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul local de urbanism.

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

În data de 12.05.2026, ora 13.30, a avut loc dezbateră publică privind documentația PUZ anterior menționată.

La dezbateră publică, deși anunțul a fost afișat într-un loc cu vizibilitate, nu s-a prezentat nicio persoană. În data de 12.05.2026 a fost încheiată Minuta întâlnirii în care s-a consemnat persoanele prezente, respectiv arhitectul șef al Orașului Năvodari și 2 reprezentanți din partea Inițiatorului.

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

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

Având în vedere respectarea procedurilor prevăzute de:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- **Ordinul MDRL nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- **Hotărârea Consiliului Local Navodari nr. 176/18.08.2014** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului,

și corespunzător etapelor menționate în calendar, autoritățile administrației publice locale au redactat raportul de informare și consultare a publicului pentru documentația:

" **Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului" Orașul Năvodari, teren identificat cu nr. cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892.**

ARHITECT SEF,

MAFTEI-COJOCARI CORNELIA



CONFIDENTIAL

Către,

BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
AVIZ nr. DT-15813

La Certificatul de Urbanism nr. 700 din 03.11.2025;

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.L. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, Statul Major al Apărării avizează favorabil, condițional, **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul orașului Năvodari, identificat prin nr. cad. CF 109311, 109314, 122274, 108892, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului de investiții „Reglementarea urbanistică a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație,
- respectarea restricțiilor de construcție corespunzătoare zonelor supuse serviciilor aeronautice militare (conform Legii nr. 21 din 18.03.2020 privind Codul aerian și ordinului M.164 - Ordin al ministrului apărării naționale pentru aprobarea Normelor privind serviciile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse serviciilor aeronautice militare); restricțiile de construcție pentru zona respectivă au fost transmise atât Consiliului Județean Constanța (A-2395/06.03.2025), precum și Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța (A-2489/07.03.2025),
- 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.

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





CONSTANȚA

LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 6083

SR
AC
ISO 9001

SR
AC
ISO 14001

SR
AC
ISO 45001

IWA
Professional Water
Assessment

SR
AC
ISO 22000



Str. Călarăși nr. 22-24, cod. 800580, Constanța, România, IBAN: RO38RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420, C.U.I. Ro1890420, Tel. 0241.864.048, Fax. 0241.662.577, 0241.861.940, e-mail: secretariat@raja.ro, web: www.raja.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 17898/ 2025

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Ion
Oprea

Digitally signed
by Ion Oprea
Date: 2025.12.08
09:25:32 +02'00'

Către,
BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
Strada Promenada Năvodari, nr. 33, Aripa Sud, Demisol, Spațiu Tehnic 9, Bl. C2, sc. B
NĂVODARI, Județul CONSTANȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 17898 din 14.11.2025 cu privire la obiectivul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI”, conform Certificatului de Urbanism nr. 700 din 03.11.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 96107 din 13.11.2025, pentru imobilul situat în Năvodari, Mamaia Nord, zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, plaja cuprinsă între Năvodari II Subsector 36-37 și Năvodari III Subsector 23-24, județul Constanța, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiționări:

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

În urma modificărilor solicitate, alimentarea cu apă și evacuare apelor uzate se vor realiza prin instalațiile existente, nefiind permisă mărirea capacității acestora.

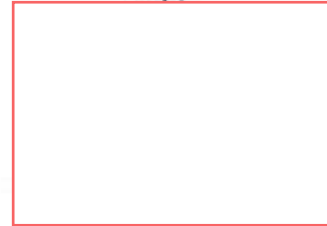
Prezentul aviz constituie doar un aviz de amplasament, cu referire la funcțiunile prevăzute prin PUZ, și nu dă drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

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

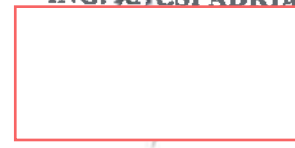
Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbanism.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN

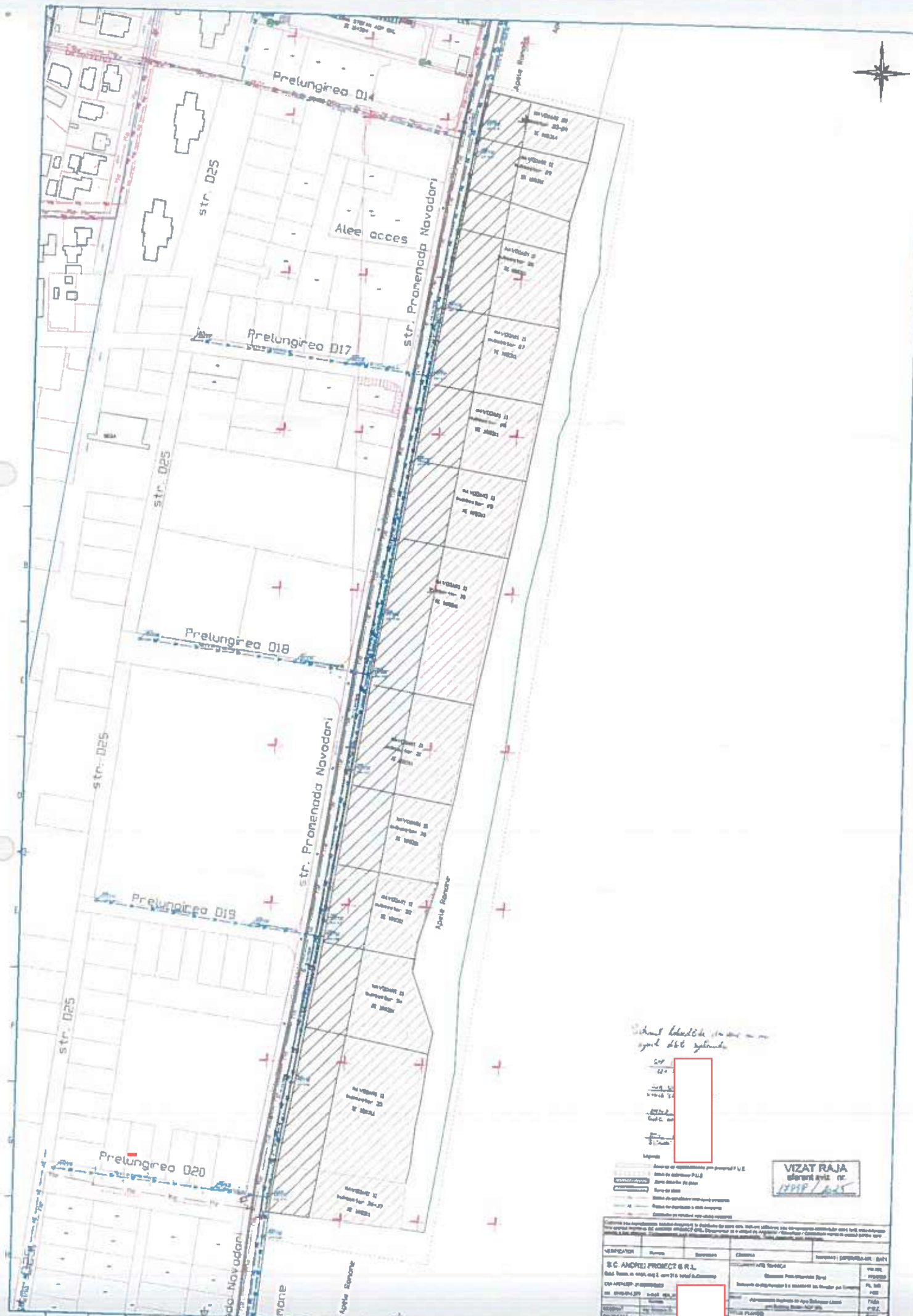
INGINER ȘEF
ING. OPREA ION



ȘEF BIROU AVIZE
ING. RĂCȘI 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 înțirirea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

[illegible]

1. **Հանգանակ**
 2. **Հանգանակ**
 3. **Հանգանակ**
 4. **Հանգանակ**
 5. **Հանգանակ**
 6. **Հանգանակ**
 7. **Հանգանակ**
 8. **Հանգանակ**
 9. **Հանգանակ**
 10. **Հանգանակ**

VIZAT RAJA
diorang BYLE no.
12898 / 1-25

[illegible]

**RETELE ELECTRICE ROMÂNIA SA
UNITATEA OPERATIVA CONSTANTA****Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, Et. 3, SECTOR 3, BUCUREȘTI.
TEL.0241805702; FAX.0372875752****Catre BUILDING STEFAN AOP SRL
Adresa : Str. Promenada Navodari Nr. 33 ARIPA SU Loc. NAVODARI, jud. Constanta****Nr. inreg.: 28661877 / 17.11.2025**

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere : Elaborare P.U.Z in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului. Amplasamentul: Terenul cu nr. cadastral 109311, 109314, 122274, 108892.LOCALITATE NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 700 / 03.11.2025.

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la **Retele Electrice România SA** cu nr. 28661877 / 17.11.2025, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre **Retele Electrice România** emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

În zona solicitata conform planșelor anexate, **Retele Electrice România SA**, detine instalatii pe amplasament. Conform Legii Energiei 123/2012, **Retele Electrice România SA**, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de **Retele Electrice România SA** la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

Pe aceasta cale va asiguram de întreaga noastră disponibilitate pentru rezolvarea sesizarilor primite din partea consumatorilor nostri, cu respectarea normelor în vigoare și a prevederilor contractuale.

Cu stima,

Aprobat
Ing.Sef Zona Constanta
Florin Pastorcici



Intocmit
Th.Danilescu Amalia



UZ CONFIDENTIAL

Pagina 1 din 1

Dirrecția Operațională
Departament Menținanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Cristiana Bojoagă

Nr/dată: 82249-321.638.919/24.11.2025

BUILDING STEFAN AOP prin
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE
ROMÂNE ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE
APĂ DOBROGEA - LITORAL”

Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127
Mun. Constanța, Jud. Constanța

Referitor la sollicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 82249-321.638.919 din 19.11.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborare plan urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului – Oraș Năvodari, zona Mamaia Sat, zonă delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, plaja cuprinsă între Năvodari II subsector 36-37 și Năvodari III subsector 23-24, Jud. Constanța, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul scara 1:3000 vizat de societatea noastră, proiect nr. nespecificat, elaborat de GATO STUDIO SRL completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe plan s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”), respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare (marcate cu galben), în faza de proiectare, în curs de execuție sau în curs de punere în funcțiune extindere de conducta la sollicitarea unei terțe părți, conform traseului marcat pe plan.

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 că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- 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), răsuflători, casele 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

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 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE-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 NTPPE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de 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 emitere a avizului în



vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, 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 Certificatului de Urbanism nr. 700 din 03.11.2025 eliberat de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.**

Cătălin Marian ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Cristian [redacted] AGĂ

Analist Ce [redacted] ormați

SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată

(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan scara 1:3000, plan GIS DGSR

Tabele 1 și 2 din NTPEE-2018

Flyer DGSR

Factură nr. 1905639071

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: RO51TREZ7005069XX002060

Treoreria: TREZORERIA STATULUI

BUILDING STEFAN AOP S.R.L.

Strada: PROMENADA NAVODARI, nr.33, ap.Sp. Teh. 9,

loc: NAVODARI

CodP: 905700

Judetul: Constanta

Cod client: 600012148695

Cont contr: 2004052808

Nr.ord.reg.com./an: J2016001432137

C.I.F.: RO36144392

Contul:

Banca:

Factura fiscala nr. 1905639071/19.11.2025

Cota T.V.A.21,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905639071 Cod client: 600012148695	Data factura: 19.11.2025	Notificare: 000321538919 Adresa amplasament Jud. CT Loc. NAVODARI Str. PROMENADA NAVODARI Nr. FN
---	---------------------------------	---

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
Aviz principiu complex (limita maxima)	BUC	1,000	1.149,34	1.149,34	241,36
ACHITAT					

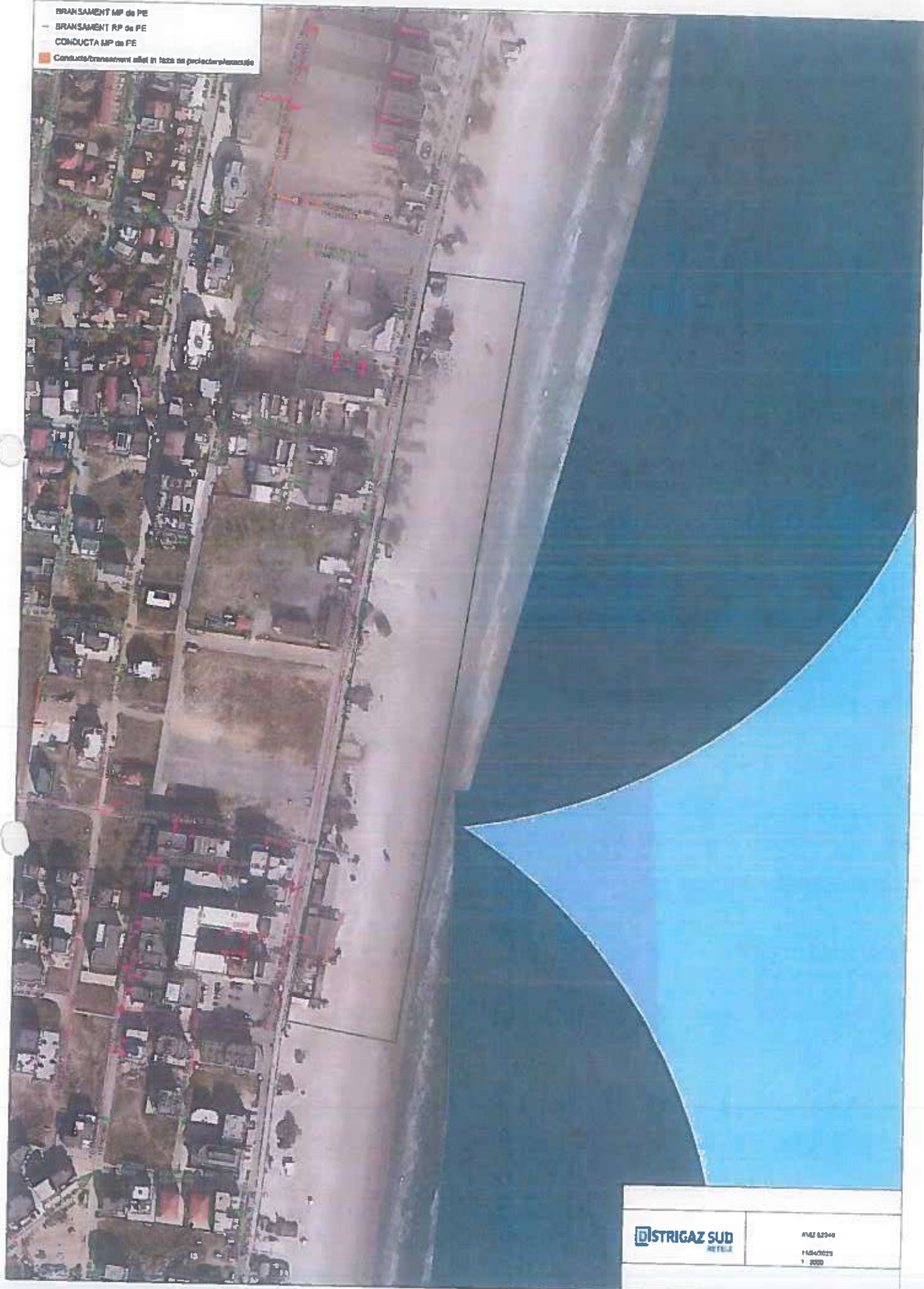
TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare	TVA
1.149,34	241,36

Total
1.390,70

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

BRANSAMENT MP de PE
BRANSAMENT RP de PE
CONDUCTA MP de PE
Conducta/transectament albit în fața de proiectare/planuție



STRIGAZ SUD
HOTEL

AVIZ 02049
14/04/2023
2000

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

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

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

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

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

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supralerane 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 supralerane 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—8, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

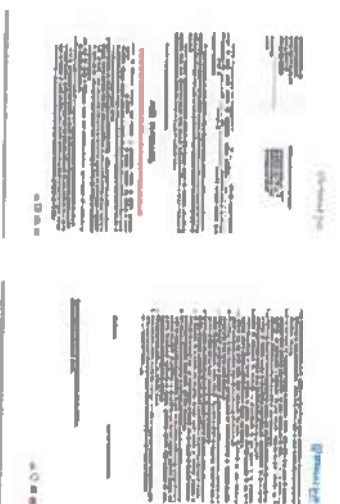
(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

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

ACȚIUNI DE REALIZAT

Înainte de începerea lucrărilor

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



DE REȚINUT

Tipologia rețelelor de gaze naturale



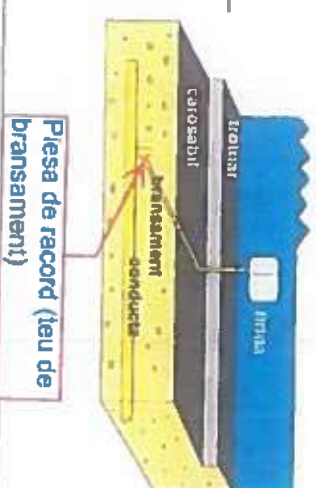
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



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



Bransamentele pot fi reparate ca pozicionare în funcție de firdele (cudile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firdele se arță la capătul bransamentului.



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



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

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

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dobrogea"
al județului Constanța



NESECRET
Nr. 2328765
din 07.12.2025
Exemplar nr. 2/2

Către,

S.C. BUILDING STEFAN AOP S.R.L.
Oraș Năvodari, str. Prom. Năvodari, nr. 33, jud. Constanța
Telefon: 0752/312/112

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la secretariatul inspectoratului cu numărul 2328765 în data de 17.11.2025, referitoare la emiterea unui punct de vedere tehnic de specialitate privind securitatea la incendiu (respectiv stabilirea necesității solicitării și obținerii avizului / autorizației de securitate la incendiu) pentru „elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile destinate alimentației publice și agrementului”, amplasament în județul Constanța, com. Corbu, nr. cad. 109311, 109314, 122274, 108892, conform certificat de urbanism nr. 700/03.11.2025 emis de Primăria orașului Năvodari, din analiza conținutului acestuia și a documentelor anexate¹, în temeiul H.G.R. nr. 1492/2004, vă comunicăm următoarele:

- lucrarea propusă a fi realizată - faza P.U.Z. - nu se încadrează în prevederile art. 30, alin. (4) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, coroborat cu anexa nr. 1 din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu; în consecință, inspectoratul județean pentru situații de urgență nu emite aviz / autorizație de securitate la incendiu în această fază;
- de asemenea, după întocmirea documentației de proiectare - faza D.T.A.C. - veți solicita un punct de vedere referitor la stabilirea necesității solicitării și obținerii avizului / autorizației de securitate la incendiu pentru construcțiile / amenajările proiectate (este necesar ca la solicitare să anexați documentația de proiectare).

Totodată, la valorificarea prezentei adrese de către autoritățile administrației publice (emitente ale certificatului de urbanism) se va ține seama de concluziile sedinței din data de 21.11.2022 (potrivit Procesului Verbal al Sedinței de Lucru pentru stabilirea compatibilităților teritoriale în varianta cu alternativă contruită a situației existente).

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

Totodată, vă comunicăm că în vederea aplicării unitare a prevederilor legislației în vigoare privind analiza documentațiilor de urbanism, la întocmirea acestora, vă recomandăm să aveți în vedere următoarele aspecte (enumerarea nefiind limitativă):

1. respectarea prevederilor:
 - tab. 4 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025, cu privire la distanța minimă de siguranță ce trebuie asigurată între construcții în concordanță cu nivelul de stabilitate la incendiu (tab. 2) din același Normativ;
 - art. 2.6., secțiunea VI, cap. 2 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025, cu privire la condițiile de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu.
2. restricțiile în dezvoltarea teritorială vor avea în vedere amplasarea obiectivelor industriale, clasificate potrivit criteriilor stabilite în prevederile Legii nr. 59 / 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc);
3. identificarea zonelor de risc natural delimitate și declarate astfel potrivit legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone. Totodată, se va ține seamă de identificarea corectă a zonei cu intensitate seismică (exprimată în grade MSK) și a faptului că localitatea se află în lista unităților administrativ – teritoriale afectate de alunecările de teren, potrivit prevederilor Legii nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
4. precizarea principalelor elemente rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale, în conformitate cu prevederile art. 13 sau art. 14 din Anexa 1 a H.G.R. Nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
5. documentația va conține, după caz, Harta de risc natural la alunecări de teren și Harta de risc natural la inundații în condițiile art. 9 alin. (1) din Anexa 1 și ale art. 3 alin. (1) din Anexa 2 la H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații. Datele oferite în planurile de situație privind zonele cu alunecări de teren și inundații trebuie să corespundă cerințelor din definiția hărții de risc natural din Anexa la normele metodologice amintite;
6. în scopul respectării prevederilor art. 46 lit. f) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice se va avea în vedere faptul că a fost publicată Lista monumentelor istorice clasate în grupa A sau B, actualizată, aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314 din 08

NESECRET

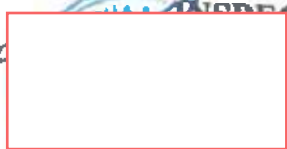
iulie 2004, în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 646 bis din 16 iulie 2004, modificat și completat de Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor Nr. 2182 din 1 iulie 2005 *pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări și completări*, publicat în Monitorul Oficial nr. 996 din 10 noiembrie 2005. În acest sens, propunem identificarea și luarea în evidență a monumentelor istorice din teritoriul zonal analizat, asociate codului LMI 2004 precum și stabilirea zonelor de protecție a acestora;

7. identificarea și stabilirea regimului de protecție aferent obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale conform Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003;
8. în perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul / autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art. 1, 4, Anexa 1, pct. IV, lit. c) și Anexa 2, pct. I, lit. e) din O.M.A.I. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
9. se va ține seama de prevederile H.G.R. nr. 642/2005 referitoare la „Criteriile de clasificare ale unităților administrativ teritoriale, instituțiilor publice și operatorilor economici din punct de vedere al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice”, act normativ publicat în Monitorul Oficial partea I nr. 603/13.07.2005.

De asemenea, vă aducem la cunoștință că prezenta adresă nu constituie o verificare de conformitate cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare a măsurilor de apărare împotriva incendiilor, adoptate în documentația tehnică a construcțiilor analizate, pentru îndeplinirea cerinței esențiale “securitate la incendiu”.

Cu respect,

Ca



DIRECTOR ȘEF

istian AMARANDEI



NESECRET



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

Nr. IMA 16673R / 02.12.2025

NOTIFICARE – ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

CĂTRE

**BUILDING ȘTEFAN AOP PRIN ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA – LITORAL "
JUDEȚUL CONSTANȚA, MUNICIPIUL CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN, NR.127**

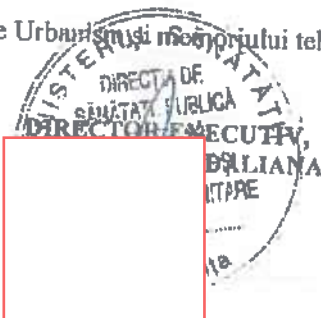
Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la D.S.P.J. Constanța cu nr. 16673 din data 17.11.2025, privind asistența de specialitate a obiectivului **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI** cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul Năvodari, zona MAMAIA SAT ZONA DELIMITATĂ DE PROMENADA NĂVODARI ȘI MAREA NEAGRĂ PLAJA CUPRINSĂ ÎNTRE NĂVODARI II SUBSECTOR 36-37 ȘI NĂVODARI III SUBSECTOR 23-24 , număr cadastral /CF 109311,109314, 122274, 108892 având ca activitate:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI

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

CLAUZE:

- se vor asigura toate normele sanitare prevăzute de Ord. M.S. 119/2014 completat cu Ord. M.S. 994/2018 (utilități , anexe etc) și H.G. 88/2004 (amenajare plajă și monitorizarea calității apei de băiere),
- respectarea Certificatului de Urbanism și proiectului tehnic anexat(construcții provizorii, demontabile).



Redactat Ion Mariana



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanța
Tel. 0241 613 008 / e-mail: djconstanta@gmail.com

Nr. 3801/ 24.11 2025

APROBAT:
DIRECTOR EXECUTIV:
IRINA IMOLAE



Către:

BUILDING STEFAN AOP
PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL

Privind
OBIECTIVUL:

Nr. 1165 / U / 24.11 2025

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII
URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA
MĂRII NEGRE, PENTRU AMENAJAREA UNOR CONSTRUCȚII
PROVIZORII, DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE
ȘI AGREMENTULUI

ADRESA:

MAMAIA SAT. ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NĂVODARI
SI MAREA NEAGRĂ. PLAJA CUPRINSĂ ÎNTRE NăVODARI II -
SUBSECTOR 36-37 SI NăVODARI III - SUBSECTOR 23-24
ORAS NăVODARI, JUD. CONSTANTA

REGIM DE PROTECTIE

Parțial în zona de protecție a Sitului arheologic subacvatic
cod LMI CT-I-s-A-02561

F A Z A
NR. INREGISTRARE
PROIECTANT:
BENEFICIAR:

P.U.Z.
3801/ 12.11.2025
arh. Anrei Pascu - RUR - D.E.
BUILDING STEFAN AOP
PRIN ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu PUZ, Regulament Local de Urbanism; PIESE
DESENATE: Plan incadrare in localitate, Planuri de situatie, Planse reglementare; ALTE DOCUMENTE:
Certificat de Urbanism nr. 700/03.11.2025, Contracte de inchiriere

Pe loturile cu nr. cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892, situate la Est de Promanada Năvodari, se
propon reglementări urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, pentru amenajarea unor
construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului.

Sector III - subsector 23-24 - S = 2156 m.p., Sector IV, subsector 36-37 - S = 2555 m.p.

Documentatia a fost analizata la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta si, in baza Art. 26, alin (1),
pct. 10, din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizata, si OGR 43/2000 privind
protectia patrimoniului arheologic, actualizata, se acorda:

AVIZ

cu următoarele condiții:

In Memoriu si Regulamentul de Urbanism se va inscrie obligatia solicitarii Avizului DJC Constanta pentru
lucrări de săpătură în zona de protecție a sitului arheologic subacvatic, cu lățimea de 100 m în lungul țărmului Mării
Negre.

Pentru documentații prin care se propun lucrări de săpătură în zona de protecție a sitului arheologic
subacvatic se va solicita Avizul DJC Constanta.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ.

Inspector principal:
arh. Laura Tudocia



Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: S.C. BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.

Str. Promenada, nr. 33, bl. C1, et. 5, ap. 509, tronson A Sud, oraș Năvodari, jud. Constanța
Doamnei Nicoleta Mocanu

Nr. 257833/19.11.2025

Stimată doamnă,

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 257833/14.11.2025, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru *"PUZ în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului, pe amplasatul situat în județul Constanța, oraș Năvodari, Mamaia Sat, zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, plaja cuprinsă între Năvodari II subsector 36-37 și Novodari III subsector 23-24, CF 109311, 109314, 122274, 108892"*, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A. avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - *"Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora"*, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată *"PUZ în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului"*, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila





MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII,
ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI

România

AVIZ Nr. 50 din 16.03.2026

Denumire: P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE , ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI" - Orașul Năvodari, Mamaia Sat, Zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, Plaja cuprinsă între Năvodari II Subsector 36-37 și Năvodari III Subsector 23-24, Numere cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892, Județul Constanța

Proiectant: OFELIA M. DOMNARU

Beneficiar: BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L. pentru ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

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 Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului nr. 2029 din 26.09.2025 privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice precum și localități riverane Mării Negre care nu sunt atestate ca stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE , ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI" - Orașul Năvodari, Mamaia Sat, Zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, Plaja cuprinsă între Năvodari II Subsector 36-37 și Năvodari III Subsector 23-24, Numere cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892, Județul Constanța.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 435119/14.11.2025, completată cu nr. 180505/26.01.2026 și în 11.03.2026, analizată în ședința Comisiei Tehnice de Avizare nr. 25 din 08.12.2025, are la bază Certificatul de urbanism nr. 700 din 03.11.2025 rectificat prin Dispoziția Primar Oraș Năvodari nr. 166 din 02.03.2026 și Avizul de oportunitate nr. 96107 din 13.11.2025, rectificat prin Nota de rectificare nr. 17443 din 26.02.2025, 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 baza de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare

acordă:

AVIZ

privind documentația:

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE , ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI" - Orașul Năvodari, Mamaia Sat, Zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, Plaja cuprinsă între Năvodari II Subsector 36-37 și Năvodari III Subsector 23-24, Numere cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892, Județul Constanța

Cu conținutul, pentru scopurile și categoriile specificate de verso:

Ambrozie Irinel DARĂU

Denumire: P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A UNEI ZONE TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE , ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII DEMONTABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI" - Orașul Năvodari, Mamaia Sat, Zona delimitată de Promenada Năvodari și Marea Neagră, Plaja cuprinsă între Năvodari II Subsector 36-37 și Năvodari III Subsector 23-24, Numere cadastrale 109311, 109314, 122274, 108892, Județul Constanța

POT maxim propus:	10%
CUT maxim propus:	0,10
Regim înălțime maxim:	P
Înălțimea maximă la cornișă/la coamă:	7,00 m

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate și avizate conform legii;
- respectarea prevederilor Codului civil cu privire la vecinătăți;
- 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

Romeo ȘĂRBAN - director D.M.D. - președinte

Ioan Șerban TĂNASE - director D.A.M. - membru

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

Adrian TEIANU - D.M.D. - membru

Irina PAVEL - S.A.M. - D.A.M. - membru

Natalia BADEA - șef S.A.M. - D.A.M. - supleant președinte

Luminița Gabriela DUMITRU - S.A.O.A. - D.A.M. - membru supleant

A. Declarația pe propria răspundere care se depune conform prevederilor art. 56 alin. (17) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Număr/dată înregistrare beneficiar: 137./25.05.2026	Număr/dată înregistrare:/..... UAT competentă cu aprobarea documentației de amenajare a teritoriului sau a documentației de urbanism
--	--

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI

INTRARE Nr. 42016

IESIRE

Ziua 25 Luna 05 Anul 2026

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

Subsemnatul/Subsemnata*1), Matei Claudiu, CNP [1|7|9|0|8|1|0|1|3|1|2|7|3], cu domiciliul*2) în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Navodari, sectorul, cod poștal, str. D25 nr. 90, bl., sc., et. 6, ap. 605, telefon 0730411605, adresa pentru corespondența electronică Claudiu.matei@gmail.com, în calitate de reprezentant legal al*3 Building Stefan AOP SRL, cu sediul în Navodari, str Promenada Navodari nr 33 bl c2 sc b arita sud etaj demisol, sp th 9, beneficiar al documentației de amenajare a teritoriului/documentației de urbanism*4) Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului pentru care se solicită analiza și promovarea spre aprobare, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar pe propria răspundere că pentru avizele și acordurile menționate în tabelul de mai jos a fost depusă, conform legislației în vigoare, documentația în vederea obținerii acestora și în termenele prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 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.	aviz	ABADL	900/23.01.2026		23.02.2026
2.					
3.					

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*5) să prelucrez 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. Temeiul 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*5) conform prevederilor GDPR referitoare la drepturile persoanelor vizate. Toate datele cu caracter personal colectate vor fi stocate numai în scopul necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost colectate, plus termenele de arhivare prevăzute în 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.

Data 25.05.2026

Semnătura

Precizări de completare

- *1) Numele și prenumele solicitantului, inclusiv inițiala tatălui.
- *2) Adresa solicitantului, persoana fizică care acționează în numele beneficiarului autoritate/instituție publică sau persoană fizică, precum și adresa beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *3) Se va completa cu denumirea beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *4) Se va completa cu titlul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *5) Se va completa cu denumirea autorității publice la care se depune solicitarea de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Durata de completare: aprox. 15 min

Modalitatea de completare: olograf sau prin sistem de tehnoredactare

Modalitatea de transmitere: prin Posta la adresa Str.Cuza Vodă, nr. 56, Focsani, Vrancea, sau prin posta electronica la adresele contact@civrancea.ro, www.civrancea.ro



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI – U.N.N.P.R.

CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANȚA

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL CABA OANA

SEDIUL: OVIDIU, ȘOS. NAȚIONALĂ, 64A,

MUNICIPIUL CONSTANȚA

Licență de Funcționare nr. 2583/2271/13.12.2013

Înregistrat în Registrul de Evidență al Operatorilor de Date cu Caracter Personal sub nr. 3825

ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 71

Anul 2026 luna mai ziua 25

CABA OANA, notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat nouă, aflat în posesia titularului cererii de legalizare, care este Declarație pe proprie răspundere prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat avizul/acordul cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere, înscris sub semnătură privată, semnat de Matei Claudiu în calitate de administrator al BUILDING STEFAN AOP SRL și vizată de Primăria Orașului Năvodari sub nr. 42116 din 25.05.2026, în stare bună și are 2 pagini, colaționat de secretarul Caba Eduard - Adrian.

S-a perceput onorariul de 24,20 lei cu factura nr. 1333/2026, din care suma de 4,20 lei reprezintă T.V.A.

Cola
Secr

Notar Public
CABA OANA

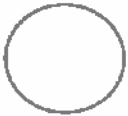


Subunitatea Postala

Nota de inventar LJ99999964437

De continutul trimiterii Prioripost cu valoare nr. LJ99999964437 destinat administratia bazinala de apa dobrogea -litoral din judetul Constanta localitatea Constanta, adresa Strada Mircea cel Batran nr. 127

Nr. obiectelor	Denumirea obiectelor	Valoarea declarata lei
1	adresa catre adm bazinala	100.00
	Total lei	100.00



Stampila cu data
prezentarii

EXPEDITOR Building Stefan Aop Srl

Expeditorul este singur responsabil pentru continutul declarat.

Localitatea Navodari, adresa promenada navodari bl c2 ap sp
0726720747, judet Constanta



VERIFICAT

(semnatura  rului postal primitor)

FURNIZOR / PRESTATOR
C.N.POSTA ROMANA S.A.
Nr.Reg.Com.:J40/8636/1998
Cod de inreg.fiscala:RO 427410
Sediul social:Bucuresti,Dacia 140,sec 2
C.S.S.V.:229.487.787

FACTURA

Seria CNPRMCT2000 Nr. 00006708
BENEFICIAR / EXPEDITOR
Building Stefan Aop Srl

Nr.facturii DIV00002446
Data 27-05-2026

Nr.Reg.Com.:
CIF/CUI:RO36144392

OP Navodari of Jud CT
Str Nuferilor nr.7 bl B parter

Sediul social/Adresa:Navodari Constanta promenada navodari
bl c2 ap sp 0726720747 CodPost 905700
Cont :
Banca:

Cont: RO79BACX0000000503959000 - UniCredit Bank
Cont: RO07INGB0001008148698910 - ING Bank Romania

Nr.prezentare : LJ99999964437
Data prezentare : 27-05-2026 17:06:46
Destinatar :
administratia bazinala de apa dobrogea
Adresa Constanta CT Strada Mircea cel
Batran nr. 127

Denumirea si cantitatea serviciilor
prestate sau a bunurilor livrate

TARIFE POSTALE (LEI)

Tarife scutite TVA fara drept deducere	Tarife (fara TVA)	Val. TVA Cota TVA 21%
0	1	2
		3=2x21%

Semnatura salariatului si stampila

Express PP cu VD AR si NI /
prezentat deschis
1 buc.

Greutate : 0.023 kg
Valoare : 100.00

0.00	14.05	2.95
0.00	0.83	0.17

TOTAL

0.00	14.88	3.12
------	-------	------

TOTAL GENERAL (1+2+3)

18.00

C.N.POSTA ROMANA S.A.
Nr.Reg.Com.:J40/8636/1998
Cod de inreg.fiscala:RO 427410
Sediul social:Bucuresti,Dacia 140

Seria CNPRMCT2000 Nr. 00006708

Semnatura salariatului

OP Navodari of Jud CT

CHITANTA
Data 27-05-2026

Am primit de la Building Stefan Aop Srl
adresa Navodari Constanta promenada navodari bl c2 ap sp 0726720747 CodPost 905700
suma de 18.00 lei reprezentand contravaloare factura Nr. DIV00002446.

PASTRATI PREZENTUL DOCUMENT ! Reclamatii se primesc la termenele prevazute in " Conditii generale privind furnizarea serviciilor postale " disponibile pe site-ul www.posta-romana.ro cat si la sediul subunitatii postale . Dupa expirarea termenului de reclamare, expeditorul pierde dreptul la despagubire. Datele cu caracter personal sunt prelucrate de catre CN Posta Romana SA in conformitate cu prevederile Regulamentului (UE)679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, in scopul prestarii serviciilor sale.

Către: Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral
În atenția conducerii instituției

INTRARE	Nr.	149
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
27	05	2026

Subscrisa BUILDING ȘTEFAN AOP SRL, cu sediul în Navodari, str Promenada Navodari nr 33, bl C2 sc B, aripa SUD, sp th 9, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2016001432137, CUI RO36144392, vă aduce la cunoștință următoarele:

În data de 23.01.2026, am înregistrat la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral cererea privind emiterea avizului pentru „elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului”.

Până la prezenta dată, nu ne-a fost comunicat un răspuns privind solicitarea formulată și nici o eventuală solicitare de completare a documentației în termenul legal prevăzut de lege.

Având în vedere dispozițiile art. 56 alin. (17) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, am procedat la formularea declarației pe propria răspundere în vederea continuării procedurii de avizare.

Prezenta adresă are rolul de a vă informa cu privire la demersul efectuat, în contextul respectării termenelor și procedurilor legale aplicabile.

Ne exprimăm disponibilitatea pentru orice clarificări sau documente suplimentare pe care le considerați necesare în cadrul procedurii administrative.

Cu stimă,
BUILDING ȘTEFAN AOP SRL
Prin reprezentant legal,

Claudiu Matei



Data: 27.05.2026

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3752 / 2025

Întocmit astăzi, 26/11/2025, privind cererea 309238 din 12/11/2025
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr ..., din

Semnat : cu semnatura
 electronica extinsa, cf.
 L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
2. Executant: BECHERU VICTOR
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN DE SITUAȚIE NECESAR INTOCMIRE PUZ
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
700	03.11.2025	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI
287	11.11.2025	inscris sub semnatura privata	PFA VICTOR BECHERU
COMPLETARE	21.11.2025	inscris sub semnatura privata	PFA VICTOR BECHERU
PLAN	11.11.2025	inscris sub semnatura privata	PFA VICTOR BECHERU
COMPLETARE	21.11.2025	act administrativ	PRIMARIA NAVODARI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3752 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN DE SITUAȚIE - Plan Urbanistic Zonal "Elaborare plan urbanistic zonal in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja marii negre, in vederea amenajarii unor constructii provizorii, demontabile, destinate alimentatiei publice su agrementului", pentru zona studiata in suprafata de 67498 mp situata in Loc.Navodari, UAT Navodari, jud. Constanta.

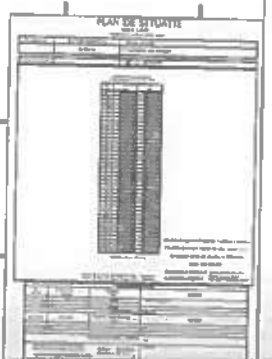
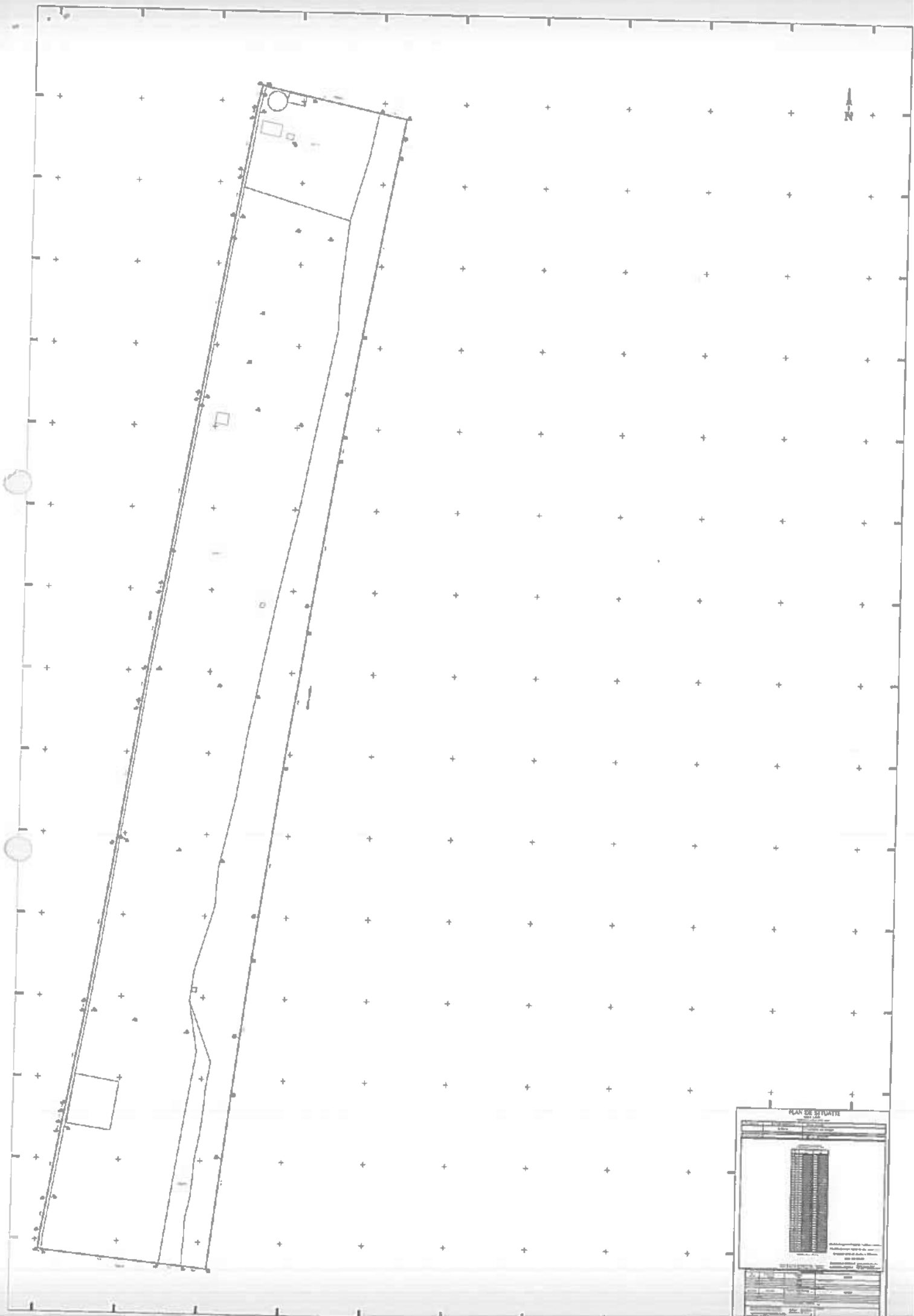
Conform Ordinului nr.600/2023 al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, articolul 250.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
109311	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109311 pe o suprafata de 44823 mp
108892	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 108892 pe o suprafata de 1304 mp
122274	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 122274 pe o suprafata de 1577 mp
109314	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109314 pe o suprafata de 4641 mp
-	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu limita UAT-ului
-	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507
-	Avertizare	Receptia 309238/12.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
 ALEXANDRA-ȘTEFANIA CARUCERIU-MAINTE



A. Declarația pe propria răspundere care se depune conform prevederilor art. 56 alin. (17) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Număr/dată înregistrare beneficiar: 161/01.07.2026	Număr/dată înregistrare:/..... UAT competentă cu aprobarea documentației de amenajare a teritoriului sau a documentației de urbanism
---	--



PRIMĂRIA ORĂȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 52350
IESIRE	
Ziua	01
Luna	07
Anul	2026

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

Subsemnatul/Subsemnata*1), Matei Claudiu, CNP [17/9/08/10/13/12/7/3], cu domiciliul*2) în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Navodari, sectorul, cod poștal, str. D25 nr. 90, bl., sc., et. 6, ap. 605, telefon 0730411605, adresa pentru corespondența electronică Claudiu.matei@gmail.com, în calitate de reprezentant legal al*3 Building Stefan AOP SRL, cu sediul în Navodari, str Promenada Navodari nr 33 bl c2 sc b arita sud etaj demisol, sp th 9, beneficiar al documentației de amenajare a teritoriului/documentației de urbanism*4) Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului pentru care se solicită analizarea și promovarea spre aprobare, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, **declar pe propria răspundere** că pentru avizele și acordurile menționate în tabelul de mai jos a fost depusă, conform legislației în vigoare, documentația în vederea obținerii acestora și în termenele prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 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.	aviz	Direcția Județeană de mediu Constanța	8082/19.11.2025		20.12.2025
2.					
3.					

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*5) să prelucrez 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. Temeiul 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*5) 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.

Data 01.07.2026

Semnătură


Precizări de completare

- *1) Numele și prenumele solicitantului, inclusiv inițiala tatălui.
- *2) Adresa solicitantului, persoana fizică care acționează în numele beneficiarului autoritate/instituție publică sau persoană fizică, precum și adresa beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *3) Se va completa cu denumirea beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *4) Se va completa cu titlul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *5) Se va completa cu denumirea autorității publice la care se depune solicitarea de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

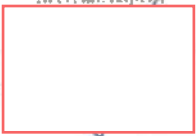
Durata de completare: aprox. 15 min

Modalitatea de completare: olograf sau prin sistem de tehnoredactare

Modalitatea de transmitere: prin Poșta la adresa Str.Cuza Vodă, nr. 56, Focsani, Vrancea, sau prin posta electronică la adresele: contact@cjvrancea.ro, www.cjvrancea.ro

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială - TONCU MIHAELA
și TONCU GEORGIANA
Licența de funcționare nr. 69/3548 28.02.2018
Sediu: Oray Năvodari, Str. Constanței, Nr. 16B, Jud. Constanța

ÎNCHETARE DE LEGALIZARE COPIE NR. 7576

TONCU MIHAELA Anul 2026 luna 07 ziua 01
Notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul prezent nouă, aflat în orașul Iași care este declarată
și are 2 pagini, colationat de secretarul expertului
Înscrisul
S-a perceput onorariul de 2700 lei, cu chitanță b.f. op. nr. 25/2026
Colationat
Secretar/Expert


A. Declarația pe propria răspundere care se depune conform prevederilor art. 56 alin. (17) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Număr/dată înregistrare beneficiar:
137./25.05.2026

Număr/dată înregistrare:/..... UAT competentă
cu aprobarea documentației de amenajare a teritoriului
sau a documentației de urbanism

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 42/16
IESIRE Nr. 25/05/2026
Ziua Luna Anul

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

Subsemnatul/Subsemnata*1), Matei Claudiu, CNP 117908110131273, cu domiciliul*2) în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Navodari, sectorul, cod poștal, str. D25 nr. 90, bl., sc., et. 6, ap. 605, telefon 0730411605, adresa pentru corespondența electronică Claudiu.matei@gmail.com, în calitate de reprezentant legal al*3 Building Stefan AOP SRL, cu sediul în Navodari, str Promenada Navodari nr 33 bl c2 sc b arita sud etaj demisol, sp th 9, beneficiar al documentației de amenajare a teritoriului/documentației de urbanism*4) Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului pentru care se solicită analizarea și promovarea spre aprobare, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar pe propria răspundere că pentru avizele și acordurile menționate în tabelul de mai jos a fost depusă, conform legislației în vigoare, documentația în vederea obținerii acestora și în termenele prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 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.	aviz	ABADL	900/23.01.2026		23.02.2026
2.					
3.					

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*5) 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. Temeiul 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*5) 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.

Data 25.05.2026

Semnătură

Precizări de completare

- *1) Numele și prenumele solicitantului, inclusiv inițiala tatălui.
- *2) Adresa solicitantului, persoana fizică care acționează în numele beneficiarului autoritate/instituție publică sau persoană fizică, precum și adresa beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *3) Se va completa cu denumirea beneficiarului documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *4) Se va completa cu titlul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- *5) Se va completa cu denumirea autorității publice la care se depune solicitarea de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Durata de completare: aprox. 15 min

Modalitatea de completare: olograf sau prin sistem de tehnoredactare

Modalitatea de transmitere: prin Posta la adresa Str. Cuza Vodă, nr. 56, Focșani, Vrancea, sau prin posta electronică la adresele contact@civrancea.ro, www.civrancea.ro

ROMANIA
Uniunea Națională a Solicitorilor Publici
Societate Profesională Notarială - TONCU MIHAELA
și TONCU GEORGIANA

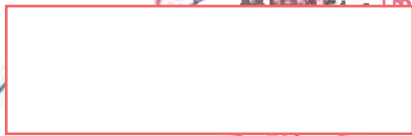
Licența de funcționare nr. 69/3558/28.02.2018
Sediu: Oras Năvodari, Str. Constanței, Nr. 16B, Jud. Constanța

INCHETARE DE LEGALIZARE COPII NR. 571

Anul 2026 luna 07 ziua 01

Notar public, legalizează această copie conformă cu înscrisul
de autentificare alflat în care este
și în înscrisul, colționat de secretarul expertul
înscrisul

S-a perceput onorariul în lei, cu chitanță nr.
Colționat



PROIECTANT GENERAL: S.C. ANDREI PROIECT S.R.L.
Bdul. Tomis, nr. 143A, et. 2, cam. 213, biroul 2, Constanta
CUI 48574237; J2023002595136
tel. : 0749-014.277; e-mail : apa_canal@yahoo.com

PR. NR. 772/2025

PIESE SCRISE SI DESENATE

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE
ECHIPARE HIDROEDILITARA**

**SECTOARELE DE PLAJA NAVODARI II SI NAVODARI III,
LOC. NAVODARI, JUD. CONSTANTA**

**BENEFICIAR: ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA
DOBROGEA LITORAL PRIN BUILDING STEFAN AOP SRL**

FAZA: P.U.Z.

CUPRINS

A.	PIESE SCRISE.....	2
1.	LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR.....	2
2.	MEMORIU REELE HIDROEDILITARE	3
2.1.	Date generale.....	3
2.1.1.	Denumirea obiectivului de investitii.....	3
2.1.2.	Amplasament.....	3
2.1.3.	Titularul investitiei.....	3
2.1.4.	Beneficiarul investitiei	3
2.1.5.	Elaboratorul proiectului.....	3
2.2.	Descrierea generala a lucrarilor.....	3
2.2.1.	Amplasamentul.....	3
2.2.2.	Topografia.....	3
2.2.3.	Clima si fenomonele naturale.....	4
2.2.4.	Geologia si seismicitatea	4
2.2.5.	Prezentarea proiectului	5
2.3.	Dezvoltarea echiparii edilitare	6
2.3.1.	Durata de realizare a investitiei.....	6
2.3.2.	Intersectia si paralelismul cu Drumuri Judetene	6
2.3.3.	Intersectia si paralelismul cu Drumuri Nationale	6
2.3.4.	Intersectia si paralelismul cu Caile Ferate	6
2.3.5.	Lista codurilor si standardelor in vigoare	7
2.4.	Statutul juridic al terenului ce urmeaza a fi ocupat	8
2.5	Concluzii.....	8

PIESE DESENATE

Denumire plan	Numar plan	Format	Scara
Plan de incadrare in zona	H 01	A1	1:2.000
Plan de situatie – retele existente si proiectate	H 02	A1	1:1.000

A. PIESE SCRISE

1. LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectanti de specialitate:

Ing. Andrei M

Desenator Retele

Ing. G

2. MEMORIU RETELE HIDROEDILITARE

2.1. DATE GENERALE

2.1.1. Denumirea obiectivului de investitii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE ECHIPARE HIDROEDILITARA

2.1.2. Amplasament

Lucrarile se vor executa in zona de intravilan, Sectoarele de plaja Navodari II si Navodari III, loc. Navodari, jud. Constanta.

Proiectul se prezinta pe planul de situatie H02 (plan situatie cu retele existente si proiectate), sc. 1:1000.

2.1.3. Titularul investitiei

Benef: Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral prin Building Stefan AOP SRL

2.1.4. Beneficiarul investitiei

Benef: Administratia Bazinala de Apa Dobrogea Litoral prin Building Stefan AOP SRL

2.1.5. Elaboratorul proiectului

Proiectant de specialitate: S.C. ANDREI PROIECT S.R.L.

2.2. DESCRIEREA GENERALA A LUCRARILOR

2.2.1. Amplasamentul

Sectoarele de plaja Navodari II si Navodari III, loc. Navodari, jud. Constanta.. Proiectul se prezinta pe planurile de situatie 01 (plan situatie cu retele existente si proiectate), sc. 1:1.000.

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru sectoarele de plaja identificate cu numarele cadastrale IE 109314 si IE 109311 si anume:

- Navodari III - Sectorul de plaja 23-24 – IE 109314
- Navodari II - Sectorul de plaja 25 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 26 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 27 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 28 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 29 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 30 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 31 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 32 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 33 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 34 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 35 – IE 109311
- Navodari II - Sectorul de plaja 36-37 – IE 109311

Suprafata terenului ce va fi reglementat prin prezenta documentatie este de 67498 mp aferenta sectoarelor Navodari II-III.

2.2.2. Topografia

Cotele sunt raportate in sistem STEREO 70 avand ca reper de nivel cota Marii Negre.

2.2.3. 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°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°C la Basarabi (Murfatlar) la 25 ianuarie 1954 si -25,2°C la Mangalia la 25 ianuarie 1942.

Temperaturile maxime absolute inregistrate au fost de +43°C la Cernavoda la 31 iulie 1985, +41°C la Basarabi la 20 august 1945, +38,5°C la Constanta la 10 august 1927 si +36°C la Mangalia la 25 mai 1950.

2.2.4. Geologia si seismicitatea

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 „7,1” (MSK), cu o perioada de revenire de 50 de ani, iar potrivit Normativului P100/2006, valoarea de varf a acceleratiei pentru proiectare, pentru sisteme avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, corecpunzator starii limita ultime (SLU), are valoarea $a_g = 0,16 g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform CR1-1-3 – 2005, 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 (IMR = 50 ani), de $v_{1m} = 35 \text{ m/s}$ (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.

Deoarece terenul de fundare din amplasament leoss – praf argilos loessoid, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete atat in executie cat si pe durata exploatarei constructiei, masurile prevazute in NP125/2010 Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare), ca de exemplu:

- Colectarea si evacuarea rapida a apelor din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (puturi, instalatii de pompare, etc);
- In situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat ianinte de turnarea betonului;
- Conductele subterane vor fi executate in asa fel incat sa fie in perfecta stare de functionare, pe intreaga perioada de exploatare normala, pentru evitarea infestarii si poluarii terenului si acviferului;

- Umpluturile se vor realiza din roci coezive ce se incadreaza in STAS 2914-84(se recomanda utilizarea de pamant galben sortat – praf argilos sau argila prafoasa) adus la umiditatea optima de compactare conform STAS 1913/13-1983, dispus in straturi elementare de 15-20 cm, compactate mecanic sau manual pana la atingerea unui grad de compactare de minim 92% si mediu 95%, conform prevederilor normativelor C56/1985, C29/1985 si STAS 9850/89.

Executia sapaturilor se va face pe cat posibil intr-un anotimp in care nu sunt de asteptat variatii mari ale umiditatii pamantului si anume primavara sau toamna.

2.2.5. Prezentarea proiectului

Prezenta documentatie este destinata obtinerii avizului RAJA SA referitor la elaborarea PUZ-ului pentru zona delimitata. In cadrul prezentului studiu s-a analizat posibilitatea de echipare hidroedilitara a zonei propuse, cu solutia care s-a raportat la legislatia in vigoare si la situatia existenta pe teren.

Conform temei de proiectare, proiectul prezinta urmatoarele:

- Alimentarea cu apa a intregii zone propuse se poate realiza prin intermediul conductei de distributie apa existenta pe strada Promenada Navodari PN10 PE 100 PEHD Dn 110 mm, aflata in trotuarul aferent.
- Evacuarea apelor uzate menajere se poate face prin intermediul racordurilor, care se vor descarca in colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG existent pe strada Promenada Navodari.

Conform HGR 766/1997 – pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii (Anexa 3 – Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor): **categoria de importanta a lucrarilor este C.**

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

Conform P100-1/2006 – „Cod de proiectare seismica – Partea I – prevederi de proiectare pentru cladiri” tabel 4.3, **clasa de importanta si de expunere la cutremur a lucrarilor este III.**

Conform Hotararii Guvernului NR.925/1995, Exigentele de performanta pentru lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt **A1, B1** (pentru lucrarile de structuri din beton armat), **B9 si Is** sau **SAAC** (pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare), iar pentru lucrarile de refaceri de drumuri si pavaje sunt **A4 si B2.**

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apă – situatia existenta

Pe strada Promenada Navodari exista urmatoarele retele hidroedilitare:

- o retea de distributie apa Dn 250 mm PEHD, amplasata la limita amplasamentului;
- o retea de distributie apa Dn 110 mm PEHD, amplasata in trotuarul estic al str. Promenada Navodari;

Presiunea apei in zona, pe retelele de distributie este de cca. 1.6 atm.

In zona mai sunt prezente retele de distributie gaze naturale, telefonie, electrice s.a.

Canalizarea menajeră - situatia existenta

In prezent, in zona amplasamentului ***pe strada Promenada Navodari*** exista urmatoarele retele hidroedilitare:

- o retea de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG, amplasata in carosabil.

In zona mai sunt prezente retele de distributie gaze naturale, telefonie, electrice s.a.

2.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Situatia proiectata.

➤ Alimentare cu apă

Pentru alimentarea sectoarelor de plaja propuse este necesar *un debit total de 1.38 l/s*, astfel bransamentele de apa se vor realiza din conducta de distributie apa existenta pe strada Promenada Navodari *Dn 110 mm PEHD PN 10 PE 100*. Mentionam ca in prezent exista deja bransamente de apa individuale (pentru anumite subsectoare) executate in conducta de distributie Dn 110 mm PEHD, avand contracte incheiate cu RAJA S.A.

Realizarea noilor bransamente de alimentare cu apa se vor executa pe baza autorizarii si avizului definitiv RAJA. In fazele de proiectare ulterioare PUZ-ului se vor executa sondaje pentru identificarea conductelor.

➤ Canalizarea menajera

B.1 Apele uzate menajere colectate gravitational de la sectoarele de pe plaja vor fi preluate prin intermediul racordurilor Dn 160 mm PVC-KG in conducta de canalizare menajera *Dn 250 mm PVC-KG* existenta pe strada Promenada Navodari. Mentionam ca in prezent exista racorduri la canalizare individuale (pentru anumite subsectoare) executate in colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG, avand contracte incheiate cu RAJA S.A.

Realizarea noilor racorduri de canalizare menajera se vor executa pe baza autorizarii si avizului definitiv RAJA. In fazele de proiectare ulterioare PUZ-ului se vor executa sondaje pentru identificarea conductelor. Se interzice evacuarea apelor uzate in subteran sau in apele de suprafata ori subterane.

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

➤ Scurgerea apelor pluviale:

Apele pluviale de pe amplasamentul studiat se realizeaza natural prin infiltrare in stratul de nisip.

Observatii.

In zona sunt prezente cabluri subterane, retele de gaze, conducte de distributie apa etc.

Se va acorda o deosebita atentie la intersectia cu celelate conducte prezente in zona – conducte de apa sau cabluri subterane. Se va chema in aceste cazuri, reprezentati ai companiilor de utilitati ce le au in exploatare.

Lucrarile vor incepe prin realizarea sondajelor in zonele de intersectie cu celelate retele de utilitati. In cazul in care se constata ca cotele acestor retele existente impiedica executarea lucrarii se va chema proiectantul pentru modificarea proiectului.

2.3.1. Durata de realizare a investitiei

Durata de realizare a investitiei va fi de 12 luni calendaristice.

2.3.2. Intersectia si paralelismul cu Drumuri Judetene

Nu este cazul.

2.3.3. Intersectia si paralelismul cu Drumuri Nationale

Nu este cazul.

2.3.4. Intersectia si paralelismul cu Caile Ferate

Nu este cazul.

2.3.5. Lista codurilor si standardelor in vigoare

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

- STAS 10898-85 Alimentari cu apa si canalizari. Terminologie
- STAS 1478-90 Instalatii sanitare. Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale. Prescriptii fundamentale de proiectare
- SR 8591:1997 Rețele edilitare subterane. Conditii de amplasare
- SR 4163/1-95 Alimentari cu apa. Rețele exterioare de distributie. Proiectare
- SR 4163/1-96 Alimentari cu apa. Rețele exterioare de distributie. Calcul
- SR 4163/3-96 Alimentari cu apa. Rețele exterioare de distributie. Executie si exploatare
- STAS 8591/1-91 Amplasarea in localitati a rețelelor subterane amplasate in sapatura
- STAS 2308-81 Alimentari cu apa si canalizari. Capace si rame pentru camine de vizitare
- I 12-79 Normativ pentru efectuarea incercarilor de presiune la conductele tehnologice
- C 15-77 Prescriptii tehnice pentru conducte sub presiune
- I 9/2022 Normativ pentru proiectarea, executia si exploatare instalatiilor sanitare aferente cladirilor.
- NP 133/2022 - Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților
- P 118/1-2013 - Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor. Partea I – Constructii;
- P 118/2-2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor. Partea a II – a – Instalatii de stingere;
- Hotararea nr. 1739 din 06. 12.2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/ sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
- Ordonanta 60/ 1997 privind apararea impotriva incendiilor, publicata in Monitorul Oficial partea I nr. 225/ 30.08.2007;
- Ordinul 130/ 2007 pentru aprobarea metodologiei de elaborare a scenariilor de securitate la incendiu;
- Legea 307/ 2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Ordinul 163/ 2007 privind Normele generale de aparare impotriva incendiilor;
- Ordinul nr. 1822/ 2004 pentru aprobarea Regulamentului privind clasificarea si incadrarea produselor pentru constructii pe baza performantelor de comportare la foc.

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;
- OUG 195/2005 a protectiei mediului, republicata;
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala;

- Legea nr. 326/2002 privind serviciile publice de gospodărire comunala.
- NTPA 002 – Condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare
- NTPA 011/2002 – Colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești

Directivile Uniunii Europene privind apa de suprafață și apa subterană:

- DIRECTIVA CONSILIULUI (75/440/CEE) din 16 iunie 1975 privind cerințele calitative pentru apa de suprafață destinată preparării apei potabile în statele membre
- DIRECTIVA PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI 2000/60/CE din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei
- DIRECTIVA CONSILIULUI (76/464/CEE) din 4 mai 1976 privind poluarea cauzată de anumite substanțe periculoase evacuate în mediul acvatic al Comunității
- DIRECTIVA CONSILIULUI (80/68/CEE) din 17 decembrie 1979 privind protecția apelor subterane împotriva poluării cauzate de anumite substanțe periculoase.

Legislație specifică:

- Reglementarea Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor NTPA 001/2002-2005 privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptorii naturali
- Reglementarea Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor NTPA 002/2002-2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare
- NTPA 011/2002-2005 Norme tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești – aprobate prin HG NR. 188/28.02.2002 cu modificările ulterioare
- OG nr. 32/2002 privind reorganizarea și funcționarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, aprobată prin Legea nr. 634/2002, modificată și completată prin OG nr. 35/2003

Directivile Uniunii Europene privind apele reziduale și protecția mediului:

- DIRECTIVA CONSILIULUI (91/271/CEE) din 21 mai 1991 privind tratarea apelor urbane reziduale, transpusă în legislația românească prin HG188/2002;
- DIRECTIVA CONSILIULUI (91/676/CEE) din 12 decembrie 1991 privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrati proveniți din surse agricole, transpusă în legislația românească prin HG 964/2000;
- DIRECTIVA CONSILIULUI (86/278/CEE) din 12 iunie 1986 privind protecția mediului, în special a solului, atunci când se utilizează namoluri de epurare în agricultură

2.4. STATUTUL JURIDIC AL TERENULUI CE URMEAZĂ A FI OCUPAT

În localitatea Navodari se va avea în vedere noul Regulament privind Normele pentru lucrările tehnico-edilitare care se execută pe domeniul public și/sau privat al orașului.

2.5 CONCLUZII

Prin prezenta documentație se solicită emiterea avizului de la Raja.

Nota: cade în sarcina beneficiarului obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare.



BREVIAR DE CALCUL**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:

Ncl =	1300	client
q cl =	20 l/cons	
N ang =	91	angajat
q ang =	50 l/cons	
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

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

$$Q_{zi\ med} = 30.55\ m^3 / zi = 0.35\ l / s$$

$$Q_{uz\ zi\ med} = 30.55\ m^3 / zi = 0.35\ l / s$$

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

$$Q_{zi\ max} = 39.715\ m^3 / zi = 0.46\ l / s$$

$$Q_{uz\ zi\ max} = 39.715\ m^3 / zi = 0.46\ l / s$$

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

$$Q_{orar\ max} = 4.9644\ m^3 / ora = 1.38\ l / s$$

$$Q_{uz\ orar\ max} = 4.9644\ m^3 / zi = 1.38\ l / s$$

Intocmit
Ing. Andrei



Prenumele și Numele Verificatorului Atestat

Nr. 1150/22.06.2026

Dr. Ing. Andrei Constantin Olteanu

Adresă, Telefon, Fax: București, Sector 1, Strada Amman, Nr. 13

Referat

privind Verificarea de Calitate la Cerința Af a Proiectului

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI.

Faza de Proiectare: P.U.Z.

1. Date de Identificare

Beneficiar:

Building Stefan AOP S.R.L.

Proiectant de Specialitate / Elaborator Studiu Geotehnic:

Terracon Survey S.R.L. București

Amplasament:

Strada Promenada Navodari, plaja, Orașul Năvodari

Stațiunea Mamaia Nord, Județul Constanța

Perioada de Verificare:

22.06.2026

Documente Verificate

SG PUZ Strada Promenada Navodari, plaja

și Anexe aferente Documentației Tehnice Revizie 1

Anexa 0

Tema Studiu Geotehnic pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind reglementarea urbanistică a zonei turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului.

Anexa 1

Fotografii din Amplasament – Prospectare prin Realizare de Foraje și Teste in Situ

Anexa 2

Fotografii Probe Prelevate

Anexa 3

Fișe Primare Foraje (FPF)

Anexa 4

Datele și Prelucrarea Testelor in Situ SPT

Anexa 5

Datele și Prelucrarea Testelor in Situ DPSH-B

Anexa 6

Buletine de Analiză Apă Subterană

Autorizație ISC Laborator Mediu Delta Laboratory Survey Galați 25.08.2023–24.08.2027

Anexa 7

2. Caracteristicile Principale

Documentația prezentată spre verificare reprezintă Studiul Geotehnic elaborat pentru documentația de urbanism faza P.U.Z. – „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI”, amplasat în Stațiunea Mamaia Nord, Orașul Năvodari, Județul Constanța.

Documentația este elaborată având ca referință Tema Elaborare Studiu Geotehnic Terracon Survey S.R.L. București și preluată de Gato Studio S.R.L. Consultant de Specialitate conform cu Normativul NP074/2022.

Investigațiile geotehnice realizate au avut ca scop identificarea condițiilor geotehnice generale ale amplasamentului și furnizarea parametrilor necesari elaborării documentației de urbanism faza P.U.Z., precum și stabilirea condițiilor geotehnice generale ale amplasamentului și evidențierea aspectelor care trebuie avute în vedere la elaborarea documentațiilor tehnice ulterioare.

Amplasamentul este situat într-o zonă litorală caracterizată prin prezența depozitelor nisipoase și a nivelului hidrostatic ridicat, aspecte ce trebuie avute în vedere la proiectarea viitoarelor amenajări și construcții.

Documentația constituie suport geotehnic pentru elaborarea documentației de urbanism faza P.U.Z.

Investigarea geotehnică in situ a constat în executarea forajelor geotehnice, a încercărilor de penetrare dinamică de tip DPSH-B și a testelor de laborator necesare caracterizării terenului de fundare și stabilirii condițiilor geotehnice ale amplasamentului.

Rezultatele sunt prezentate în Tabele cu Valori recomandate pentru Proiectarea Geotehnică a Infrastructurii, Terasamentelor și Interacțiunii Teren Consolidat Infrastructură.

Au fost realizate Teste de Identificare Natură Granulometrică, Indici de Stare și Structură, Parametrii de Compresibilitate și de Consolidare, Parametrii de Rezistență la Forfecare în Eforturi Totale și Efective.

Litologia de referință pentru amplasament este prezentată în Studiul Geotehnic elaborat pentru documentația de urbanism faza P.U.Z. „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI”.

În urma Analizei:

- A. Naturii Probelor Prelevate (conform Eurocode 7),
 - B. Fotografiilor de Detaliu prezentate în Anexa 2,
 - C. Fișelor de Foraje întocmite la realizarea Lucrării de Prospectare Geotehnică in Situ (Anexa 3),
- pentru Amplasamentul în analiză se poate identifica următoarea Stratificație Particulară:

Orizontul 1

Strat superficial reprezentat de nisipuri de plajă și local umpluturi antropice cu grosimi variabile, aflate în stare afânată până la mediu îndesată.

Orizontul 2

Strat predominant necoeziv constituit din nisipuri fine până la medii, cenușii-gălbui, local cu resturi cochilifere, aflate în stare mediu îndesată. Acest orizont reprezintă depozitul dominant întâlnit în amplasamentul analizat. Observații: În cadrul depozitelor nisipoase au fost identificate local intercalații de materiale argiloase și argilo-prăfoase cu conținut organic, specifice mediului litoral.

Orizontul 3

Strat coeziv constituit din argile și argile prăfoase cenușii, local cu lentile de nisip fin și resturi cochilifere, aflate în stare plastic-vâtoasă până la tare.

Documente prezentate la verificare

Studiul Geotehnic elaborat pentru documentația de urbanism faza P.U.Z. și anexele aferente acestuia, fișele forajelor executate, rezultatele încercărilor de laborator și in situ, centralizatoarele parametrilor geotehnici, documentația fotografică și celelalte documente tehnice întocmite conform NP 074/2022.

4. Concluzii asupra Verificării Documentației

În urma analizării documentației „Studiu Geotehnic pentru documentația de urbanism faza P.U.Z. – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MĂRII NEGRE, ÎN VEDEREA AMENAJĂRII UNOR CONSTRUCȚII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTAȚIEI PUBLICE ȘI AGREMENTULUI”, amplasată în Stațiunea Mamaia Nord, Orașul Năvodari, Județul Constanța, documentația se acceptă la verificare pentru cerința fundamentală Af.

Am primit 2 exemplare

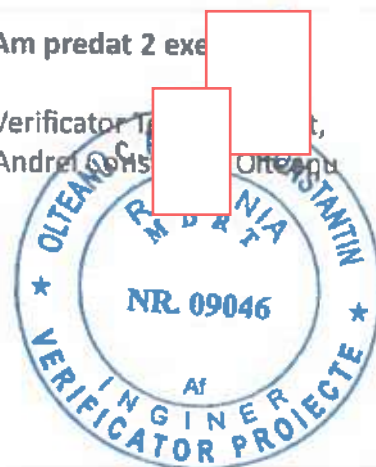
Beneficiar,

Stefan Building S.R.L. Constanța

Am predat 2 exe

Verificator T

Dr. ing. Andrei Coș



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO-PROFESIONALĂ

Domn. ALTEANU C. ANDREI-CONSTANTIN
 C.N. 1690927151771
 Profesie **INGINER** în domeniul **MECANICĂ**
 în domeniul **MECANICĂ** în domeniul **MECANICĂ**

NR. ATESTAT
MENTRI COMPETENȚE VERIFICATE DE PROIECT
IN DOMENIUL **TOATE DOMENIILE (Ar)**

IN SPECIALITATEA **MECANICĂ**
PROIECTAREA ȘI CONSTRUCȚIA
DE FUNDATII A CONSTRUCȚIILOR ȘI A
MAȘINILOR DE PULVER (Ar)

MINISTERUL

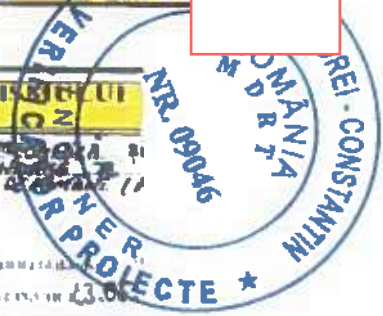
25.05.2012

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI
 Direcția Generală de Tehnică în Construcții

Domn. ALTEANU C. ANDREI-CONSTANTIN
 C.N. 1690927151771
 Profesie **INGINER**

VERIFICARE DE PROIECT
IN DOMENIUL **TOATE DOMENIILE (Ar)**

Seria U Nr. 00046

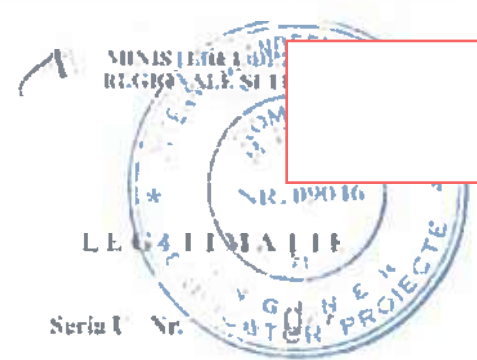


MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

PROIECTAREA ȘI CONSTRUCȚIA

VERIFICARE DE PROIECT
IN DOMENIUL **TOATE DOMENIILE (Ar)**

Seria U Nr. 00046



MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. OLTEANU C. ANDREI-CONSTANTIN

Cod numeric personal: 1690927151771

Profesia: INGINER

**ATESTAT
VERIFICATOR DE PROIECTE**



În domeniile TOATE DOMENIILE (A)

Privind cunoștințele esențiale: REZISTENȚA MECANICĂ ȘI
STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT (A)

Data emiterii: 23.05.2012

Valabilitate la:
13.05.2022

Plan la:
13.05.2012

Semnătura titularului

Valabilitate însoțită de certificatul de evaluare
a proiectelor

. U09046/23.05.2012

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

LEGITIMAȚIE

Seria CA, Nr. U09046/23.05.2012



POLITA SERIA G NR. 1084151

ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ

Emisă de OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Sucursala/Agentia: Aviatorilor

Adresa: Bd. Lascar Catargiu, Nr.36 Bucuresti, Sector 1

Telefon, fax, e-mail: +4021 318 27 03/ 04/ 05/ 06

Cod intern emitent: 119919001

Înlocuiește / Reinnoiește polița nr.: G1074794

CLAUZA OPERATIVĂ: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP se obligă ca, în urma producerii sau apariției oricărui eveniment asigurat, în baza informațiilor furnizate de Asigurat / Contractant precum și a oricăror date privind riscurile asigurate transmise în scris de acesta, sub rezerva respectării întocmai a condițiilor, excluderilor și clauzelor stabilite de comun acord și în baza plății primei de asigurare în cuantumul și la scadențele prevăzute în Poliță, să plătească Asiguratului sau, după caz, Beneficiarului despăgubirea cuvenită în cuantumul și în condițiile prevăzute în prezenta Poliță.

Asigurător: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.**Asigurat:** OLTEANU ANDREI CONSTANTIN
(denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax) Bucuresti, Sector 1, Str. Amman, Nr. 13, Ap. 10, et. 4

CUI / CNP: 1690927151771

Contractant:
(denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax)
CUI / CNP:**Intermediar:** ASIGEST BROKER DE ASIGURARE-REASIGURARE SA
Cod unic ASF: RBK-043**Perioada de asigurare:** 12 luni, de la: 12.07.2025 până la: 11.07.2026**Perioada de răspundere anterioară:** 12 luni**Prezenta Poliță a fost întocmită la data de 08.07.2025 în 2 (doua) exemplare originale.**

Declar în mod expres că am primit un exemplar original al documentelor Poliței și am citit prevederile acestora, atât înainte cât și la încheierea Poliței. Declar că am înțeles și sunt de acord cu conținutul și încheierea Poliței. În special, declar că înțeleg și accept clauzele standard din condițiile de asigurare referitoare la: evenimentele neacoperite prin poliță (excluderile din asigurare), suspendarea sau încetarea contractului, inclusiv în cazul neplății primei de asigurare sau ratei de primă de asigurare în cuantumul și la termenul stabilite în Poliță, stabilirea și plata despăgubirilor și/sau indemnizațiilor.

ASIGURAT / CONTRACTANT,
OLTEANU ANDREI CONSTANTIN**ASIGURĂTOR,**
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.Alexandra
NiculaeDigitally signed by
Alexandra Niculae
Date: 2025.07.08 10:55:27
+0300Roxana-Daria
Marinas
Digitally signed by
Roxana-Daria Marinas
Date: 2025.07.08
10:41:57 +0300

OMNIASIG

VIENNA INSURANCE GROUP

13.02.01.S.001.0.Q

Polita seria G, Nr. 1084151

SPECIFICAȚIE

1. Activitatea specifică asigurată:	Servicii de verificare proiecte	
2. Tipul răspunderii asigurate:	Raspundere civila profesionala a arhitecților și inginerilor proiectanți, consultanți, supervizori și specialiști în construcții	
3. Limita de răspundere:	Limita de răspundere pe eveniment (EUR)	Limita de răspundere pe întreaga perioadă de asigurare (EUR)
	100.000	100.000
din care sublimite aferente clauzelor adiționale:		
---	---	---
4. Franșiza deductibilă pe eveniment:	500 EUR	
5. Prima de asigurare pe poliță:	473 EUR	
6. Modalitatea de plată:	☒ Integral, la data de: 08.07.2025 ☐ ... rate, cu scadențele:	
7. Teritorialitate:	Romania	
8. Mențiuni speciale:	8.1. Prezenta poliță acopera întreaga activitate, mai puțin domeniile excluse care sunt prevazute în condițiile specifice de Răspundere a arhitecților și inginerilor constructori din proiectele și planurile, atasate prezentei polițe. 8.2. Tip acoperire: "CLAIMS MADE" (Data evenimentului asigurat este data primei avizări scrise împotriva Asiguratului). În limita de răspundere, a riscurilor asigurate și a excluderilor din asigurare stabilite prin prezenta poliță, aceasta acoperă doar cererile de despăgubire/cererile de chemare în judecată/constituiri de părți civile în dosarele penale/avizările scrise formulate împotriva asiguratului, pentru prima dată, în timpul perioadei de asigurare menționate în poliță sau perioadei extinse de raportare (dacă se aplică conform poliței), pentru faptele culpabile săvârșite de Asigurat în timpul aceleiași perioade de asigurare sau perioadei de răspundere anterioară (dacă se aplică conform poliței). Astfel, NU sunt acoperite în baza prezentei polițe cereri de despăgubire, după cum urmează: i. formulate împotriva Asiguratului pentru prima dată anterior perioadei de asigurare din prezenta poliță, chiar dacă în timpul perioadei de asigurare se reformulează, mențin, modifică etc. cereri de despăgubire anterioare pentru unul și același eveniment cauzator de daune; ii. formulate împotriva Asiguratului pentru prima dată după perioada de asigurare din prezenta poliță sau după perioada extinsă de raportare (dacă se aplică conform poliței), chiar dacă fapta culpabilă care a produs prejudiciul a fost săvârșită în	

Pagina 2 din 3

Societate administrată în sistem dualist | Aleea Alexandru nr. 51, Sector 1, 011822, București, România | Tel: +4021 405 7420, Fax: +4021 311 4490, office@omniasig.ro, www.omniasig.ro | Cod Unic înregistrare 14360018 | Nr. înregistrare în Registrul Comerțului: J40/10454/2001 | Capital social: 508.352.385 lei | Cod LEI 529900AB9YD8CLGBE756 | Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară | R.A. - 047/10.04.2003

OMNIASIG

VIENNA INSURANCE GROUP

13.02.01.S.001.0.Q

Polita seria G, Nr. 1084151

	timpul perioadei de asigurare a prezentei polițe sau perioadei de răspundere anterioară (dacă se aplică conform poliței). 8.3. Prezenta poliță de asigurare nu acoperă pretențiile de despăgubire rezultate din sau în legătură cu daunele morale, cu excepția situațiilor în care acoperirea daunelor morale este expres menționată în Condițiile de asigurare sau într-o Clauză adițională care fac parte din prezenta Poliță.
9. La prezenta se anexează următoarele documente care fac parte integrantă din Poliță:	
• Condiții de asigurare:	13.02.01.W.001.0.P; 13.02.06.W.001.0.J
• Clauze adiționale:	13.01.01.E.017.0.C; 13.01.01.E.018.0.A
• Altele:	13.02.06.F.001.0.O – cerere chestionar

ASIGURAT / CONTRAC
OLTEANU ANDREI CONS



ASIGURĂTOR,
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Alexandra
Niculae

Digitally signed by
Alexandra Niculae
Date: 2025.07.08
10:55:27 +0300

Roxana-Daria
Marinas

Digitally signed by
Roxana-Daria Marinas
Date: 2025.07.08
10:42:37 +0300

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI

ADRESA AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA, PLAJA CUPRINSA INTRE NAVODARI II SI SUBSECTOR 36 - 37 SI NAVODARI III SUBSECTOR 3 - 24

ORAS NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA



Beneficiar: BUILDING STEFAN AOP PRIN ADMINISTRATIA NATIONALA „APELE ROMANE ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL”

Intocmit: Ing. Ana Ionescu



BORDEROU

Piese scrise

Pagina de titlu	pag. 1
Borderou	pag. 2
1. Date generale : consideratii geomorfologice; consideratii geologice ; consideratii meteo - climatice ; zonarea seismica; adancimea de inghet , consideratii hidrogeologice.....	pag. 3 – 12
2. Rezultatele investigatiilor de teren si clasificarea geotehnica a amplasamentului conform NP 074 – 2022.....	pag. 12 – 13
3.Concluzii privind conditiile de fundare.....	pag. 13 – 14
4.Recomandari	pag. 14

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona	pag. 15
2. Plan de situatie	pag. 16
3. Fise foraje	pag. 17 – 22



STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII
URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARII NEGRE,
IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE,
DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI
ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA, PLAJA
CUPRINSA INTRE NAVODARI II SI SUBSECTOR 36 - 37 SI NAVODARI III
SUBSECTOR 3 - 24
MAMAIA SAT - NAVODARI
JUDETUL CONSTANTA**

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului : "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARII NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI ".

1.2. Amplasamentul studiat cu nr. cad., 109311, 109314, 122274, 108892 in suprafata de 2555mp, cercetat din punct de vedere geotehnic, situat in orasul Navodari, zona Mamaia Sat, judetul Constanta, conform plan anexat.

1.3. Studiu geotehnic, s-a intocmit in vederea stabilirii:

- stratificatiei terenului din amplasament ;
- caracteristicile geotehnice ale pamanturilor intalnite in foraje;
- adancimea nivelului panzei freatice ;
- concluzii privind conditiile de fundare si recomandari.

Lucrari de teren executate :

- 6 foraje geotehnice FG1 + FG6 realizate conform normativ NP 074-2022;

Amplasarea forajelor geotehnice realizate, este prezentata in planul de situatie anexat studiului geotehnic .

Pentru intocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde si normative:

1. NP 074-2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construc



2. GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea geotehnica;
3. NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
4. NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa ;
5. SR EN 1997-1:2004/NB:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;
6. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
7. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
8. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala;
9. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
10. SR EN ISO 22475-1:2007 – Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de executie.
11. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
12. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;
13. STAS 6054 / 77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
14. SR EN ISO 14688-1:2004 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere
15. SR EN ISO 14688-2:2005 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
16. SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare;
17. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
18. C 56 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
19. P 100 /1 - 2014 – Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
20. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului Romaniei



21. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”;

22. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”;

1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE:

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic amplasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- soclul este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice;

- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, mame si mame calcaroase;

- ciclul de sedimentare jurasic - cretacic: in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

Depozitele Bessarabiene sunt dispuse transgresiv peste diferiti termeni stratigrafici ai Cretacicului, peste Lutetian si peste Tortonian.

Bessarabianul este constituit in cea mai mare parte a regiunii din doua orizonturi distincte un orizont de argila verzuie sau cafenie acoperit de un orizont de calcar lumaselic. Acest orizont a fost interceptat de numeroase foraje si in sapaturi mai adanci realizate in municipiul Constanta.

- in perioada cuaternara platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite colienice de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua. Depozite



au grosimi de la câțiva metri până la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest și est, în depresiuni și pe văi și mai subțiri pe platourile interfluviale);

Din punct de vedere geologic, zona studiată se caracterizează prin prezența formațiuni sedimentare reprezentate de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natură loessoidă și argile) în care apar depozite argiloase, prafoase.

1.4.2. CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu strate ușor înclinate față de poziția orizontală, reprezentând un peneplen tipic.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul județului Constanța este format dintr-un podis suspendat față de Marea Neagră și Dunare, cu altitudini de 160 + 200m la N și la S de culoarul Văii Carasu de 50 + 100 m. Cele mai scăzute altitudini sunt înregistrate în lungul litoralului (0,00m) și în lunca joasă a Dunării (8 + 10m).

Zona cercetată este situată în partea de SE a județului Constanța și aparține Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumită Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu văi largi și puțin adâncite.



Podisul Carasu, cunoscut și sub numele de Podisul Medgidiei sau Podisul Dorobantu, situat la N de valea Carasu, este constituit dintr-o suită de platouri joase ce coboară în panta domolă către valea Carasu sau către Dunare. Altitudinile sunt cuprinse între 50 + 130m. Valea Carasu ce separă podisul cu același nume de podisurile ceva mai

înalte din S, apare ca o arie depresionară transversală ce unește latura dunăreană cu cea marină a județului. Este marginită de versanți înalți și abrupti de loess.

Podișul Cobadin constituie partea centrală și estică a Dobrogei de Sud. Este mai puțin fragmentat și are aspect tabular, format din întinse poduri interfluviale ușor ondulate.

În cadrul său se deosebesc două trepte morfologice:

- în partea de vest sau treapta înaltă, care atinge cote de 100 + 180 m, sectionată de valea Urluia în două subunități (Podișul Cobadin în N și podișul Negru Voda în S)
- în partea de est sau treapta joasă (Podișul Topriasar) cu altitudini de 40 + 90 m.

Contactul cu Marea Neagră se realizează printr-un tam înalt, cu faleze, întrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine. Prezintă calcarelor sarmatiene și cretacee a determinat apariția reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda, Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreică este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Aceste regiuni se întâlnesc în zonele aride unde apele curgătoare se varsă în lacuri fără scurgere sau se pierd treptat, prin infiltrație sau evaporație.

Activitatea de modelare a reliefului județului Constanța este condiționată de frecvența mare a ploilor torențiale (3 + 4 mm/ min) care dețin cca. 75 % din totalul precipitațiilor cazute. Ele determină amploarea procesului de eroziune.

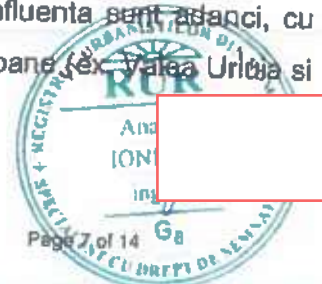
Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat, este ușor denivelat și urmează linia reliefului din zonă.

Pe amplasament nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care să pericliteze stabilitatea viitoarei construcții.

1.5. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunare, râurile interioare podișului, Canalul Dunare Marea – Neagră, lacuri, ape subterane și Marea Neagră.

În Dobrogea de Sud râurile au caracter semipermanent, sunt în cea mai mare parte simetrice, în cursul superior văile sunt larg evazate, iar spre confluență sunt adânci, cu versanți verticali și meandre, unele având caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia și Canaraua Fetei).



Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii , vaile sapate fiind in forma de " U " sau " V ". Versantul drept al Dunarii are sculptate falezee inalte in depozite cretacice, eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea falezee sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, *Pliocenul*, *Eocenul* și *Senonianul*, dar acestea au numai extensiuni reduse și importanță locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât și ca potențial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice și sarmatiene.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfășoară spre V,NV și E, și se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeac, Oltina și Vederoasa), iar cele dinspre mare în lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacul Tasaul, lacul Mangalia.

În interior, județul Constanța, este deficitar în privința apelor curgătoare (cele mai multe având debite mici și oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile și fluvio-maritime. O notă caracteristică a rețelei hidrografice de pe teritoriul județului este densitatea foarte scăzută a acesteia, de 0,1 km/km², reprezentând cea mai redusă valoare de pe întreg teritoriul țării.

1.6. CONSIDERATII METEO - CLIMATICE :

Clima județului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existența Marii Negre și a fluviului Dunarea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Marii Negre se resimt prin toamne lungi și calduroase, ca și prin primăveri târzii și secetoase.

Vântul predominant este cel care bate în direcția N – NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.



Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2°C la Mangalia si 11,2°C la Murfatlar – iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10°C.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai caldura regiune iarna.

Temperatura medie in lunile iunie – august depaseste 25°C.

Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

Regimul precipitatilor Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anuale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica: intre Dunare in vest si Marea Neagra in est, cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului.

Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticlinal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticlonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C + 11,8°C. Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

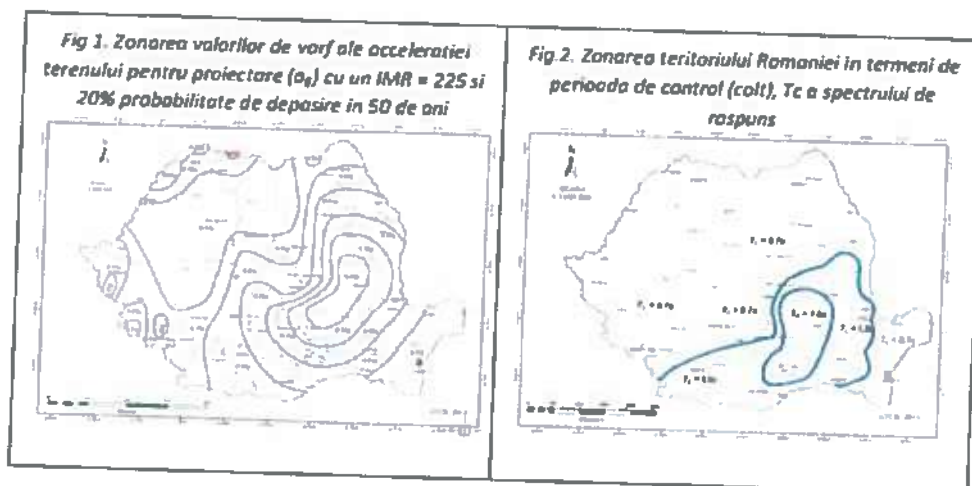
- caracter continental cu influente marine;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.



Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei , zona valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, localitatea cercetată, conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 \text{ g}$ și perioada de control $T_c = 0,7 \text{ sec}$.



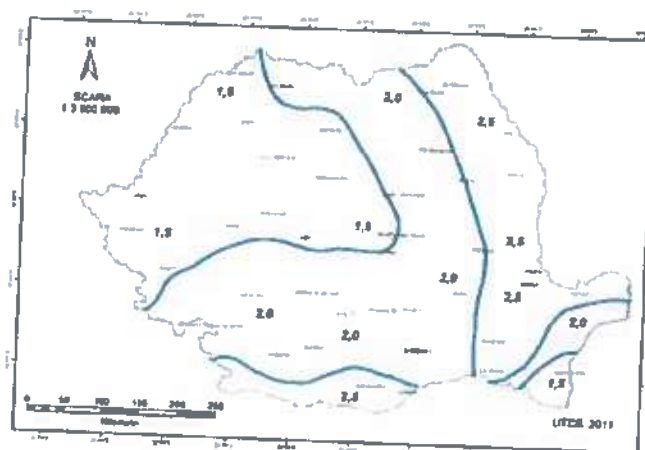
1.8. ADANCIMEA DE INGHET

Adancimea de inghet conform NP 112-2014 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei după adancimea maxima de inghet, în zona analizată, se situează la $-0,90 \text{ m}$.



1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini $A < 1000\text{m}$.

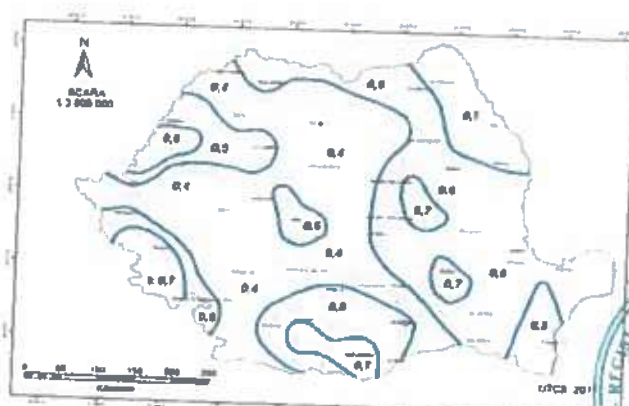
În „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea cercetată, juuuse precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0 \text{ KN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k , KN/m^2 , pentru altitudini $A < 1000 \text{ m}$
Sursa: Potrivă altitudinii $A > (800 \text{ m} < \text{altitudinea})$ se determină cu relația (1.1) și (1.2)

1.10. Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului.

În „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani ($\text{IMR} = 50 \text{ ani}$), pentru localitatea cercetată, este de $q_b = 0,5 \text{ kPa}$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.



Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului q_b în kPa , pentru $\text{IMR} = 50 \text{ ani}$
Sursa: Potrivă altitudinii peste (800 m) se determină presiunea dinamică a vântului cu relația (1.1) și (1.2) din Anexa A



1.11. INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un timp de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutmurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care sunt afectate de inundati produse de torenti

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona cu potential scazut de producere a alunecarilor de teren.

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren executate :

- 6 foraje geotehnice FG1+ FG6 realizate conform normativ NP 074-2022;

2.1. Fisele forajelor geotehnice FG1 + FG6 realizate in amplasament sunt anexate prezentului studiu geotehnic.

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- de la suprafata terenului s-a intalnit umplutura pamant cenusiu cu nisip si pietris, pana la adancimi cuprinse intre - 0,90 m si - 2,50m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de nisip fin cenusiu cu scoici pana la adancimea de - 6,50m de la cota teren actual;

2.2. **În urma observărilor de teren** și în urma prelucrării datelor obținute din forajele geotehnice, rezultă informații privind natura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.



2.3. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data realizarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat astfel:

- in forajul FG1, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,60m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,80m de la cota teren actual;
- in forajul FG2, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,10m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,80m de la cota teren actual;
- in forajul FG3, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,00m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,60m de la cota teren actual;
- in forajul FG4, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,60m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,60m de la cota teren actual;
- in forajul FG5, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,40m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,80m de la cota teren actual;
- in forajul FG6, nivelul hidrostatic a fost intalnit la adancimea de – 1,60m de la cota teren actual, s-a stabilizat la – 0,80m de la cota teren actual;

2.4. Dupa Normativ NP 074 – 2022 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat :

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Redusa	2 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu $a_g = 0,20 g$	2 punct
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si prezinta risc geotehnic moderat.

3. CONCLUZII PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand în vedere:

- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influență a fundatiilor,



- natura litologica specifica amplasamentului ;
- categoria geotehnică 2 si prezinta risc geotehnic moderat;

Se fac următoarele recomandari :

3.1. Pe amplasamentul cercetat, pentru constructii provizorii - PARTER ,

Se recomanda fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul unui pat de lucru din piatra sparta. Grosimea patului va fi stabilita de inginerul de specialitate in functie de dimensiunile si incarcările fiecărei constructii aduse asupra terenului de fundare.

3.2. Pentru amenajare retea de circulatie, dotari tehnico - edilitare

(retele electrice, alimentare cu apa, sisteme de canalizare, alimentare cu gaze, etc), amenajare spatii verzi, se vor respecta normele si normativele in vigoare.

*

*

*

Aceste conditii de fundare sunt valabile numai pentru constructii de tip provizoriu, demontabile, conform CERTIFICAT DE URBANISM nr.700/03.11.2025.

4. RECOMANDARI

Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 si Normativul NE 012/1 – 2007 si NE 012/2 - 2010.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa prezentul studiu geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje de penetrare dinamica) pentru fiecare constructie in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.

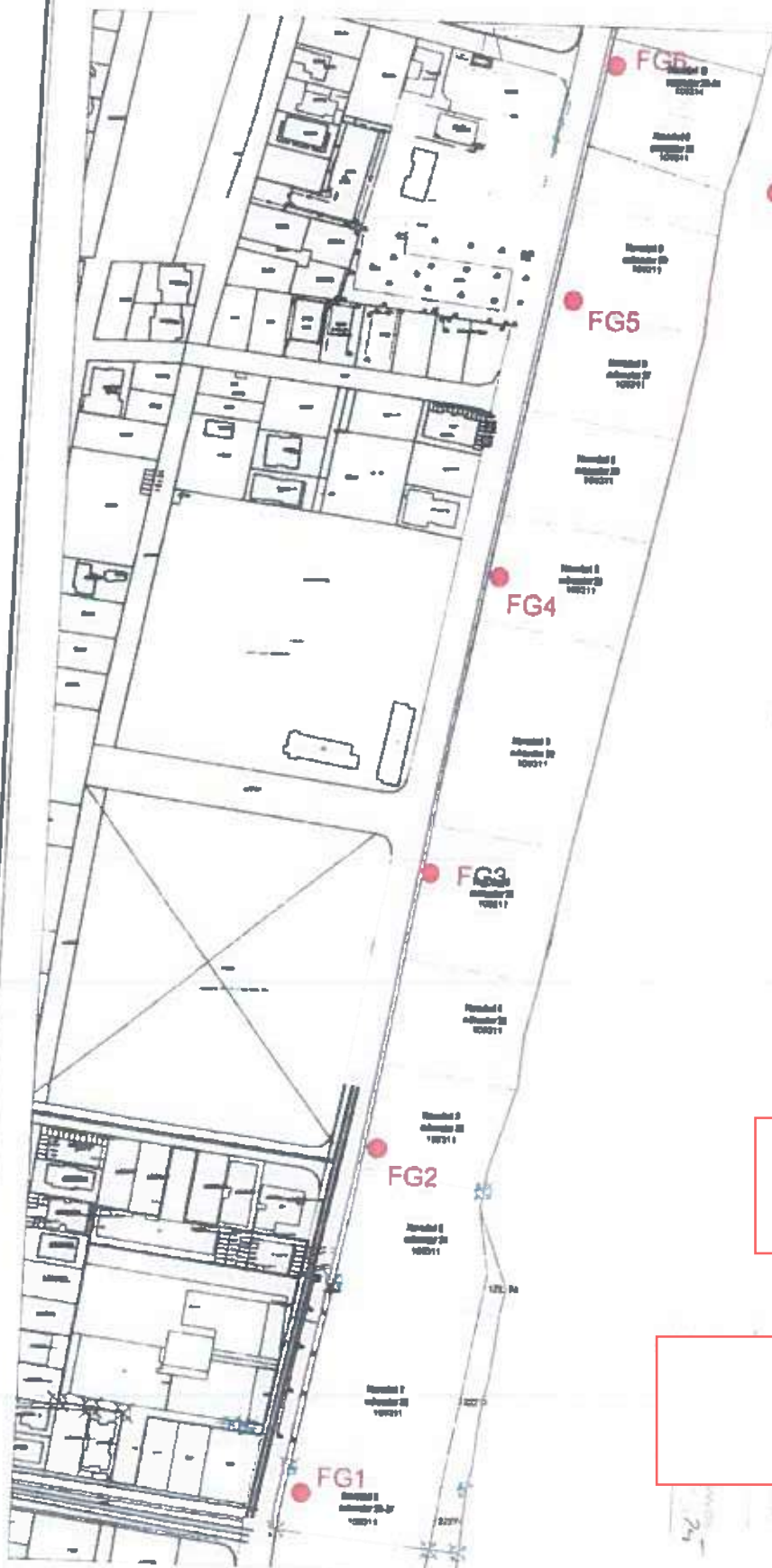
Intocmit

Ing. Ana Ionescu

Mobil +40728255280



PLAN DE INCADRARE 1:2000



● FG1- FG6 = foraje geotehnice

Intocmit
ing. Ana Ionescu



DR. PROIECTANT GENERAL	
Societate GATO STUDIO S.R.L. Căminul 145704220204 Constanța	
Obiectiv	
Plan urbanistic zonă - Piețe Navodari II și Navodari III - amplasare standarde cu construcții prefabricate demontabile peste aliniament public și agrement	
Amplasament	
Sector Navodari II - subsectoriale 25-27 și Navodari III - subsectoriale 25-24	
Beneficiari	
Administrația Națională Apelor Române - Administrația Bazinului de Apă Dobrogea Ulterior prin Building Station AOP SRL	
Sed proiect	
Directorat	
Dezvoltat	
Verificat	
Formulare planșă	
PLAN DE INCADRARE	
Număr proiect	
Scara	Data
AVIZE	
Scara	Indicații
1/3000	AGI
ACȚIUNI DE ÎNCHIRIERE SAU DE ÎNCHIRIERE DE ÎNCHIRIERE PENTRU ÎNCHIRIERE SAU DE ÎNCHIRIERE DE ÎNCHIRIERE ACȚIUNI DE ÎNCHIRIERE SAU DE ÎNCHIRIERE DE ÎNCHIRIERE	

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI
 ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA, PLAJA CUPRINSA INTRE NAVODARI II SI SUBSECTOR 36 - 37 SI NAVODARI III SUBSECTOR 3 - 24
 MAMAIA SAT - NAVODARI, JUD. CONSTANTA

Amplasament: conform plan de situatie

LITOLOGIE		PROBARE	GRANULOMETRIE												LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE					CARACT. MECANICE					Scara: 1/100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			
COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ < 0.005 mm	FRAȚ 0.005-0.05 mm	MISIP FİN 0.05-0.20 mm	MISIP MEDIU 0.2-0.50 mm	MISIP FİN 0.5-2.0 mm	PIETRIS 2-70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (w)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (ML)	LIMITA ÎNFERIOARĂ DE PLASTICITATE (MP)	INDICE DE PLASTICITATE (Ip)	INDICE DE CONSISTENȚĂ (Ic)	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ _d)	POROSITATE (n)	INDICELE PORULOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (S)	MODULUL EDOMETRIC (M _d) n/mm ²	TASARE SPECIFICĂ (ε _p)	TASARE SPECIFICĂ SUPLEMENTARĂ LA UMIDITATEL 3.08 de normă	LUNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT	COEZIVITATE (c)	UNGH DE TALUZ			
1.00	1.00	NH 0.80	○	Penetru carut cu nisip si pietris	6																										
6.00		NH 1.60	■	Nisip fin cenușiu cu fragmente mici de scoici, mediu indosat																											
7.00																															

ANEXA 1

REGISTRUL DE BANCĂ DE DATĂ

RUR

Anul 19

1995



ing. Ionescu An

AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI
ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA, PLAJA CUPRINSA INTRE NAVODARI II SI SUBSECTOR 36 - 37 SI NAVODARI III SUBSECTOR 3 - 24
MAMAIA SAT - NAVODARI, JUD. CONSTANTA



FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG4

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REGLEMENTARII URBANISTICE A ZONEI TURISTICE COSTIERE SITUATE PE PLAJA MARI NEGRE, IN VEDEREA AMENAJARII UNOR CONSTRUCTII PROVIZORII, DEMOLABILE, DESTINATE ALIMENTATIEI PUBLICE SI AGREMENTULUI ZONA DELIMITATA DE PROMENADA NAVODARI SI MAREA NEAGRA, PLAJA CUPRINSA INTRE NAVODARI II SI SUBSECTOR 36 - 37 SI NAVODARI III SUBSECTOR 3 - 24

Amplasament: conform plan de situatie

LITOLOGIE				PROBARE		GRANULOMETRIE								LIMITE DE PLASTICITATE						CARACTERISTICI DE STARE						CARACT. MECANICE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
SITUAȚIE		SIMBOL		DESCRIEREA STRATULUI		NR. PROBA		ADÂNCIME PROBA		ANGLIA α 0,003 mm		PRUF 0,005-0,05 mm		NIȘIP FİN 0,05-0,20 mm		NIȘIP MEDIU 0,2-0,50 mm		NIȘIP FİN 0,5-2,0 mm		PIETRIS 2-20 mm		UMIDITATE NATURALĂ (w)		LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (w _L)		LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (w _P)		INDICE DE PLASTICITATE (p)		INDICE DE CONSISTENȚĂ (c)		GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (t)		GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (t)		POROSITATE (n)		INDICELE PORULOR (e)		GRAD DE UMIDITATE (s)		MODULUL EDOMETRIC (M _e) (MPa)		TĂSARE SPECIFICĂ (E _p)		TĂSARE SPECIFICĂ SUPLEMENTARĂ LA UMIDITATE 3,05 mm		UNGHII DE FRECARE SPECIFICĂ INT		COEZIUNE (c)		UNGHII DE TALUZ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
0.00	0.60	0.60	4	Pământ cenusiu argilos cu nișip și fragmente de piatră	8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

ing. Ionescu Ana

ing. Ionescu Ana

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG6

STUDIU GEOTEHNIC - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+10E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E SI APARTAMENTE DE VACANȚA ETAJELE 3E-10E.
 SPAȚIU COMERCIAL PARTER, REALIZARE PARCARI SUBTERANE, AMENAJARE PEISAGISTICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN SI RACORDARE LA UTILITĂȚI
 LOCALITATEA NAVODARI; ZONA MAHAIA NORD, STRADA PROMENADA NAVODARI, NR. FN, PARCELA NNs 158/5

Amplasament: conform plan de situație

LITOLOGIE				PROBARE	GRANULOMETRIE						LIMITE DE PLASTICITATE						CARACTERISTICI DE STARE						CARACT. MECANICE									
SIMBOL																																

Intocmit
 ing. Ionescu Anđ

Volumul 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, in vederea amenajarii unor constructii provizorii, demontabile, destinate alimentatiei publice si agrementului

- Beneficiar

Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL) prin Locator Building Ștefan AOP SRL

- Gato Studio SRL

- Data elaborării: 2026

1.2. Obiectul PUZ

- Solicități ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism este elaborată la solicitarea Building Ștefan AOP SRL, în calitate de chiriaș al Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL), conform contractului de închiriere nr. 1319/2025, pentru sectoarele de plajă Năvodari

Scopul elaborării PUZ-ului este actualizarea și adaptarea reglementărilor urbanistice existente pentru zona de plajă, astfel încât acestea să fie corelate cu:

- dezvoltarea urbanistică și turistică accelerată a stațiunii Năvodari;
- necesitățile reale de utilizare temporară și sustenabilă a domeniului public costier;
- cerințele actuale ale legislației în vigoare privind amenajările provizorii, activitățile turistice și protecția mediului marin.

Obiectivele principale urmărite prin această documentație sunt:

- actualizarea reglementărilor urbanistice pentru o suprafață totală studiată de 67.498 mp aferentă sectoarelor Năvodari;
- stabilirea cadrului urbanistic pentru amenajări sezoniere, reversibile și complet demontabile, destinate alimentării publice, agrementului și activităților recreative;
- integrarea funcțională a plajei în ansamblul urban existent, prin conectarea directă la promenada Năvodari (C.F. 108892) și la infrastructura edilitară aferentă;
- păstrarea caracterului public și accesibil al plajei, fără modificarea regimului juridic al terenurilor;
- asigurarea compatibilității cu reglementările legale privind utilizarea domeniului public costier, conform:
 - Legii apelor nr. 107/1996;
 - O.U.G. nr. 19/2006 privind utilizarea plajelor;
 - O.U.G. nr. 8/2023;
 - Legii nr. 213/1998;
 - Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal, Planul Urbanistic General al orașului Năvodari, aprobat prin HCL nr. 42/1994, se află în curs de actualizare.

Varianța în vigoare, veche de peste două decenii, nu conține reglementări detaliate pentru zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari, zona respectivă fiind la momentul aprobării PUG-ului parte a domeniului public al statului, fără amenajări turistice sau construcții provizorii.

De asemenea, pentru frontul costier Năvodari a fost elaborat și un Plan Urbanistic Zonal anterior, aprobat prin HCL nr. 29/2007, care stabilea reglementări generale pentru utilizarea sezonieră a plajei. Aceste reglementări sunt în prezent parțial depășite, neacoperind actualele condiții de utilizare turistică, infrastructura existentă și relația cu promenada modernizată.

În acest context, prezentul PUZ are caracter complementar și de actualizare, vizând adaptarea reglementărilor urbanistice la:

- evoluția turistică și urbană a stațiunii Năvodari;
- noile cerințe privind utilizarea temporară și reversibilă a domeniului public costier;
- armonizarea cu legislația actuală în domeniul apelor, protecției mediului și amenajării teritoriului.

Reglementările propuse se aliniază strategiei locale de dezvoltare urban-turistică și urmăresc:

- valorificarea durabilă a plajei și a luciului de apă prin activități recreative și servicii de alimentație publică sezoniere;
- integrarea zonei costiere în structura urbană a orașului Năvodari, prin conectarea la infrastructura existentă de utilități și la promenadele urbane;
- protejarea mediului marin și a solului nisipos, prin utilizarea exclusivă a construcțiilor ușoare, demontabile și nefundamentate;
- păstrarea accesului public liber, fără îngrădiri fizice permanente;
- asigurarea coerenței estetice și funcționale a frontului turistic urban – plajă – lăcu de apă.

Astfel, prezentul PUZ contribuie la actualizarea reglementărilor urbanistice pentru zona costieră a orașului Năvodari, consolidând caracterul turistic modern al stațiunii și asigurând o dezvoltare echilibrată între mediul construit, domeniul public costier și activitățile sezoniere de agrement.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru fundamentarea prezentului Plan Urbanistic Zonal au fost consultate următoarele documentații, studii și surse urbanistice anterioare:

- Plan Urbanistic General al orașului Năvodari – varianta în vigoare (aprobată anterior anul 2010), care nu include reglementări detaliate pentru zona de plajă aferentă sectoarelor studiate;
- Plan Urbanistic Zonal existent pentru sectorul de plajă Năvodari (documentație parțială, cu reglementări depășite din punct de vedere tehnic și funcțional);

- *Ridicări topografice, ortofotoplanuri și planuri cadastrale, corespunzătoare sectoarelor de plajă Năvodari (C.F. 109311, 109314, 122274, 108892), raportate la sistemul de coordonate Stereo 70;*
- *Contractul de închiriere nr. 1319/2025 încheiat între ABADL și Building Ștefan AOP SRL, pentru exploatarea sezonieră a plajei conform legislației în vigoare;*
- *„PUZ-cadru pentru plajele Mării Negre” – documentație de referință elaborată la nivelul Administrației Naționale „Apele Române” – ABADL, utilizată ca bază metodologică pentru armonizarea reglementărilor privind dotările sezoniere, alimentația publică, activitățile de agrement și zonele de protecție a mediului marin;*
- *Studii climatice și geotehnice specifice litoralului Mării Negre, furnizate de INMH și ICPM Constanța, privind relieful nisipos, regimul eolian, nivelul pânzei freatice și condițiile de stabilitate costieră;*
- *Proiectele de reabilitare și protecție costieră derulate de ABADL (Faza II – Lotul Năvodari – Midia), care au contribuit la extinderea plajei și la stabilizarea liniei țărmului;*
- *Actele normative specifice privind utilizarea plajelor Mării Negre, respectiv:*
 - *Legea apelor nr. 107/1996;*
 - *O.U.G. nr. 19/2006;*
 - *O.U.G. nr. 8/2023;*
 - *Legea nr. 350/2001;*
 - *Legea nr. 213/1998.*
 - *Ordin MLPAT 176/N/16.08.2000*
- *Date statistice*

În prezent, analiza se bazează pe indicatori generali disponibili la nivelul municipiului Năvodari și al litoralului nordic:

- *localitatea are un caracter turistic dominant în sezonul estival, cu o populație permanentă de aproximativ 45.000 locuitori și o populație sezonieră ce depășește 150.000–200.000 de turiști zilnic în perioada de vârf;*
 - *zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari înregistrează cel mai ridicat flux de vizitatori din perimetrul administrativ al UAT Năvodari, fiind una dintre cele mai extinse plaje din România;*
 - *terenul studiat în vederea reglementării reglementare (67.498 mp) face parte din domeniul public al statului, fiind liber de construcții permanente și având funcțiune exclusiv turistic-recreativă;*
 - *utilizarea terenului este temporară și sezonieră, conform contractului de închiriere ABADL nr. 1319/2025, fără modificarea regimului juridic;*
 - *zona de lăcuț de apă aferentă plajei prezintă o utilizare preponderent turistică în sezonul estival, prin activități nautice ușoare (înot, caiac, paddle, agrement), fără trafic naval, activități comerciale permanente sau intervenții în substratul marin;*
 - *tendința generală este de creștere constantă a fluxurilor turistice în zona Năvodari– Mamaia Nord, datorită modernizării frontului litoral și extinderii capacității de cazare.*
-
- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*

În zona studiată și în vecinătate au fost identificate următoarele proiecte și investiții relevante:

- *Promenada Năvodari – sector Năvodari, realizată de UAT Năvodari, care asigură infrastructura urbană de bază: alei pietonale, iluminat public, rețele de apă, canalizare și energie electrică, constituind legătura funcțională dintre zona urbană și domeniul public costier;*
- *Proiecte de modernizare a frontului turistic costier, derulate de autoritatea locală în parteneriat cu ABADL, cu scopul creșterii accesibilității publice, protecției plajei și integrării zonei în circuitul turistic urban;*
- *Lucrările de reabilitare a plajelor Mării Negre – Faza II, Lotul Năvodari–Midia, realizate de Administrația Națională „Apele Române” – ABADL, care au inclus lărgirea plajei, reechilibrarea profilului nisipos și lucrări de protecție împotriva eroziunii costiere;*
- *Proiecte de valorificare a luciului de apă prin activități nautice ușoare (sporturi acvatice fără motor, caiac, paddle, plute plutitoare demontabile), derulate de operatori autorizați în colaborare cu ABADL, care contribuie la diversificarea funcțiunilor turistice și recreative ale zonei costiere;*
- *Programul local de extindere și modernizare a utilităților publice și a rețelei de mobilitate pietonală, aflat în derulare la nivelul UAT Năvodari, asigurând continuitatea tehnico-edilitară între promenadă și zona urbană consolidată.*

Aceste proiecte definesc stadiul actual al dezvoltării frontului turistic Năvodari, reprezentând cadrul funcțional și tehnic existent în momentul elaborării prezentului PUZ.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- *Date privind evoluția zonei*

Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari a evoluat, în ultimele două decenii, dintr-un spațiu natural utilizat informal pentru recreere, într-un front turistic organizat, aflat sub administrarea directă a Administrației Bazinale de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL).

După anul 2015, odată cu realizarea Promenadei Năvodari, s-a produs o schimbare semnificativă în modul de utilizare a terenului:

- *au fost amenajate alei pietonale, mobilier urban și iluminat public;*
- *s-au introdus rețele de apă, canalizare și energie electrică;*
- *au fost reglementate activitățile sezoniere de alimentație publică și agrement prin contracte de închiriere temporară, emise de ABADL;*
- *s-au realizat lucrări de reabilitare costieră și lărgire a plajei, în cadrul programului național de protecție a litoralului Mării Negre, care au modificat profilul morfologic al țărmului și au crescut stabilitatea suprafețelor nisipoase.*

În prezent, zona are un caracter predominant turistic și de agrement, fiind parte integrantă din programele locale și naționale de reabilitare și protecție costieră. Tendința generală este de integrare progresivă a plajei în structura urbană a stațiunii Năvodari, cu păstrarea accesului public liber, a caracterului natural și a utilizărilor temporare, reversibile și ecologice.

În paralel, zona de lăcu de apă adiacentă s-a dezvoltat funcțional ca spațiu de agrement nautic, utilizat pentru activități recreative nepoluante (înot, caiac, paddle), fără amenajări

permanente, contribuind la extinderea naturală a frontului turistic al oraşului Năvodari şi la consolidarea relaţiei dintre mediul urban şi ecosistemul marin.

Situaţia zonei la momentul elaborării PUZ-ului anterior (HCL nr. 29/2007)

La momentul elaborării Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 29/2007, terenul aferent sectoarelor de plajă Năvodari prezenta un grad redus de urbanizare şi dotare tehnico-edilitară, fiind definit de un caracter natural dominant, cu o utilizare preponderent neorganizată a domeniului public costier.

Conform documentaţiei PUZ din 2007:

- Terenul studiat era lipsit de artere de circulaţie amenajate, accesul carosabil şi pietonal realizându-se pe alei şi drumuri de exploatare adiacente, cu direcţia est-vest, care conectau terenul studiat la artera principală din zonă, Şoseaua Constanţei, dispusă pe direcţia nord-sud;
- Principalele disfuncţionalităţi identificate erau:
 - lipsa dotărilor specifice activităţilor de plajă;
 - lipsa utilităţilor publice (apă, canalizare, energie electrică);
 - lipsa unei amenajări coerente a plajei care să răspundă cerinţelor vizitatorilor şi nevoilor de confort minim;
 - absenţa reglementărilor clare privind amplasarea şi caracterul construcţiilor temporare;
- Zona era folosită sezonier, fără organizare funcţională, fără delimitări între spaţiile de agrement, zonele de protecţie sau traseele de circulaţie pietonală.

PUZ-ul din 2007 a stabilit pentru prima dată principiile de utilizare controlată a plajei Năvodari, prin delimitarea de subsectoare destinate alimentaţiei publice, agrementului şi activităţilor sezoniere, precum şi prin introducerea unui regim urbanistic general caracterizat de:

- POT = 3%,
- CUT = 0,03,
 - regim de înălţime = parter,
 - caracter temporar şi reversibil al construcţiilor propuse.

Implementarea acestor reglementări a fost parţială şi limitată în timp, o parte dintre disfuncţionalităţile semnalate în 2007 – precum lipsa dotărilor permanente şi insuficienţa utilităţilor – menţinându-se şi în prezent (2025), în ciuda modernizărilor urbane realizate ulterior.

Prezentul PUZ are, astfel, rolul de actualizare, completare şi adaptare a cadrului urbanistic stabilit în 2007, ţinând cont de:

- apariţia Promenadei Năvodari şi integrarea acesteia în sistemul de circulaţii urbane;
- extinderea şi stabilizarea plajei prin lucrările de reabilitare costieră derulate de ABADL (Faza II – Lotul Năvodari-Midia);
- creşterea presiunii turistice şi economice asupra frontului costier, odată cu dezvoltarea intensă a staţiunii Năvodari-Mamaia Nord;
- noile cerinţe legislative privind utilizarea temporară şi reversibilă a domeniului public costier (Legea apelor nr. 107/1996, O.U.G. nr. 19/2006, O.U.G. nr. 8/2023).

• Evoluţia recentă a zonei

După anul 2015, odată cu realizarea Promenadei Năvodari, s-a produs o schimbare semnificativă în modul de utilizare a terenului:

- au fost amenajate alei pietonale, mobilier urban şi iluminat public;

- s-au introdus rețele de apă, canalizare și energie electrică;
- au fost reglementate activitățile sezoniere de alimentație publică (beachbaruri) și agrement prin contracte de închiriere temporară emise de ABADL;
- s-au realizat lucrări de reabilitare costieră și lărgire a plajei, în cadrul Programului Național de Protecție a Litoralului Mării Negre, care au modificat profilul morfologic al țărmului și au crescut stabilitatea suprafețelor nisipoase.

În prezent, zona are un caracter predominant turistic și de agrement, fiind parte integrantă din programele locale și naționale de reabilitare și protecție costieră.

Tendința generală este de integrare progresivă a plajei în structura urbană a stațiunii Năvodari, cu păstrarea accesului public liber și a caracterului reversibil al utilizărilor.

În paralel, luciul de apă adiacent s-a dezvoltat funcțional ca spațiu de agrement nautic, utilizat pentru activități recreative nepoluante (înot, caiac, paddle), fără amenajări permanente, contribuind la extinderea naturală a frontului turistic al orașului Năvodari și la consolidarea relației dintre mediul urban și ecosistemul marin.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de plajă Năvodari reprezintă extinderea naturală a frontului turistic al orașului Năvodari, rezultat al procesului de urbanizare accelerată și al transformării treptate a litoralului nordic al Mării Negre într-un pol de dezvoltare turistică modernă.

Dezvoltarea localității s-a concentrat, în principal, în jurul următoarelor direcții:

- modernizarea frontului litoral prin realizarea Promenadei Năvodari, care a generat o legătură directă și coerentă între spațiul urban și plaja publică;
- creșterea capacității de cazare și apariția investițiilor private în turism, care au amplificat presiunea funcțională asupra plajei ca spațiu de recreere și alimentație publică;
- implementarea proiectelor de protecție și reabilitare a plajelor derulate de ABADL, prin care s-a extins suprafața de nisip și s-a stabilizat linia țărmului;
- îmbunătățirea accesibilității urbane prin conectarea directă la strada Promenada Năvodari, infrastructura de utilități publice și rețelele tehnico-edilitare ale localității.

Prin poziția sa, zona studiată funcționează ca o zonă tampon urban-costieră, asigurând continuitatea spațială și funcțională între orașul turistic Năvodari și domeniul public al statului și devenind o componentă esențială a identității urbane de litoral.

De asemenea, luciul de apă aferent sectoarelor Năvodari completează ansamblul turistic prin funcțiuni recreative sezoniere, contribuind la diversificarea activităților economice, la consolidarea relației dintre mediul urban și ecosistemul marin și la definirea identității costiere a orașului.

- Potențial de dezvoltare

Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari prezintă un potențial ridicat de dezvoltare turistică și urbană controlată, având următoarele premise favorabile:

- Poziție strategică în continuarea frontului turistic existent al stațiunii Năvodari, cu acces direct din promenadă și din arterele principale ale orașului;
- Suprafețe extinse de teren liber, aparținând domeniului public al statului, ce permit organizarea coerentă a funcțiunilor de agrement, alimentație publică și activități recreative;

- *Infrastructură de bază existentă, asigurată prin rețelele de apă, canalizare și energie electrică aferente promenadei;*
- *Cadru natural atractiv, cu plajă naturală și largă, nisip fin și vizibilitate directă către Marea Neagră;*
- *Condiții favorabile pentru amenajări reversibile (ce pot fi demontate integral, fără a lăsa urme permanente asupra terenului, fără a modifica substratul natural și fără a necesita lucrări de refacere a amplasamentului), ecologice și sustenabile, care nu afectează substratul nisipos și pot fi demontate la finalul sezonului estival;*
- *Compatibilitate cu programele de protecție costieră derulate de ABADL, care asigură stabilitatea geomorfologică a terenului și lărgirea plajelor;*
- *Posibilitatea de valorificare economică sustenabilă a zonei costiere prin utilizări sezoniere, fără afectarea mediului natural și fără modificarea regimului juridic al terenurilor.*

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este amplasată pe țărmul Mării Negre, în partea estică a orașului Năvodari, în continuarea directă a frontului urban turistic existent, delimitat de Promenada Năvodari.

- *Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se situează imediat la est de limita intravilanului orașului Năvodari, fiind parte a domeniului public al statului român, administrat de Administrația Națională „Apele Române” – ABADL;*
- *Amplasamentul se află în extravilanul localității, însă este funcțional integrat în structura urbană a stațiunii, prin conexiunile directe cu promenada, rețelele edilitare existente și fluxurile turistice sezoniere;*
- *Zona se comportă ca o extensie urban-turistică a frontului de agrement Năvodari, având caracter de spațiu public deschis, destinat activităților sezoniere de alimentație și recreere;*

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirii cu instituții de interes general etc.**

Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari este funcțional integrată în structura urbană a orașului Năvodari, prin intermediul Promenadei Năvodari, care asigură continuitatea spațială între frontul construit și domeniul public costier.

- *Accesibilitatea se realizează pietonal, direct din promenadă și din aleile perpendiculare pe strada D25, cu asigurarea accesului universal pentru persoane cu mobilitate redusă;*
- *Accesul auto este permis doar pentru aprovizionare și intervenții tehnice, prin căile publice urbane existente, conform reglementărilor ABADL;*
- *Racordarea tehnică și edilitară se face temporar la rețelele urbane de apă, canalizare și energie electrică aferente promenadei.*

Zona este deservită indirect de instituțiile de interes general ale orașului Năvodari (poliție locală, salvare, pompieri, administrație publică, unități medicale și de educație).

- *Serviciile de salvamar, igienizare și întreținere a domeniului public sunt coordonate de ABADL, în colaborare cu UAT Năvodari;*

- Cooperarea în domeniul edilitar se realizează între ABADL, ca administrator al domeniului public al statului, și UAT Năvodari, care gestionează infrastructura de acces, utilitățile publice, iluminatul și salubritatea aferente promenadei și zonelor adiacente.
- Activitățile de agrement nautic desfășurate pe luciul de apă aferent sunt reglementate prin avizele și autorizațiile emise de ABADL și Autoritatea Navală Română (ANR), în coordonare cu Primăria Năvodari, asigurând o integrare coerentă între zona urbană, plajă și mediul marin

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat este situat în zona costieră a Mării Negre, caracterizată printr-un relief plan, specific țărmurilor joase, format din depozite nisipoase fine și dune costiere stabilizate.

- *Relieful: neted, cu pante reduse (1–2%), orientate natural către mare; nu există denivelări semnificative sau obstacole topografice.*
- *Geologia și condițiile geotehnice: terenul este alcătuit predominant din nisip fin până la adâncimi mari, fără strat portant consistent pentru fundații clasice; se impune utilizarea exclusivă a construcțiilor ușoare, demontabile, fără fundații; nivelul pânzei freatice este situat la adâncimi mici (0,4–1,2 m).*
- *Clima: climat maritim, cu veri calde și ierni blânde, precipitații reduse și regim eolian moderat; condițiile climatice favorizează activitățile turistice sezoniere.*
- *Rețeaua hidrografică: lipsește în interiorul perimetrului; zona este limitată la est de Marea Neagră, iar scurgerea apelor meteorice se realizează natural, prin infiltrare în nisip.*
- *Riscuri naturale: potențial redus de inundații marine temporare în condiții de furtună, risc eolian moderat (depuneri și deplasări de nisip); nu se înregistrează riscuri de alunecare sau instabilitate a terenului.*

Aceste condiții naturale impun păstrarea caracterului reversibil al amenajărilor, utilizarea materialelor ușoare și evitarea oricărui lucrări de betonare, săpături sau fundații adânci.

- *Luciul de apă aferent prezintă adâncimi reduse (0,5–2,5 m) în zona de înbăiere și nu este supus curenților marini semnificativi. Condițiile morfologice stabile permit desfășurarea activităților nautice sezoniere, fără necesitatea intervențiilor constructive sau de protecție suplimentare asupra fundului marin.*

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:

În zona studiată nu există circulație feroviară, navală sau aeriană, iar circulația rutieră este limitată exclusiv la accesul tehnic și de aprovizionare, permis doar personalului autorizat. Circulația publică este predominant pietonală, desfășurată de-a lungul Promenadei Năvodari și a aleilor de acces către plajă.

Principalele aspecte critice identificate sunt:

- *aglomerarea pietonală în sezonul estival, determinată de fluxul ridicat de turiști și lipsa unor trasee dedicate pentru bicicliști;*

- accesul tehnic dificil pentru aprovizionarea dotărilor temporare de alimentație publică, din cauza aglomerației sezoniere circulației auto pe promenadă;
- lipsa spațiilor de parcare publică suficient dimensionate în imediata vecinătate a plajei;
- intersecțiile cu traseele de acces la plajă, care necesită delimitări clare între fluxurile pietonale și cele de serviciu.

Nu există conflicte majore între tipurile de circulație, însă organizarea spațiilor de acces și a traseelor pietonale trebuie reglementată prin prezentul PUZ, pentru asigurarea siguranței și fluentei circulației sezoniere.

În zona de lăcuș de apă nu se desfășoară circulație navală organizată.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei; necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Zona studiată dispune de o rețea de circulație urbană bine conturată în partea de vest, reprezentată de strada Promenada Năvodari, care asigură legătura dintre frontul construit al orașului și domeniul public costier. În interiorul perimetrului analizat, circulația este preponderent pietonală, cu acces auto limitat la aprovizionare, intervenții de urgență și întreținerea plajei, conform reglementărilor ABADL.

Capacități de transport și fluenta circulației

- Rețeaua stradală existentă (străzile D25, D20, D19, D17, D14 și Promenada Năvodari) asigură capacitatea necesară pentru traficul turistic sezonier, însă în perioada iulie–august se înregistrează suprasarcini în punctele de acces și în zonele de parcare.
- Circulația pietonală prezintă valori ridicate, cu fluxuri concentrate în apropierea acceselor principale către plajă, unde spațiile de deplasare sunt insuficiente în perioadele de vârf.
- Lipsa pistelor pentru biciclete determină interferențe între pietoni și vehiculele tehnice, observate frecvent pe promenadă și pe aleile de acces la plajă.

Incomodări și conflicte între tipurile de circulație

- Promenada Năvodari este utilizată simultan pentru plimbare și pentru activități comerciale sezoniere, situație care generează suprapuneri între fluxurile pietonale și cele tehnice.
- În intersecțiile dintre promenadă și aleile de acces la plajă se constată zone de conflict între pietoni și vehiculele de serviciu, în lipsa unor delimitări clare sau marcaje dedicate.

Transport public și conexiuni urbane

- Transportul public urban deservește zona până la limita promenadei; stațiile existente asigură legătura cu centrul orașului și principalele zone de cazare.
- În prezent, capătul promenadei nu este deservit direct de transportul public, iar fluxurile sezoniere de turiști sunt gestionate prin transport pietonal și mijloace individuale (autoturisme, trotinete, biciclete).

Circulația pe luciul de apă

- Pe luciul de apă aferent sectoarelor Năvodari nu există circulație navală organizată.
- În prezent, sunt desfășurate doar activități nautice recreative sezoniere (înot, caiac, paddle, plute demontabile, sky-jeturi), organizate în perimetre delimitate temporar, pentru a evita interferențele cu zona de înbăiere.
- Delimitarea acestor perimetre se realizează sezonier prin balizaj plutitor temporar, conform avizelor emise de ABADL și Autoritatea Navală Română (ANR).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona analizată cuprinde terenuri aparținând domeniului public al statului român, aflate în administrarea **Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL)**, situate în sectoarele de plajă Năvodari. Suprafața totală studiată este de **aproximativ 126.505 mp**.

- Terenul este ocupat preponderent de **plajă naturală cu nisip fin**, fără construcții permanente sau fundații.
- Pe anumite porțiuni sunt amplasate **amenajări temporare sezoniere** – umbreluțe, șezlonguri, deckuri din lemn, beach-baruri demontabile și puncte de alimentație publică provizorii.
- **Promenada Năvodari**, situată la limita vestică a amplasamentului, reprezintă infrastructura principală de acces pietonal și tehnico-edilitar, asigurând legătura directă dintre zona urbană și domeniul public costier.
- **Zona de lăcu de apă aferentă plajei** este utilizată pentru **activități recreative sezoniere**, precum înot, caiac, paddle și plute plutitoare, fără construcții portuare sau instalații fixe.
- Funcțiunile existente sunt strict sezoniere, în concordanță cu reglementările legale privind utilizarea plajelor cu destinație turistică (O.U.G. nr. 19/2006).
- Activitățile sunt desfășurate în baza **contractului de închiriere ABADL nr. 1319/2025**, fără a modifica regimul juridic al terenului.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată prezintă o relaționare directă între funcțiunile turistice, de agrement, alimentație publică și circulație pietonală, toate fiind deja integrate într-un ansamblu urban-costier coerent, rezultat al dezvoltărilor din ultimul deceniu.

- Funcțiunea principală este cea turistic-recreativă, desfășurată pe plajă și pe luciul de apă aferent, prin activități sezoniere de înbăiere, relaxare și sporturi nautice ușoare.
- Funcțiunea de alimentare publică este prezentă sub formă de construcții temporare – beach-baruri, terase și chioșcuri demontabile – amplasate în proximitatea promenadei și a zonelor cu flux pietonal intens.
- Funcțiunea de circulație pietonală se realizează de-a lungul Promenadei Năvodari și prin aleile care coboară perpendicular spre plajă, asigurând legătura dintre frontul urban și domeniul public costier.

- Funcțiunea tehnică (aprovizionare, întreținere, salubritate) este asigurată prin accesuri secundare controlate, în afara fluxurilor principale de turiști.
- Dispunerea funcțională urmează structura naturală a plajei, organizată pe lamele paralele: promenadă – fâșie de tranziție – plajă activă – luciul de apă.

Relațiile dintre aceste funcțiuni se caracterizează prin:

- continuitate spațială între promenadă și plajă;
- acces public liber și vizibilitate directă spre mare;
- delimitare naturală între zonele de circulație, alimentație publică și recreere;
- utilizare reversibilă și compatibilă cu mediul natural.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona studiată nu este ocupată de construcții permanente. Suprafața este destinată exclusiv utilizărilor turistice sezoniere, în conformitate cu reglementările aplicabile domeniului public costier.

- Fondul construit existent este format din dotări temporare și complet demontabile, precum pergole, platforme din lemn, beach-baruri, chioșcuri de alimentație publică, posturi de salvamar, grupuri sanitare mobile și puncte tehnice provizorii.
- Toate aceste amenajări sunt realizate fără fundații, pe ploturi reglabile, și sunt demontate integral la finalul sezonului estival.
- Gradul de ocupare actual al terenului este redus, estimat la sub 10% din suprafața totală studiată.
- Zonele libere de construcții reprezintă peste 90% din suprafață, fiind utilizate pentru plajă activă, circulație pietonală și acces public către mare.
- Zona de luciul de apă aferentă sectoarelor Năvodari nu include construcții.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată face parte din domeniul public al statului român, administrată de Administrația Națională „Apele Române” – ABADL, și nu este ocupată de construcții permanente.

Situația existentă

- Terenul aferent sectoarelor de plajă Năvodari face parte din domeniul public al statului român, fiind administrat de Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL).
- Zona este ocupată preponderent de plajă naturală și dotări sezoniere demontabile, precum platforme de lemn, beach-baruri, grupuri sanitare mobile, cabine de schimb, puncte de prim-ajutor și posturi de salvamar.
- Pe amplasament există o construcție din lemn realizată legal, edificată în baza Autorizațiilor de Construire nr. 208/26.07.2007 și nr. 125/21.04.2008, recepționată conform Procesului-Verbal de Recepție nr. 207/15.07.2008. Construcția este ușoară, fără fundații, cu destinație turistic-sezonieră, conform reglementărilor privind utilizarea plajelor cu destinație turistică.

– De asemenea, în zona propusă reglementării se identifică două subsectoare care conțin construcții autorizate temporar (pe durata contractelor de închiriere ABADL):

- Năvodari III – subsector 23–24
- Năvodari II – subsector 28

Perimetrul studiat este cuprins în coordonatele stereo:

X=789151.60	Y=316903.06	X=789278.19	Y=316886.35	X=789286.86	Y=316885.46
X=789300.93	Y=316884.01	X=789303.14	Y=316904.82	X=789323.53	Y=317017.28
X=789331.74	Y=317063.73	X=789339.39	Y=317110.94	X=789347.82	Y=317163.49
X=789356.11	Y=317216.14	X=789356.62	Y=317219.36	X=789362.35	Y=317254.80
X=789368.39	Y=317290.37	X=789380.71	Y=317361.78	X=789396.15	Y=317450.82
X=789409.77	Y=317529.35	X=789414.65	Y=317556.60	X=789419.42	Y=317583.69
X=789421.70	Y=317596.41	X=789424.76	Y=317609.79	X=789435.21	Y=317647.94
X=789419.58	Y=317651.36	X=789284.08	Y=317681.09	X=789272.43	Y=317683.96
X=789254.47	Y=317610.75	X=789223.14	Y=317485.34	X=789238.16	Y=317485.34
X=789212.78	Y=317342.91	X=789209.74	Y=317326.18	X=789200.84	Y=317275.54
X=789198.78	Y=317260.16	X=789196.11	Y=317240.36	X=789176.60	Y=317091.52
X=789175.29	Y=317081.60	X=789154.22	Y=316922.92		

Perimetrul zonei ce va fi reglementată este cuprins în coordonatele stereo:

X=789424.76	Y=317609.82	X=789426.86	Y=317608.83	X=789496.78	Y=317593.85
X=789513.48	Y=317590.39	X=789503.08	Y=317541.91	X=789500.71	Y=317521.43
X=789500.17	Y=317495.30	X=789491.11	Y=317469.50	X=789483.82	Y=317430.15
X=789483.28	Y=317406.58	X=789477.06	Y=317391.67	X=789470.62	Y=317335.18
X=789458.89	Y=317283.72	X=789447.83	Y=317185.96	X=789422.73	Y=317044.49
X=789421.50	Y=316987.02	X=789404.45	Y=316883.71	X=789389.72	Y=316885.24
X=789375.82	Y=316886.41	X=789303.80	Y=316893.81	X=789301.94	Y=316893.96
X=789303.14	Y=316904.85	X=789306.89	Y=316925.36	X=789313.98	Y=316965.81
X=789314.95	Y=316971.30	X=789316.46	Y=316979.35	X=789317.26	Y=316983.66
X=789328.13	Y=317041.97	X=789328.73	Y=317045.19	X=789344.82	Y=317144.46
X=789357.91	Y=317227.57	X=789358.41	Y=317230.60	X=789361.82	Y=317251.69
X=789369.78	Y=317298.60	X=789370.41	Y=317302.18	X=789390.23	Y=317416.86
X=789390.77	Y=317419.77	X=789409.76	Y=317529.38	X=789414.13	Y=317553.80
X=789414.65	Y=317556.63	X=789420.54	Y=317590.09	X=789421.70	Y=317596.44

– Conform PUZ-ului aprobat anterior pentru sectorul de plajă Năvodari (HCL nr. 29/2007), valorile de reglementare existente sunt:

- POT existent = 3%
- CUT existent = 0,03
- Regim de înălțime = parter

- Asigurarea cu servicii și zone, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată se află în continuarea directă a frontului turistic Năvodari – Mamaia Nord și este complet integrată funcțional în rețeaua de servicii, circulații și dotări publice existente.

- *Legătura cu zona urbană:*
- *Accesul principal se realizează din strada Promenada Năvodari, arteră colectoare care deservește fluxurile turistice și tehnice ale frontului costier. Promenada dispune de rețele edilitare existente – apă, canalizare, energie electrică și iluminat public – care asigură funcționarea sezonieră a plajei și a dotărilor provizorii.*
- *Corelarea cu zonele vecine:*

La nord, zona se continuă cu sectoarele de plajă destinate activităților sportive și de agrement, iar la sud cu frontul turistic Mamaia Nord, caracterizat prin unități de cazare, structuri de alimentație publică și promenadă amenajată.

Între aceste zone nu există bariere fizice sau diferențe de nivel semnificative, iar fluxul pietonal de-a lungul litoralului este continuu și funcțional.

- *Servicii și dotări existente:*
Pe perimetrul analizat sunt prezente următoarele dotări sezoniere, demontabile, specifice activităților turistice de plajă:
 - *grupuri sanitare ecologice și dușuri publice;*
 - *posturi de salvamar și puncte de prim-ajutor;*
 - *beach-baruri și terase temporare;*
 - *centre de închiriere pentru echipamente de plajă și agrement nautic nemotorizat;*
 - *puncte de colectare selectivă a deșeurilor;*
 - *spații destinate activităților nautice recreative (înot, caiac, paddle).*

- *Servicii publice și administrare:*

Întreținerea plajei, salubritatea, salvarea acvatică și semnalizarea de siguranță sunt asigurate de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL), în colaborare cu UAT Năvodari și operatorii sezonieri, conform reglementărilor legale.

Zonele de alimentație publică și agrement existente sunt corelate funcțional cu serviciile de pe Promenada Năvodari (alimentare, cazare, comerț turistic), formând un front turistic urban unitar.

- *Integrarea luciului de apă:*
Pe luciul de apă aferent sectoarelor Năvodari se desfășoară activități nautice ușoare, recreative, nemotorizate (caiac, paddle, înot) și motorizate, coordonate cu zonele vecine de agrement, fără construcții plutitoare permanente.
Delimitarea perimetrelor de siguranță se realizează prin balizaj temporar în sezonul estival, conform avizelor ABADL și Autorității Navale Române (ANR).

- **Asigurarea cu spații verzi**
- *Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari este caracterizată printr-o utilizare sezonieră intensă, cu funcțiuni temporare și infrastructură parțial reversibilă. Din această perspectivă, pot fi identificate următoarele categorii de riscuri și potențiale disfuncționalități:*
 - *– Riscuri naturale:*

- variația nivelului mării și fenomenele de furtună pot genera eroziuni temporare ale nisipului și acumulări de aluviuni;
 - acțiunea vânturilor marine asupra structurilor ușoare poate determina necesitatea utilizării de elemente de ancorare adecvate și materiale rezistente la coroziune;
 - salinitatea ridicată afectează durata de viață a instalațiilor metalice și electrice, necesitând protecții suplimentare și întreținere periodică;
 - infiltrarea apelor pluviale și capilaritatea nisipului pot afecta stabilitatea elementelor montate superficial.
 - – **Riscuri funcționale:**
 - suprapunerea fluxurilor pietonale cu cele tehnice de aprovizionare în orele de vârf;
 - suprasolicitarea temporară a rețelelor edilitare publice (apă, canalizare, energie) în perioadele de vârf turistic;
 - nerespectarea intervalelor orare de funcționare poate genera disconfort acustic și vizual;
 - gestionarea insuficientă a deșeurilor sezoniere poate conduce la impact negativ asupra mediului.
 - – **Riscuri urbanistice:**
 - amplasarea necontrolată a construcțiilor temporare poate conduce la aglomerare vizuală și pierderea coerenței frontului turistic;
 - lipsa delimitării clare între zonele comerciale, pietonale și de înbăiere poate produce conflicte funcționale;
- Pentru reducerea acestor riscuri, prezentul PUZ propune:
- stabilirea strictă a amplasamentelor pentru construcțiile temporare și a traseelor de aprovizionare;
 - utilizarea exclusivă a materialelor reversibile, ecologice și rezistente la mediu marin;
 - dimensionarea echilibrată a rețelelor edilitare sezoniere;
 - introducerea unor reguli clare privind orarul de funcționare și managementul deșeurilor;
 - implementarea unui sistem de coordonare tehnică între ABADL, UAT Năvodari și operatorii economici autorizați.
- Prin aplicarea acestor măsuri, disfuncționalitățile pot fi reduse semnificativ, asigurând o exploatare durabilă și sigură a zonei costiere, cu respectarea caracterului natural și a regimului public al terenului.

• Existența riscurilor disfuncționalității

Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari este caracterizată printr-o utilizare sezonieră intensă, cu funcțiuni temporare, infrastructură parțial reversibilă și o expunere ridicată la factori naturali specifici mediului costier.

Pe baza observațiilor de teren și a informațiilor furnizate de ABADL și UAT Năvodari, au fost identificate următoarele categorii de riscuri și disfuncționalități:

– Riscuri naturale:

- variația nivelului mării și fenomenele de furtună determină eroziuni temporare ale plajei și deplasări ale nisipului;

- acțiunea vânturilor marine asupra structurilor ușoare impune măsuri de ancorare suplimentare, fiind observate cazuri de deteriorări sezoniere;
 - salinitatea ridicată accelerează coroziunea elementelor metalice și afectează durata de viață a instalațiilor electrice și de alimentare cu apă;
 - infiltrațiile pluviale și nivelul freatic ridicat (0,4–1,2 m) influențează stabilitatea structurilor demontabile și a platformelor de lemn.
- Riscuri funcționale:
- suprapunerea fluxurilor pietonale cu cele tehnice de aprovizionare, în special în intervalele de vârf turistic;
 - suprasolicitarea temporară a rețelelor edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică) care deservesc zona promenadei;
 - lipsa unor intervale orare clar reglementate pentru activitățile comerciale sezoniere generează disconfort acustic și vizual în perioadele de vârf;
 - gestionarea deficitară a deșeurilor și a resturilor provenite din activități sezoniere afectează calitatea mediului și imaginea zonei.
- Riscuri urbanistice:
- amplasarea neuniformă a construcțiilor temporare poate conduce la aglomerare vizuală și la pierderea coerenței frontului turistic;
 - lipsa delimitărilor clare între zonele comerciale, pietonale și de înbăiere creează conflicte de utilizare a spațiului public;
 - absența unor reglementări actualizate și necorelarea cu PUG-ul în vigoare (HCL nr. 42/1994) sau cu PUZ-ul anterior (HCL nr. 29/2007) poate genera contradicții în administrarea domeniului public costier.

2.6. Echiparea edilitară

Situația echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Zona de plajă aferentă sectoarelor Năvodari beneficiază de o infrastructură edilitară parțial existentă, amplasată în imediata vecinătate, de-a lungul Promenadei Năvodari. Aceasta asigură legătura cu principalele utilități publice ale orașului: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și salubritate, gestionate de operatorii RAJA Constanța, E-Distribuție Dobrogea și Primăria Năvodari.

Alimentare cu apă

- Alimentarea cu apă potabilă se realizează din rețeaua publică urbană RAJA existentă pe Promenada Năvodari.
- În prezent, nu există conducte îngropate pe plajă; alimentarea dotărilor sezoniere se face temporar, prin conexiuni provizorii sau rezervoare portabile.
- Presiunea rețelei este suficientă pentru racordurile sezoniere ale posturilor de duș și grupurilor sanitare mobile.

Canalizare

- Rețeaua publică de canalizare este prezentă de-a lungul promenadei, administrată de RAJA.
- Apele uzate provenite din activitățile sezoniere sunt colectate în rezervoare mobile sau conducte temporare, apoi preluate de rețeaua principală.
- Evacuarea apelor pluviale se realizează natural, prin infiltrare în stratul de nisip.

- În prezent, nu există sisteme permanente de canalizare pe terenul plajei.

Energie electrică

- Alimentarea electrică se face din rețeaua subterană a promenadei, prin bransamente temporare pentru dotările sezoniere (beach-baruri, puncte de servire, iluminat).
- Rețeaua publică de iluminat este amplasată exclusiv pe promenadă și este funcțională.
- Nu există cabluri subterane sau posturi de transformare amplasate pe plajă.

Telecomunicații

- Zona dispune de acoperire GSM completă (rețele 4G/5G).
- Nu sunt instalate antene, stâlpi de comunicații sau cabluri subterane pe plajă.
- Conectivitatea la internet se asigură prin infrastructura urbană a orașului și prin soluții portabile (routere mobile, hotspot-uri sezoniere).

Rețele de gaze naturale

- În perimetrul studiat nu există rețea de gaze naturale, dar în vecinătatea sudică (sector 35) este prezentă o instalație de gaz autorizată și funcțională, aferentă unei construcții recepționate în anul 2008.
- Activitățile sezoniere din zonă utilizează exclusiv energie electrică sau butelii GPL omologate.

Alimentare cu căldură

- Nu există rețele de termoficare sau instalații de încălzire centralizată.
- Încălzirea apei pentru dușuri sau activități sezoniere se face prin panouri solare mobile ori echipamente electrice portabile.

Gospodărire comunală

- Colectarea deșeurilor este asigurată de operatorul de salubritate al Primăriei Năvodari.
- Pe promenadă există puncte de colectare selectivă, iar în sezonul estival sunt amplasate containere temporare pe marginea plajei.
- Evacuarea deșeurilor se realizează zilnic în perioadele de vârf turistic.
- Nu sunt permise depozitări directe pe nisip sau în zonele de înbăiere.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor Ordinului comun MAPPM nr. 214/RT/1999 și MLPATL nr. 16/NN/1999, analiza factorilor de mediu se realizează prin corelarea componentelor naturale cu cele antropice, în scopul identificării interacțiunilor dintre mediul fizic și activitățile umane.

Zona de plajă Năvodari se caracterizează printr-un echilibru sensibil între mediul natural (nisip, apă, vegetație specifică litoralului, faună marină) și mediul construit temporar, reprezentat de platforme, dotări sezoniere și echipamente demontabile.

Activitățile turistice sezoniere produc un impact moderat asupra mediului, manifestat prin:

- creșterea temporară a presiunii asupra factorilor naturali (sol nisipos, calitatea apei, vegetație spontană);
- generarea de deșeuri și emisii sonore sezoniere, controlate prin reglementările impuse de ABADL;
- modificări locale ale microreliefului prin utilizarea intensă a plajei;
- regenerare naturală rapidă a ecosistemului costier în afara sezonului estival.

Zona se află sub regim de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 și OUG nr. 19/2006 privind utilizarea plajelor Mării Negre, fiind supusă monitorizării periodice de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral.

Relația cadru natural – cadru construit

Plaja se află în zona de contact direct între domeniul public urban (Promenada Năvodari) și domeniul public al statului, administrat de Administrația Națională „Apele Române” – ABADL.

În prezent, amenajările existente sunt exclusiv provizorii și reversibile, având caracter sezonier. Acestea includ:

- *platforme din lemn pentru servirea publicului și zone de relaxare;*
- *beach-baruri, pergole și chioșcuri demontabile realizate din materiale ușoare (lemn, bambus, structură metalică ușoară);*
- *cabine de schimb, dușuri și grupuri sanitare mobile;*
- *puncte de prim-ajutor și posturi de salvamar amplasate temporar pe nisip.*

Amenajările sunt montate fără fundații, pe suporturi din piatră sau lemn, pentru a evita compactarea substratului nisipos.

Drenajul apelor meteorice se realizează natural, prin infiltrare directă în nisip, iar după încheierea sezonului estival, toate dotările sunt demontate integral, permițând refacerea completă a stării naturale a plajei.

Această utilizare sezonieră asigură menținerea permeabilității naturale a nisipului și conservarea caracterului ecologic al zonei costiere, conform reglementărilor OUG nr. 19/2006 și normativelor ABADL privind amenajările temporare pe plajele Mării Negre.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscuri naturale:

Zona studiată prezintă un relief plan, specific țărmurilor joase, fără denivelări semnificative.

Riscul de inundații este redus, fiind asociat exclusiv perioadelor de furtună marină sau maree excepțională.

Vânturile predominante din sectorul NE-E determină local depuneri temporare de nisip, gestionate de obicei prin garduri de nisip și vegetație fixatoare existente în zonele adiacente. Nu se înregistrează riscuri de alunecare, instabilitate sau eroziune gravă, datorită lucrărilor de consolidare și reabilitare costieră efectuate de ABADL în ultimii ani (Faza II – Litoralul românesc).

Riscuri antropice:

Principalele riscuri identificate sunt legate de activitățile turistice sezoniere, respectiv:

- *aglomerări temporare de turiști în perioadele de vârf estival;*
- *generarea de deșeuri menajere și zgomot ambiental;*
- *utilizarea intensivă a apei potabile și presiunea asupra rețelelor edilitare sezoniere;*
- *interferențe ocazionale între zonele de înbăiere și cele destinate agrementului nautic.*

Aceste riscuri sunt specifice zonelor costiere cu activitate turistică ridicată și sunt monitorizate anual de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral și Primăria Năvodari, prin programe de întreținere și igienizare sezoniere.

Marcare puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și echipării edilitare care pot prezenta riscuri

- *Rețelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică) sunt amplasate pe promenadă, în afara perimetrului plajei, asigurând alimentarea temporară a dotărilor sezoniere.*
- *Fâșia de tranziție Promenadă–Plajă, cu lățimea de aproximativ 1,7m - 2,5 m, este liberă de construcții și este utilizată în prezent pentru amplasarea provizorie a cablurilor și conductelor flexibile, protejate la suprafață.*
- *Pe promenadă și pe aleile de acces există marcaje și delimitări care indică zonele tehnice de traversare, utilizate pentru aprovizionarea unităților sezoniere.*
- *Punctele de colectare a deșeurilor sunt amplasate în apropierea promenadei, în spații cu acces facil pentru operatorii de salubritate, fără impact vizual semnificativ asupra frontului costier.*

Aceste dotări tehnice sunt reversibile, utilizate exclusiv în sezonul estival, conform reglementărilor Administrației Bazinale de Apă Dobrogea–Litoral (ABADL), și sunt demontate la finalul fiecărui sezon.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- *În perimetrul studiat nu există obiective de patrimoniu cultural, arheologic sau construit înscrise în listele Ministerului Culturii sau în evidențele Direcției Județene pentru Cultură Constanța.*
- *Zona are o valoare peisagistică ridicată, specifică frontului costier Năvodari, caracterizată prin:*
 - *deschidere vizuală amplă către mare;*
 - *relief plan, nefragmentat, cu continuitate între promenadă, plajă și luciul de apă;*
 - *cromatică naturală, dominată de tonurile nisipului, apei și vegetației costiere;*
 - *prezența exclusivă a construcțiilor ușoare, demontabile, care nu afectează perspectiva vizuală.*
- *Zona plajei Năvodari constituie un element identitar important al peisajului urban costier, contribuind la imaginea turistică a orașului Năvodari și la coerența vizuală a frontului litoral nordic.*

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Plaja Năvodari prezintă un potențial turistic ridicat, datorită caracteristicilor naturale și infrastructurale existente:

- *lățimea generoasă a frontului de nisip, care permite o utilizare amplă pentru activități de recreere și agrement;*
- *calitatea bună a apei și adâncimile reduse în zona de îmbăiere, care asigură siguranța utilizatorilor;*
- *integrarea completă în rețeaua promenadei Năvodari, care oferă acces pietonal facil și infrastructură urbană de bază (apă, energie, iluminat);*
- *existența unor dotări sezoniere care permit organizarea de activități diverse — sporturi de plajă, agrement nautic, alimentație publică și evenimente temporare;*
- *luciul de apă aferent, cu adâncimi reduse, utilizat în sezon pentru activități recreative fără motor (înot, caiac, paddle, SUP) și, ocazional, pentru sporturi motorizate reglementate de ABADL.*

Aceste elemente definesc zona ca una dintre cele mai atractive sectoare turistice ale litoralului nordic, funcțional integrată în rețeaua urbană a orașului Năvodari.

Concluzii privind problemele de mediu

Analiza de mediu pentru zona plajei Năvodari evidențiază:

- un nivel scăzut al riscurilor naturale, datorită stabilității terenului nisipos și a lucrărilor de protecție costieră efectuate de ABADL în cadrul programului național de reabilitare a litoralului;
- un nivel moderat al riscurilor antropice, asociate activităților turistice sezoniere (aglomerări temporare, generare de deșeuri, poluare fonică minoră), gestionate prin reglementările și obligațiile contractuale impuse operatorilor de plajă;
- un impact redus al activităților turistice asupra mediului costier, datorită caracterului reversibil al construcțiilor existente și al măsurilor de întreținere zilnică (curățare, salubritate, delimitare zonală);
- evacuarea controlată a apelor uzate către sistemul urban RAJA prin racorduri temporare, fără deversări în sol sau în mare;
- colectarea selectivă a deșeurilor, realizată de operatorul local de salubritate în colaborare cu Primăria Năvodari și ABADL;
- existența unor benzi verzi temporare între promenadă și plajă, utilizate pentru fixarea nisipului și îmbunătățirea peisajului costier.

În ansamblu, mediul natural al zonei este bine conservat, iar activitățile sezoniere existente se desfășoară cu impact minim, conform legislației de mediu în vigoare: Legea apelor nr. 107/1996, OUG nr. 19/2006, OUG nr. 8/2023, Ordinul 119/2014 și reglementările ABADL.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale

În cadrul procesului de informare și consultare publică derulat conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinului MDRAP nr. 233/2016, populația orașului Năvodari a manifestat un interes crescut pentru dezvoltarea echilibrată a frontului turistic costier, în special în ceea ce privește:

- păstrarea accesului liber și neîngrădit la plajă;
- menținerea curățeniei și a siguranței în zonele de agrement;
- asigurarea unor servicii publice de bază (toalete, dușuri, iluminat, puncte de colectare selectivă a deșeurilor);
- păstrarea caracterului natural al mediului, concomitent cu o imagine urbană modernă;
- diversificarea activităților sezoniere prin dotări ușoare: spații de alimentație publică, centre de închiriere, beach-baruri și activități nautice controlate.

Operatorii economici locali au susținut, în cadrul consultărilor, necesitatea stabilirii unui cadru urbanistic clar și unitar, care să reglementeze amplasarea, materialele și procentul de ocupare a terenului, pentru a evita aglomerarea vizuală și aspectul neomogen al plajelor din anii anteriori.

Administrația publică locală – Primăria Orașului Năvodari – a exprimat sprijin instituțional pentru actualizarea reglementărilor urbanistice, subliniind importanța:

- menținerii zonei tampon verzi între promenadă și plajă;
- utilizării exclusive a construcțiilor demontabile, ecologice și estetice;
- armonizării vizuale a tuturor dotărilor sezoniere cu imaginea generală a frontului costier.

Rezultatele consultării publice au fost consemnate în procesul-verbal aferent etapei de transparență decizională și constituie bază de fundamentare pentru reglementările propuse prin prezentul PUZ.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solicitărilor beneficiarului

Elaboratorul prezentului Plan Urbanistic Zonal a analizat solicitările transmise de către Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL), în baza contractului de închiriere nr. 1319/2025, referitoare la reglementarea urbanistică a sectoarelor de plajă Năvodari II și III.

Analiza a vizat următoarele aspecte funcționale și urbanistice identificate în teren și în documentațiile existente:

- necesitatea reglementării cadrului urbanistic pentru amenajări sezoniere reversibile, în conformitate cu legislația privind utilizarea domeniului public costier;*
- lipsa unor reglementări clare privind procentul de ocupare a terenului și organizarea dotărilor temporare;*
- absența delimitării funcționale între zonele de agrement, alimentație publică și protecție costieră;*
- nevoia definirii relației spațiale între promenadă, fâșia de tranziție și plajă, în zona de contact urban-costier.*

Pe baza acestor constatări, s-a concluzionat că este necesară elaborarea unui PUZ de reglementare temporară și complementară PUG-ului existent, care să ordoneze utilizarea sezonieră a terenului și să coreleze activitățile turistice cu mediul natural și infrastructura urbană existentă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost fundamentat pe baza următoarelor categorii de studii și analize tehnice, realizate în etapa de documentare și actualizare:

- Studiul topografic și cadastral – a delimitat precis limitele domeniului public al statului (terenurile aflate în administrarea Administrației Naționale „Apele Române” – ABADL) și relația acestora cu frontul urban Năvodari–Mamaia Nord;
- Studiul geotehnic și de stabilitate a terenului – a confirmat caracterul nisipos, omogen, stabilizat al stratului de suprafață, fără riscuri majore de tasare sau alunecare, dar cu permeabilitate ridicată și necesitatea evitării lucrărilor cu fundații;
- Analiza urbanistică și funcțională – a fundamentat delimitarea fâșiilor funcționale (promenadă – tranziție – plajă activă – luciu de apă) și amplasarea controlată a construcțiilor temporare;
- Studiul rețelelor edilitare existente – a confirmat posibilitatea racordării temporare la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică existente pe Promenada Năvodari.

În urma corelării acestor studii, s-au stabilit următoarele concluzii de fundamentare a reglementărilor urbanistice:

- zona prezintă condiții favorabile pentru amenajări sezoniere reversibile, fără impact structural asupra terenului;
- rețelele edilitare existente pot fi utilizate temporar și extinse prin soluții portabile;
- mediul costier permite construcții ușoare, fără fundații, amplasate pe ploturi reglabile;

- pentru protecția domeniului public costier este necesară limitarea procentului de ocupare ($POT \leq 10\%$) și păstrarea a minimum 70% din suprafață ca spațiu liber și permeabil;
 - zona are valoare turistică și peisagistică ridicată, ceea ce justifică reglementarea strictă a tipului de construcții, a materialelor și a amplasamentelor.
- Concluziile acestor studii au stat la baza stabilirii indicatorilor urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime) și a utilizărilor admise detaliate în subcapitolul următor.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația actuală a reglementărilor din PUG

La data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal, Planul Urbanistic General al orașului Năvodari, aprobat anterior anului 2010, se află în vigoare și nu conține reglementări detaliate pentru zona de plajă aferentă sectoarelor studiate. Zona analizată figurează generic ca „zonă turistică și de agrement”, fără parametri urbanistici specifici și fără delimitări funcționale clare între fâșiile costiere (promenadă – plajă – lăcuș de apă).

În consecință, prezentul PUZ are rolul de a introduce reglementări detaliate privind:

- indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime);
- utilizările admise și interzise;
- condițiile de amplasare, conformare și protecție a mediului;
- integrarea utilităților sezoniere și a dotărilor reversibile în structura urbană existentă

Definirea indicatorilor urbanistici conform Legii nr. 350/2001

Conform anexa 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, indicatorii urbanistici se definesc astfel:

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
 - - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- **coeficient 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;

Acești indicatori stabilesc densitatea construcțiilor și limitele de ocupare a terenului, fiind folosiți pentru dimensionarea zonelor funcționale și controlul gradului de intervenție în mediul natural.

Valori maxime admise

Pentru zona reglementată prin prezentul PUZ se stabilesc următoarele valori maxime:

- **POT maxim admis: 10%, aferent exclusiv construcțiilor ușoare, demontabile, amplasate în fâșia de 27,00 m măsurată dinspre limita vestică (promenada), destinate următoarelor utilizări:**
 - **beach-baruri, spații de alimentație publică;**
 - **centre de închiriere echipamente de plajă;**
 - **spații de depozitare temporară pentru dotările sezoniere;**
 - **dotări sanitare și anexe tehnice ușoare.**
- **Platformele și mobilierul urban descoperit (dușuri fără acoperiș, pergole descoperite, terase, podele din lemn).**
- **CUT maxim admis: 0,10, aferent construcțiilor și amenajărilor temporare cu regim de înălțime maxim parter. Toate construcțiile vor fi reversibile, fără fundații, montate pe ploturi reglabile sau platforme din lemn, demontabile integral la finalul sezonului estival.**

Utilități admise

Sunt admise următoarele dotări și utilități tehnico-funcționale:

- **grupuri sanitare ecologice și dușuri publice;**
- **cabine de schimb;**
- **posturi de prim-ajutor și salvamar;**
- **beach-baruri;**
- **rampe de acces pentru persoane cu dizabilități;**
- **coșuri de gunoi pentru colectare selectivă (mobilier urban);**
- **structuri de agrement nautic delimitate prin balize plutitoare, conform avizelor ABADL și ANR.**

Utilizări admise – criterii facultative

Sunt permise cu caracter opțional următoarele activități complementare:

- **centre de închiriere echipamente pentru plajă și activități nautice;**
- **spații demontabile de alimentație publică cu servire asistată la masă;**
- **instalații de sonorizare și ambient sonor controlat;**
- **locuri de joacă pentru copii pe nisip (fără baloane gonflabile sau structuri presurizate);**
- **terenuri temporare pentru sporturi de plajă (volei, fotbal, badminton);**
- **alimentație publică conform OUG 202/2002 definită conform OUG 99/2000**
- **zone de relaxare și activități recreative sezoniere (deckuri, pergole, spații de yoga, zone lounge).**

Toate dotările au caracter temporar, demontabil și ecologic, fiind realizate din materiale naturale (stuf, lemn, paie, textile, bambus), fără fundații sau lucrări de beton.

Utilizări interzise

În perimetrul reglementat nu sunt permise:

- construcții de cazare permanentă sau temporară (hoteluri, pensiuni, campinguri, corturi);
- activități incompatibile cu turismul și agrementul (depozite, comerț industrial, unități de producție);
- camparea pe plajă sub orice formă;
- depozitarea de substanțe toxice, inflamabile sau poluante;
- realizarea de fose septice, decantoare, rigole neetanșe sau instalații fixe de epurare;
- unități de alimentație publică tip **fast-food** sau **autoservire**;
- orice construcție care modifică structura nisipului, drenajul natural sau morfologia plajei.

Condiții suplimentare de amplasare

- Construcțiile vor respecta retragerea de **minimum 5,0 m față de linia apei**, conform Ordinului ABADL nr. 994/2018;
- Toate dotările vor fi demontate integral la finalul contractului;
- Nu se admit fundații turnate, plăci de beton sau structuri îngropate;
- Se recomandă utilizarea materialelor reversibile, rezistente la umiditate și salinitate

Integrarea în strategia urbană a localității

Prin reglementările sale, **prezentul Plan Urbanistic Zonal** reprezintă un instrument aplicat de planificare și management urban al frontului turistic **Năvodari**, având rolul de a ordona și controla dezvoltarea activităților sezoniere în concordanță cu interesele comunității și ale administrației publice locale.

Documentația contribuie direct la implementarea strategiei urbane a orașului **Năvodari** și urmărește atingerea următoarelor obiective majore:

- **consolidarea identității turistice a frontului Năvodari** ca zonă urbană de agrement și alimentație publică sezonieră;
- **menținerea accesului public liber și neîngrădit la plajă și la luciul de apă;**
- **integrarea activităților turistice în infrastructura existentă – promenadă, utilități publice, rețele edilitare și transport local;**
- **creșterea calității peisajului costier**, prin uniformizarea materialelor, cromaticii, mobilierului urban și a vegetației;
- **promovarea tehnologiilor verzi și a soluțiilor sustenabile – utilizarea energiei solare, iluminat eficient tip LED, colectare selectivă și materiale ecologice;**
- **protejarea mediului costier** prin menținerea caracterului natural al plajei și prin utilizarea exclusivă a construcțiilor reversibile și demontabile.

Astfel, **PUZ-ul pentru plaja Năvodari** devine o documentație de referință pentru gestionarea coerentă a domeniului public costier, contribuind la dezvoltarea urbană sustenabilă, la creșterea atractivității economice și la consolidarea imaginii turistice a orașului **Năvodari** la nivel regional.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural excepțional, specific țărmurilor vestice ale Mării Negre, cu relief plan, plaje largi și nisip fin, completate de un luciul de apă cu adâncimi

mici și climă marină blândă. Propunerile de dezvoltare urbanistică valorifică aceste caracteristici prin soluții reversibile, ecologice și compatibile cu mediul costier.

- **Relaționarea cu formele de relief**

Terenul are un relief plan, cu pante ușoare (1–2%) orientate natural către mare. Nu există denivelări sau obstacole topografice, ceea ce permite o organizare unitară a funcțiunilor sezoniere fără intervenții de terasament.

Amplasamentele propuse respectă microrelieful natural al plajei, iar construcțiile vor fi așezate pe platforme ușoare din lemn sau metal galvanizat, montate pe ploturi reglabile, fără fundații.

- **Prezența luciului de apă și relația cu mediul marin**

Litoralul aferent sectoarelor Năvodari include un lăcuț de apă cu adâncimi reduse, cu potențial ridicat pentru agrement nautic nepoluant (înot, caiac, paddle, plute plutitoare, activități de relaxare).

Se propune realizarea unor zone de tranziție vizuală și funcțională între nisip și apă, cu pontoane temporare, platforme plutitoare și zone de relaxare integrate în peisaj.

- **Spații verzi și peisagistică naturală**

În zona dintre promenadă și plajă, se vor amenaja spații verzi naturale și vegetație specifică mediului marin: iarbă de nisip, stuf, salcâmi de nisip, precum și arbori provizorii (palmieri, tamarix, pini de coastă), plantați direct în nisip, fără utilizarea betonului.

Acest tip de vegetație conferă zonei un aspect urban-ecologic, similar plajelor urbane din sudul Franței și Spaniei, contribuind la reducerea temperaturilor de suprafață și la îmbunătățirea confortului vizual.

- **Construibilitatea și condițiile de fundare**

Datorită naturii nisipoase a terenului, fundarea construcțiilor clasice este improprie. Toate construcțiile vor fi provizorii și complet demontabile, fără turnări de beton sau fundații continue.

Soluțiile constructive propuse includ:

- platforme modulare din lemn, cu prinderi mecanice;
- structuri prefabricate ușoare, fără săpături;
- instalații tehnice supraterane, demontabile la sfârșitul sezonului.

- **Adaptarea la condițiile de climă**

Climatul marin, caracterizat prin veri calde și vânturi moderate, este valorificat printr-o arhitectură deschisă, ventilată natural, cu protecții solare din pânză textilă și pergole.

Se vor folosi naturale: stuf, lemn, textile, paie, bambus

În zonele de relaxare, mobilierul urban va fi din materiale reciclabile și ecologice, cu suprafețe deschise la culoare, pentru reducerea încălzirii solare.

- **Valorificarea potențialului balnear și turistic** Cadrul natural oferă oportunități semnificative pentru activități de recreere, wellness marin și turism de sezon.

- **Se propune amenajarea unor zone de relaxare cu dușuri, spații de masaj outdoor, yoga și activități sportive ușoare, integrate discret în peisaj.**

Lăcuțul de apă va putea fi utilizat pentru activități balneare recreative și educative (școli de înot, caiac, paddle), sub supraveghere și cu aviz ABADL.

Prin aceste măsuri, prezentul PUZ valorifică potențialul natural al zonei Năvodari într-un mod sustenabil, adaptat condițiilor climatice, geotehnice și turistice specifice litoralului românesc, contribuind la consolidarea identității costiere a orașului Năvodari.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată se integrează funcțional în sistemul de circulație urbană existent, prin relația directă dintre strada D25 – arteră principală de circulație paralelă cu Promenada Năvodari – și rețeaua stradală secundară formată din traseele de penetrare Prelungirea D20, Prelungirea D19, Prelungirea D18, Prelungirea D17 și Prelungirea D14.

Această rețea asigură conexiunea dintre frontul construit al stațiunii (zona urbană interioară) și domeniul public costier, permițând accesul pietonal și tehnic controlat către plajă.

Strada Promenada Năvodari funcționează ca front urban pietonal continuu, destinat exclusiv circulației pietonale, velo și utilităților edilitare aferente, fără trafic auto public.

Fluxurile auto se desfășoară exclusiv pe strada D25 și Promenada Năvodari și pe ramificațiile sale (prelungiri transversale), care vor rămâne principalele artere de aprovizionare, intervenție și evacuare, conform reglementărilor ABADL și normelor de siguranță publică.

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

- *Accesul auto este limitat strict la intervenții tehnice, aprovizionare și urgențe, conform reglementărilor ABADL.*
- *Nu se vor realiza artere noi de circulație auto în interiorul perimetrului PUZ; se menține caracterul pietonal predominant.*
- *Aprovizionarea unităților de alimentație publică se va face pe baza unui program orar controlat (06:00–09:00 și 22:00–24:00), cu acces temporar pentru vehicule ușoare, pe trasee special desemnate.*
- *Se propune amenajarea unor spații de parcare sezoniere în afara promenadei, pe terenuri disponibile din intravilan, la o distanță de minimum 150 m de frontul costier.*
- *Transportul public urban deservește zona prin trasee existente de autobuz și microbuz cu stații pe strada D25 și Promenada Năvodari. În sezonul estival, se recomandă:
– introducerea unei stații sezoniere suplimentare la capătul promenadei;
– implementarea unui sistem de shuttle-uri electrice (minibuze fără emisii), cu opriri intermediare între zona centrală a stațiunii și accesul spre plajă.*

Organizarea circulației feroviare

- *În zona studiată nu există infrastructură feroviară, iar implementarea unor trasee de acest tip nu este justificată de profilul turistic sezonier.*
- *Se menține relația indirectă cu nodul feroviar Năvodari, aflat la peste 3 km vest, fără implicații în reglementările PUZ.*

Organizarea circulației navale

- *Zona de lăcu de apă oferentă sectoarelor studiate nu face parte din rețeaua de transport naval, dar se pretează la activități nautice recreative ușoare, fără ambarcațiuni motorizate sau ușor motorizate*
- *Se propun delimitări temporare pe lăcu de apă în zonele destinate agrementului marin pentru:
– activități sportive (înot, caiac, paddle);
– zone de siguranță balizate între perimetrul de îmbăiere și cel de agrement nautic.*
- *Nu se admit lucrări portuare, dane fixe sau intervenții în substratul marin.*

Organizarea circulației aeriene

- Nu există infrastructuri aeriene în perimetrul studiat, iar zona nu se află sub coridoare de zbor cu restricții.
- Activitățile recreative de tip **drone, parapantă, zboruri turistice** se pot desfășura numai cu respectarea reglementărilor Autorității Aeronautice Române (AACR) și cu aviz de la autoritățile competente, fără a afecta siguranța publică sau fauna marină.
- Se interzice orice formă de zbor comercial cu aparate de mari dimensiuni în perimetrul costier.

Organizarea circulației pietonale și pentru bicicliști

- Circulația pietonală reprezintă fluxul principal al zonei și va fi organizată pe trei niveluri:
 - fluxul principal, paralel cu promenada;
 - fluxuri secundare, de legătură între promenade și plajă (alei transversale din lemn, lățime min. 2,0 m);
 - trasee pe plajă, realizate din platforme demontabile sau pasarele flotante, pentru acces facil inclusiv persoanelor cu mobilitate redusă.
- Se propune amenajarea unei **piste de biciclete continue** pe traseul Promenada Năvodari – zona de tranziție – acces spre plajă, cu posibilitatea extinderii spre nord
- Pista va fi delimitată prin marcaje distincte, cu finisaje antiderapante și zone de staționare protejate.
- Accesul persoanelor cu dizabilități va fi asigurat prin **rampe ușoare** cu pante max. 6%, materiale antiderapante și balustrade laterale conform normativului de siguranță în exploatare..

Priorități și măsuri de modernizare

1. Crearea unei conexiuni pietonale și velo unitare de-a lungul frontului de plajă studiat.
2. Amenajarea de pasarele din lemn și pontoane plutitoare pentru traversarea zonei de tranziție nisip-apă.
3. Modernizarea sistemului de iluminat public cu corpuri LED și panouri solare, amplasate de-a lungul fluxurilor pietonale.
4. Instalarea de mobilier urban ecologic (bănci, rastele biciclete, puncte de colectare selectivă).
5. Implementarea unui sistem inteligent de gestionare a accesului tehnic (aplicație digitală / permis orar).
6. Amenajarea unor trasee de evacuare de urgență clar semnalizate, cu conexiune la promenade și puncte de intervenție SMURD și ISU.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru asigurarea unei utilizări coerente și sustenabile a domeniului public costier aferent sectoarelor studiate, zona de studiu este structurată în patru zone funcționale distincte, delimitate fizic și funcțional de la vest (promenadă) spre est (mare).

Această împărțire respectă configurația existentă a terenurilor, regimul juridic al suprafețelor cadastrale și logica naturală de utilizare a plajei.

Zona 1 – Fâșie de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

- Fâșie de circa 1,7m-2,5 m lățime între parapetul promenadei și limita cadastrală a plajei;
- Are rol de legătură vizuală și funcțională între infrastructura urbană (promenada) și domeniul costier administrat de ABADL;
- Este zonă neconstruibilă, dar utilizabilă pentru amplasarea elementelor de dotare urbană și edilitară;
- În această zonă se pot amplasa:
 - mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele biciclete);
 - corpuri de iluminat solar și panouri fotovoltaice pentru dotările plajei;
 - vegetație provizorie (copaci plantați direct în nisip, fără fundație, fără beton), pentru creare de umbră și aspect urban-ecologic;
 - elemente de semnalistică, puncte de informare turistică și puncte de colectare selectivă a deșeurilor.
- În această fâșie pot fi amplasate rețele tehnico-edilitare temporare sau subterane (canalizări, alimentare cu apă, rețele electrice de joasă tensiune), care vor asigura racordurile pentru plajă, cu condiția refacerii stratului de nisip după lucrări.
- Nu se admit construcții, platforme betonate sau intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Zonă de plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

- Cuprinde suprafața principală de nisip cadastrală ABADL, destinată activităților turistice sezoniere;
- Organizată în subzone funcționale:
 - zonă de șezlonguri și umbreluțe;
 - zonă de sporturi de plajă și recreere;
 - zonă pentru alimentare publică, beach-baruri, centre de închiriere echipamente, grupuri sanitare;
 - zonă de anexe tehnico-funcționale (cabine de schimb, dușuri, depozite, puncte salvamar, puncte de prim-ajutor, zone de depozitare).
- Toate construcțiile sunt ușoare, modulare și demontabile, realizate din materiale ecologice (lemn, bambus, stuf, textile, paie).
- Nu se admit fundații, structuri din beton, platforme continue sau lucrări de săpătură.
- Regim de înălțime: max. 7,0 m pentru alimentare publică; restul dotărilor $\leq 3,5$ m.
- Amenajările trebuie să respecte un design unitar pe întreg frontul de plajă, conform temei ABADL, cu cromatică naturală (nuanțe nisip, alb, bej, lemn).

Zona 3 – Extindere de plajă (plaja necadastrată)

- Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;
- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;– Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice.
- Zona va fi delimitată sezonier prin balizaj și plan de organizare aprobat de ABADL.

Zona 4 – Zonă de luciu de apă

- Include porțiunea de mare aferentă sectoarelor studiate, delimitată prin **balizaj temporar** aprobat anual de ABADL;
- Sunt admise exclusiv **activități nautice recreative fără motor**: înot, caiac, paddle, yoga marină, sporturi ușoare pe apă;
- Este interzisă **utilizarea ambarcațiunilor motorizate, realizarea de dane fixe, ancoraje rigide sau lucrări de stabilizare a fundului marin**;
- Toate activitățile se vor desfășura în **afara perimetrului de îmbăiere**, cu delimitare clară și semnalizare vizibilă, conform normelor Autorității Navale Române (ANR).

Bilanț teritorial orientativ

Zonă funcțională	Caracter	Suprafață estimată (mp)	Observații
Zona 1 – Tranzitie Promenadă–Plajă	neconstruibilă, utilități și mobilier temporar	1.304	fâșie de 2,5 m lățime, conține instalații îngropate (apă, canalizare, curent)
Zona 2 – Plajă amenajată (cadastrat ABADL)	turism, alimentație publică, agrement sezonier	51.038	include construcții temporare, construcții temporare alimentație publică conf OUG 99/2000, anexe tehnico-funcționale
Zona 3 – Extindere de plajă (necadastrată)	variabilă, temporară	15.156	suprafață variabilă anual, conform dinamicii nisipului și refulărilor costiere
Zona 4 – Luciu de apă	agrement nautic	variabilă	delimitată anual prin balizaj ABADL; include activități nautice fără și cu motor ușor
Total suprafață studiată		≈ 67.498 mp conform ridicării topografice 2025	

Indici urbanistici propuși

Pentru zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal – sectoarele de plajă Năvodari– se stabilesc următorii indicatori urbanistici **maximi**, în concordanță cu reglementările aplicabile domeniului public costier și principiile de utilizare temporară:

- Procentul de ocupare a terenului (POT)
 - POT maxim admis = 10%, aferent exclusiv construcțiilor ușoare, demontabile, amplasate în fâșia de 27,00 m – Zona 2, măsurată dinspre limita vestică (promenada), destinate următoarelor utilizări:
 - beach-baruri și structuri de alimentație publică conform OUG 99/2000;
 - centre de închiriere echipamente de plajă;
 - spații de depozitare temporară pentru dotările sezoniere;
 - dotări sanitare și anexe tehnice ușoare (cabine, dușuri, puncte salvamar, grupuri sanitare).
- Platforme și mobilier urban descoperit
 - Platformele, pergolele descoperite, dușurile descoperite, terasele și podelele din lemn pot fi realizate suplimentar, se vor realiza conform normativelor în construcții, acestea nefiind incluse în calculul POT având caracter strict temporar și reversibil.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- *CUT maxim admis = 0,10, aferent construcțiilor și amenajărilor temporare cu regim de înălțime maxim parter (P) și înălțime liberă de până la 7,0 m pentru structurile de alimentație publică.*
- *Regim de înălțime*
 - *Regim maxim: Parter (P);*
 - *Înălțime totală admisă: 5 metrii ca cornisa /atic 7,0 m la coama, aplicabilă exclusiv construcțiilor sezoniere cu destinație de alimentație publică sau agrement. Restul dotarilor 3.5 m la cornisa/atic și 5 m la coama*
- *Retrageri și distanțe de protecție*
 - *Retrageri minime între construcții: 5,0 m, pentru asigurarea accesului pietonal, tehnic și de intervenție;*
 - *Retragere minimă față de promenadă: 1,7m-2,5 m, reprezentând zona de tranziție destinată exclusiv mobilierului urban, accesului și instalațiilor tehnice sezoniere;*
 - *Retragere minimă față de linia apei: 5,0 m, conform prevederilor Ordinului ABADL nr. 994/2018 privind asigurarea fâșiei de intervenție pentru utilaje și echipamente de salvare.*
- *Caracterul construcțiilor*

Toate construcțiile vor fi reversibile, fără fundații, montate pe ploturi reglabile sau platforme din lemn, demontabile integral la finalul sezonului estival.

Materialele admise sunt lemn, textile tehnice, stuf, paie și bambus, interzicându-se betonul, zidăria sau alte structuri permanente.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare urmărește asigurarea utilităților necesare pentru desfășurarea activităților turistice sezoniere, în condiții de eficiență, siguranță și protecție a mediului.

Având în vedere specificul domeniului costier și caracterul reversibil al construcțiilor, toate rețelele propuse au caracter temporar, sunt demontabile la sfârșitul sezonului și nu implică intervenții permanente asupra substratului nisipos.

Alimentarea și evacuarea se vor realiza prin racordare la infrastructura existentă a promenadei Năvodari, în concordanță cu planurile de extindere ale rețelelor urbane gestionate de operatorii autorizați.

Alimentare cu apă

- *Sursele de apă potabilă provin din rețeaua publică RAJA Constanța, aflată de-a lungul promenadei.*
- *Extinderea se realizează prin conducte PEHD temporare, montate superficial sub fâșia de 1.7m - 2,5 m dintre bordura promenadei și plajă.*
- *Alimentarea cu apă va deservi: dușuri, grupuri sanitare, beach-baruri, structuri de alimentație publică, puncte de prim-ajutor și centre de închiriere.*
- *Racordurile vor fi sezoniere, etanșe și demontabile, protejate în tuburi PVC.*
- *Nu se admite forarea de puțuri sau captări proprii în perimetrul plajei.*
- *Pentru punctele de alimentație publică se vor utiliza filtre suplimentare de apă potabilă și circuite independente pentru prepararea alimentelor.*

Canalizare

- Sistemul de canalizare propus este temporar, realizat din conducte demontabile racordate la rețeaua publică RAJA de pe promenadă.
- Apele uzate sunt colectate selectiv în două circuite:
 - ape menajere – provenite din dușuri, grupuri sanitare și unități de alimentație;
 - ape meteorice – infiltrate natural în nisip, fără descărcare directă în mare.
- Evacuarea apelor menajere se realizează prin stații de pompare mobile, unde este necesar, cu pompare spre căminele RAJA.
- Este interzisă deversarea apelor uzate direct în sol, în mare sau în rigole neetanșe.
- Toate punctele de alimentație publică trebuie să dispună de bazine de retenție temporare sau separatoare de grăsimi portabile, conform Ordinului 119/2014.

Alimentare cu energie electrică

- Rețelele de distribuție electrică vor fi extinse temporar din sistemul subteran existent pe Promenada Năvodari.
- Alimentarea construcțiilor sezoniere se va face prin brânșamente protejate, demontabile, cu prize și tablouri IP67, conforme mediului marin.
- Iluminatul public al plajei se va realiza preponderent prin sisteme solare autonome, amplasate pe stâlpi mobili sau pe structuri din lemn.
- Posturile de transformare existente pot fi suplimentate prin containere tehnice portabile, poziționate în zonele tehnice periferice.
- Toate conexiunile vor fi subterane, amplasate în tuburi de protecție, fără lucrări de săpătură adâncă.
- Se recomandă utilizarea iluminatului cald, orientat descendent, pentru a evita poluarea luminoasă și a nu afecta fauna marină.

Telecomunicații

- Zona are acoperire completă GSM 4G/5G.
- Se vor amplasa puncte Wi-Fi publice alimentate solar, integrate estetic în mobilierul urban.
- Nu se prevăd construcții permanente pentru antene sau relee; toate echipamentele vor fi portabile.
- Se recomandă implementarea unui sistem digital de gestiune sezonieră a utilităților (control iluminat, acces, permise comerciale).

Alimentare cu gaze naturale

- În proximitatea perimetrului studiat (sector 35) există o instalație autorizată de gaze naturale, utilizată pentru încălzirea apei și teraselor, aferentă unei construcții recepționate în 2008.
- Pe baza acestei infrastructuri existente se poate asigura, dacă este necesar, o alimentare limitată și controlată pentru prepararea alimentelor și încălzirea apei în unele structuri de alimentație publică.
- Racordarea se va realiza doar prin conducte aeriene temporare, aprobate de ANRE și ABADL, fără săpături în nisip.
- În lipsa unei extinderi de rețea autorizate, alimentația publică va utiliza butelii GPL omologate, amplasate în spații ventilate, cu protecție antiexplozie.

Alimentare cu căldură

- Încălzirea apei pentru dușuri, grupuri sanitare și terase se va realiza cu panouri solare portabile sau boilere electrice.
- Nu se prevede sistem centralizat de termoficare.
- În perioada sezonului rece, când activitățile încetează, toate echipamentele vor fi demontate și depozitate în afara perimetrului costier.

Gospodărire comunală

- Colectarea deșeurilor se realizează selectiv (plastic, sticlă, biodegradabil, menajer) în containere temporare amplasate la marginea promenadei și în zonele de servicii.
- Deșeurile sunt preluate zilnic de operatorul de salubritate al UAT Năvodari, pe baza unui program coordonat cu ABADL.
- Este interzisă depozitarea directă pe nisip sau arderea deșeurilor.
- Punctele de colectare sunt integrate estetic (coșuri îngropate, mobilier din lemn), accesibile pentru vehiculele de salubritate, dar neintruzive în peisaj.
- Deșeurile voluminoase provenite din demontarea construcțiilor sezoniere vor fi transportate în afara perimetrului, spre depozite autorizate.

Rezumat și concluzii

Echiparea edilitară propusă în cadrul prezentului PUZ asigură:

- integrarea completă cu infrastructura urbană a promenadei;
- soluții reversibile, ecologice, compatibile cu regimul plajei;
- eliminarea oricăror lucrări permanente asupra terenului costier;
- alimentarea controlată cu energie și apă, colectarea selectivă a deșeurilor;
- adaptarea la cerințele ABADL, RAJA, E-Distribuție, ANRE și APM.

Prin aceste măsuri, zona Năvodari va beneficia de o infrastructură modernă, durabilă și perfect adaptată contextului maritim, contribuind la creșterea confortului turistic și la protecția mediului natural.

3.7. Protecția mediului

Protecția mediului reprezintă componenta fundamentală a prezentului Plan Urbanistic Zonal, având în vedere amplasamentul în zona costieră și caracterul sensibil al ecosistemului litoral. Toate reglementările propuse urmăresc prevenirea poluării, protejarea mediului marin, utilizarea responsabilă a resurselor naturale și integrarea construcțiilor sezoniere într-un cadru natural coerent și durabil.

Amenajările prevăzute prin PUZ sunt reversibile, demontabile și neinvazive, realizate din materiale naturale (lemn, bambus, textile, paie, stuf), montate pe ploturi din piatră direct pe nisip, fără fundații sau turnări de beton.

1. Diminuarea surselor de poluare

- Toate unitățile de alimentație publică vor fi racordate temporar la rețeaua RAJA pentru colectarea apelor uzate și dotate cu separatoare de grăsimi portabile.
- Este interzisă evacuarea oricăror ape menajere în mare sau în sol.
- Deșeurile solide vor fi colectate selectiv în recipiente inscripționate (plastic, sticlă, biodegradabil, menajer) și ridicate zilnic de operatorul local de salubritate.

- Se interzice utilizarea materialelor plastice de unică folosință; se recomandă ambalaje compostabile și pahare din materiale biodegradabile.
- Sursele de zgomot (muzică ambientală, generatoare) vor respecta limitele prevăzute de Ordinul 119/2014 – zgomot ambiental admis pentru zone de recreere.
- Generatoarele electrice, dacă sunt utilizate temporar, vor fi capsulate fonic și amplasate în zone tehnice ecranate.
- Toate instalațiile de alimentație vor utiliza energie electrică provenită din surse verzi (sisteme fotovoltaice portabile).

2. Prevenirea și controlul riscurilor naturale

- Amplasamentul se află într-o zonă cu relief plan și stabil, fără riscuri de alunecare sau eroziune majoră.
- Principalele riscuri naturale identificate sunt: furtunile marine, depunerile de nisip și infiltrațiile superficiale.
- Se vor utiliza garduri de nisip și vegetație fixatoare (iarbă de nisip, stuf, pin marin pitic) pentru stabilizarea naturală a dunei.
- Amenajările vor fi montate astfel încât să nu obtureze scurgerea naturală a apelor meteorice către mare.
- În caz de furtună severă, toate construcțiile sezoniere vor putea fi demontate rapid, fără urme asupra solului.

3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

- Toate apele uzate rezultate din activitățile de pe plajă (dușuri, grupuri sanitare, bucătării) vor fi colectate prin rețele temporare și evacuate controlat în rețeaua publică RAJA.
- În punctele unde gravitația nu permite descărcarea directă, se vor utiliza stații mobile de pompare.
- Înainte de evacuare, apele provenite din alimentație publică vor trece prin separatoare de grăsimi portabile.
- Se vor respecta limitele de calitate prevăzute de Ordinul 161/2006 și HG 188/2002 privind apele uzate urbane.
- Nu se admit rigole deschise, șanțuri de scurgere sau puțuri absorbante.

4. Depozitarea controlată a deșeurilor

- Se vor amplasa puncte de colectare temporare, integrate estetic, amplasate pe promenade sau în spatele zonelor comerciale.
- Deșeurile sunt preluate zilnic de operatorul de salubritate, conform contractelor încheiate cu UAT Năvodari.
- Deșeurile voluminoase din demontarea construcțiilor vor fi transportate la depozitele autorizate ale Primăriei Năvodari.
- Se interzice depozitarea directă pe nisip, îngroparea deșeurilor sau arderea acestora.
- Operatorii economici au obligația să mențină curățenia permanentă pe perimetrul concesionat.

5. Recuperarea terenurilor și consolidarea mediului natural

- În fâșia de 1,7m-2,5 m dintre promenadă și nisip se pot introduce rețele edilitare, dar fără lucrări de betonare.

- Se permite amplasarea provizorie de arbori decorativi plantați direct în nisip, pentru umbră și integrare vizuală, după modelul plajelor urbane din Spania și Franța.
- Se încurajează instalarea de pergole textile și elemente de umbră din materiale naturale (lemn, bambus, in, pânză tratată UV).
- Zonele afectate de activități sezoniere vor fi redat integral mediului natural la sfârșitul fiecărui sezon, prin nivelarea nisipului și refacerea vegetației fixatoare.

6. Organizarea sistemului de spații verzi

- Spațiile verzi și vegetația naturală de pe fâșia costieră vor fi păstrate și extinse prin:
 - plantarea de iarbă de nisip și plante fixatoare (*Ammophila arenaria*);
 - introducerea de vegetație temporară ornamentală (arbuști pitici, palmieri de container, pini maritimi tineri);
 - utilizarea jardinierei mobile din lemn, amplasate pe platforme.
- Spațiile verzi nu au regim impus procentual, fiind lăsate la latitudinea operatorilor economici și a ABADL, pentru a încuraja inițiativele estetice.
- Se recomandă extinderea vegetației pe zonele dintre aleile pietonale și zonele de șezlonguri, pentru un aspect urban natural.

7. Refacerea peisajului și protejarea imaginii costiere

- Se interzic construcțiile masive, elementele din beton și publicitatea vizuală agresivă.
- Fațadele construcțiilor sezoniere vor fi din materiale deschise la culoare, neutre, armonizate cu peisajul marin.
- Toate elementele (platforme, pergole, panouri) vor respecta cromatică naturală – tonuri de nisip, bej, alb, gri deschis, lemn natur.
- Iluminatul se va face cu lămpi calde, direcționate în jos, pentru reducerea poluării luminoase și protejarea faunei nocturne.
- Peisajul costier va fi conservat prin păstrarea vizibilității orizontului marin, fără obstacole arhitecturale.

8. Valorificarea potențialului turistic și balnear

- Activitățile de agrement nautic (înot, caiac, paddle, yoga marină) vor fi completate de sporturi nautice controlate (jet-ski, kite, parasailing), desfășurate în perimetre balizate și autorizate de ABADL și Autoritatea Navală Română.
- Se încurajează diversificarea ofertei turistice prin integrarea zonelor de alimentație publică, servicii de agrement și relaxare, păstrând caracterul natural al plajei.
- Zonele de evenimente se vor delimita temporar, fără platforme betonate, iar instalațiile de sunet și lumini vor fi reglementate fonic.
- Aceste activități contribuie la atractivitatea turistică a stațiunii Năvodari, fără a produce impact negativ asupra mediului.

9. Diminuarea efectelor nocive asupra mediului urban

- Activitățile sezoniere vor fi limitate la intervalul 07:00–23:00, pentru a reduce disconfortul fonic nocturn.
- Se va implementa un sistem digital de gestionare a accesului, iluminatului și colectării deșeurilor, pentru eficiență energetică.
- Toate activitățile economice vor respecta regulamentele ABADL privind întreținerea domeniului public costier și normele APM Constanța.

Concluzie

Prin reglementările stabilite, prezentul PUZ asigură un echilibru între dezvoltarea turistică și protecția mediului natural.

Zona Năvodari devine un model de **plajă urbană sustenabilă**, cu intervenții reversibile, vegetație controlată, colectare selectivă și activități nautice compatibile cu regimul costier.

Măsurile propuse permit exploatarea turistică intensivă a zonei, menținând în același timp caracterul natural și ecologic al litoralului românesc.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se definesc și se consolidează o serie de obiective de utilitate publică, necesare pentru buna funcționare, întreținere și protejare a zonei de plajă Năvodari, în conformitate cu legislația privind administrarea domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Obiectivele de utilitate publică propuse au caracter tehnico-funcțional, turistic și ecologic, fiind concepute pentru a susține activitățile sezoniere fără a afecta integritatea mediului natural.

Toate au caracter reversibil și sunt realizate exclusiv din materiale temporare, compatibile cu specificul litoralului.

1. Listarea obiectivelor de utilitate publică propuse

Domeniu funcțional	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafață / lungime estimată	Observații
Rețele edilitare	Trasee temporare de apă, canalizare, energie electrică și comunicații	Local	≈ 2.000 ml	amplasate sub fâșia de 2,5 m dintre promenadă și nisip
Gospodărire comunală	Puncte de colectare selectivă a deșeurilor	Local	10 puncte	mobiliu urban din lemn, amplasare la marginea promenadei
Securitate și intervenții	Puncte de prim-ajutor și posturi salvamar	Local / sezonier	4 amplasamente	dotări modulare demontabile
Mobilitate pietonală	Aleile de acces la plajă din Prelungirile D14–D25	Local	≈ 1.000 ml	modernizare și integrare în promenadă
Siguranță publică	Iluminat solar și sistem de supraveghere video	Local	întreg frontul plajei	pentru protecția turiștilor și reducerea infracționalității
Mediu și estetică	Zone de vegetație provizorie, arbori plantați în nisip, jardiniere	Local	variabil	contribuie la microclimat și peisaj urban litoral

<i>Domeniu funcțional</i>	<i>Denumirea lucrării</i>	<i>Categoria de interes</i>	<i>Suprafață / lungime estimată</i>	<i>Observații</i>
<i>Informații publice</i>	<i>Panouri și puncte de informare turistică</i>	<i>Local</i>	<i>6 puncte</i>	<i>integrate în mobilierul urban</i>
<i>Agrement nautic</i>	<i>Balizaj plutitor și pontoane demontabile</i>	<i>Local / sezonier</i>	<i>conform delimitării ANR</i>	<i>delimitare zone de înot, sporturi nautice, siguranță</i>

2. Situația juridică și regimul de proprietate

- *Terenurile analizate fac parte din domeniul public al statului, administrat de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea–Litoral (ABADL), conform Legii Apelor nr. 107/1996 și OUG 19/2006.*
- *Amenajările propuse se realizează exclusiv în baza contractelor de concesiune și a autorizațiilor sezoniere emise de autoritățile competente.*
- *În fâșia de 2,5 m dintre promenadă și plajă, terenul rămâne domeniu public al UAT Năvodari, destinat rețelelor edilitare, iluminatului și mobilierului urban.*
- *Construcțiile sezoniere (beach-baruri, structuri de alimentare publică, anexe) se amplasează temporar pe suprafețele concesionate, fără modificarea regimului de proprietate.*
- *Nu se propune trecerea în proprietate privată a niciunei suprafețe de teren; toate dotările se încadrează în regimul de utilitate publică temporară.*

3. Circulația terenurilor între deținători

- *Terenurile din perimetrul studiat nu fac obiectul unor schimburi sau exproprieri, fiind gestionate prin drept de administrare sau concesiune între ABADL și UAT Năvodari.*
- *În vederea implementării obiectivelor propuse, se vor realiza:*
 - *acorduri tehnice între ABADL și Primăria Năvodari pentru instalarea rețelelor edilitare temporare;*
 - *protocoale de colaborare pentru întreținerea iluminatului public și a zonelor verzi;*
 - *parteneriate public–privat pentru gestionarea mobilierului urban, a colectării selective și a serviciilor de plajă.*
- *Nu se modifică limitele de proprietate existente; toate intervențiile au caracter neintruziv și reversibil.*

4. Categoriile de interes public

- *Interes local: rețele edilitare, iluminat public, mobilier urban, puncte de colectare, alei pietonale, vegetație.*
- *Interes județean: integrarea plajei Năvodari în sistemul turistic al litoralului Constanța–Mamaia.*
- *Interes național: protejarea și gestionarea durabilă a domeniului public costier, conform Strategiei Naționale de Turism și a Planului de Management al Zonei Costiere.*

5. Coerența cu direcțiile PUG și cu reglementările PUZ

Obiectivele de utilitate publică prevăzute prin prezentul PUZ se corelează direct cu:

- *reglementările tehnice și edilitare stabilite în capitolele 3.6 și 3.7 (infrastructură reversibilă, protecție ambientală, iluminat solar, rețele demontabile);*
- *prevederile ABADL privind întreținerea plajelor și siguranța publică (balizaj, salvamari, colectare deșeuri).*

Prin urmare, toate obiectivele enumerate susțin direct funcționarea domeniului public costier și pot fi implementate etapizat, fără afectarea mediului natural.

Concluzie

Prin implementarea acestor obiective:

- *se asigură funcționalitatea sezonieră a plajei și confortul vizitatorilor;*
- *se creează o infrastructură reversibilă de utilitate publică;*
- *se consolidează colaborarea între ABADL, UAT Năvodari și operatorii turistici;*
- *se menține caracterul public, natural și accesibil al domeniului costier.*

Astfel, prezentul PUZ nu urmărește schimbarea regimului juridic al terenurilor, ci organizarea eficientă a utilizărilor publice și tehnice ale plajei, într-un cadru urban coerent și sustenabil.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona de plajă Năvodari definește o viziune coerentă de amenajare durabilă a frontului costier, având ca scop principal integrarea turistică, funcțională și ecologică a domeniului public al statului în dezvoltarea urbană a orașului Năvodari.

Elaborarea PUZ-ului se bazează pe principiile sustenabilității, protecției mediului și utilizării reversibile a terenurilor, cu respectarea integrală a reglementărilor ABADL și a legislației naționale privind zona costieră.

4.1. Concluzii generale

- *Zona studiată are un potențial turistic ridicat, aflată în continuarea firească a frontului urban existent, beneficiind de infrastructura promenadei și de rețelele edilitare aferente.*
- *Amenajările propuse sunt ușoare, demontabile, neintruzive, compatibile cu mediul marin și cu regimul juridic al terenului.*
- *PUZ-ul stabilește o zonificare funcțională clară, structurată pe patru zone:*
 - *fâșia tehnică de 2,5 m (instalații și mobilier urban);*
 - *plaja cadastrală principală (funcțiuni turistice, alimentație publică, agrement);*
 - *extinderea naturală a plajei (utilizare sezonieră, variabilă);*
 - *luciu de apă (agrement nautic).*
- *Se asigură continuitatea rețelelor edilitare cu cele existente pe promenadă, fără intervenții permanente în teren.*
- *Toate propunerile respectă principiile de protecție ambientală și echilibru între natură și utilizare turistică.*

4.2. Avantajele realizării PUZ

1. *Clarificarea reglementărilor urbanistice pentru zona de plajă – eliminând incertitudinile privind regimul de construire, funcțiunile permise și limitele de utilizare.*

2. *Creșterea atractivității turistice a Năvodariului prin organizarea unitară a plajei, modernizarea mobilierului urban și introducerea de dotări sezoniere reversibile.*
3. *Îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort, prin extinderea rețelelor RAJA și implementarea de puncte sanitare moderne.*
4. *Protecția mediului marin și costier, prin interzicerea construcțiilor permanente, colectarea controlată a deșeurilor și utilizarea energiei solare.*
5. *Crearea unui model de plajă urbană sustenabilă, în acord cu directivele europene și cu exemplele similare din Spania și Franța.*

4.3. Direcții de intervenție urbanistică

Pentru asigurarea implementării corecte a PUZ-ului, se stabilesc următoarele direcții:

- **Edilitare și infrastructură:**
 - *extinderea temporară a rețelelor de apă, canalizare și energie electrică de la promenade;*
 - *utilizarea de sisteme autonome solare și stații de pompare mobile;*
 - *integrarea digitală a iluminatului și a colectării selective.*
- **Turism și alimentație publică:**
 - *dezvoltarea controlată a structurilor de alimentație publică așa cum sunt definite în OUG 99/2000 și beach-barurilor din materiale ușoare;*
 - *diversificarea activităților de agrement (sporturi nautice, evenimente culturale, fitness marin).*
- **Mediu și peisaj:**
 - *plantarea temporară de arbori și vegetație fixatoare de nisip;*
 - *protejarea vizuală a orizontului marin;*
 - *reducerea poluării luminoase și fonice.*
- **Siguranță și sănătate publică:**
 - *puncte de prim-ajutor și posturi salvamar modulare;*
 - *monitorizare video și iluminat solar uniform;*
 - *amenajarea fluxurilor pietonale și acceselor tehnice separate.*

4.4. Etapizarea implementării PUZ

Implementarea propunerilor se va realiza gradual, prin corelare cu programele de investiții locale și resursele disponibile, după cum urmează:

Etapă I – Anul 1

- *aprobarea și adoptarea PUZ-ului de către UAT Năvodari și avizarea de către ABADL;*
- *întocmirea documentațiilor tehnice pentru rețelele edilitare temporare și iluminatul solar;*
- *pregătirea procedurilor de concesionare și identificarea amplasamentelor funcționale.*

Etapă II – Începând cu Anul 2

- *autorizarea și montarea construcțiilor sezoniere (structuri de alimentație publică, beach-baruri, grupuri sanitare);*
- *extinderea rețelelor edilitare și instalarea mobilierului urban reversibil;*
- *implementarea balizajului maritim și a activităților nautice reglementate;*
- *amenajarea spațiilor verzi temporare și a sistemelor de colectare selectivă.*

4.5. Măsurî în continuare

- **Elaborarea PUD-urilor tematice pentru zonele cu funcțiuni complexe (alimentatie publică, agrement nautic, evenimente sezoniere).**
- **Monitorizarea anuală a impactului asupra mediului, în colaborare cu ABADL și APM Constanța.**
- **Atragerea de fonduri locale și europene pentru dotări ecologice (iluminat solar, colectare selectivă, infrastructură digitală).**
- **Cooperare instituțională permanentă între ABADL, Primăria Năvodari și operatorii privați, pentru întreținerea domeniului public costier.**

Concluzie finală

Prezentul PUZ asigură cadrul tehnic, juridic și urbanistic necesar pentru **organizarea durabilă a zonei de plajă Năvodari**, reprezentând o etapă strategică în dezvoltarea turistică a litoralului românesc.

Prin aplicarea etapizată a măsurilor propuse, zona va deveni un exemplu de **amenajare costieră responsabilă, sustenabilă și estetic integrată**, în concordanță cu viziunea viitorului PUG al orașului Năvodari și cu standardele europene de gestionare a plajelor publice.

Urbanist

Arh. Ofelia Domnaru



Volumul 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice
costiere situate pe plaja Marii Negre, in vederea amenajarii unor constructii provizorii,
demontabile, destinate alimentatiei publice si agrementului**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul de aplicare al PUZ-ului și stabilește **reguli obligatorii** privind utilizarea și ocuparea terenurilor din perimetrul reglementat, în vederea autorizării amenajărilor provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului, cu menținerea caracterului public al plajei.

Memoriu PUZ conf ghid

(2) RLU urmărește ordonarea utilizărilor sezoniere și compatibilizarea acestora cu mediul natural litoral și cu infrastructura urbană existentă (Promenada Năvodari), fără modificarea regimului juridic al terenurilor administrate de ABADL.

2. Baza legală a elaborării

(1) Prezentul RLU este elaborat în baza legislației și reglementărilor invocate în memoriul PUZ, incluzând, fără a se limita la:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- O.U.G. nr. 19/2006 privind utilizarea plajelor Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă;
- O.U.G. nr. 8/2023 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- Ordinul comun MAPPM nr. 214/RT/1999 și MLPAT nr. 16/NN/1999 privind analiza problemelor de mediu în documentațiile de urbanism;
- Ordinul ABADL nr. 994/2018 privind stabilirea fâșiei de protecție de 5,00 m libere față de linia apei;
- Normativul GM-010-2000 privind cerințele de proiectare urbană;
- Contractul de închiriere nr. 1319/2025 încheiat între Administrația Națională „Apele Române” – ABADL și Building Ștefan AOP SRL.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă din documentația PUZ și are caracter normativ, opozabil terților.

3. Domeniul de aplicare

(1) Prevederile RLU se aplică în perimetrul PUZ-ului aferent terenului conform coordonatele stereo a zonei reglementate și zonei de tranziție către Promenada Năvodari (C.F. 108892), conform delimitărilor din documentație.

(2) Zona este structurată în 4 zone funcționale (de la vest la est):

- Zona 1 – Tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892) – neconstruibilă;
- Zona 2 – Plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274) – dotări sezoniere;
- Zona 3 – Extindere de plajă (necadastrată) – variabilă;
- Zona 4 – Luciu de apă – activități nautice recreative cu reguli specifice.

Perimetrul studiat este cuprins în coordonatele stereo:

X=789151.60 Y=316903.06	X=789278.19 Y=316886.35	X=789286.86 Y=316885.46
X=789300.93 Y=316884.01	X=789303.14 Y=316904.82	X=789323.53 Y=317017.28
X=789331.74 Y=317063.73	X=789339.39 Y=317110.94	X=789347.82 Y=317163.49
X=789356.11 Y=317216.14	X=789356.62 Y=317219.36	X=789362.35 Y=317254.80
X=789368.39 Y=317290.37	X=789380.71 Y=317361.78	X=789396.15 Y=317450.82
X=789409.77 Y=317529.35	X=789414.65 Y=317556.60	X=789419.42 Y=317583.69
X=789421.70 Y=317596.41	X=789424.76 Y=317609.79	X=789435.21 Y=317647.94
X=789419.58 Y=317651.36	X=789284.08 Y=317681.09	X=789272.43 Y=317683.96
X=789254.47 Y=317610.75	X=789223.14 Y=317485.34	X=789238.16 Y=317485.34
X=789212.78 Y=317342.91	X=789209.74 Y=317326.18	X=789200.84 Y=317275.54
X=789198.78 Y=317260.16	X=789196.11 Y=317240.36	X=789176.60 Y=317091.52
X=789175.29 Y=317081.60	X=789154.22 Y=316922.92	

Perimetrul zonei ce va fi reglementata este cuprins in coordonatele stereo:

X=789424.76 Y=317609.82	X=789426.86 Y=317608.83	X=789496.78 Y=317593.85
X=789513.48 Y=317590.39	X=789503.08 Y=317541.91	X=789500.71 Y=317521.43
X=789500.17 Y=317495.30	X=789491.11 Y=317469.50	X=789483.82 Y=317430.15
X=789483.28 Y=317406.58	X=789477.06 Y=317391.67	X=789470.62 Y=317335.18
X=789458.89 Y=317283.72	X=789447.83 Y=317185.96	X=789422.73 Y=317044.49
X=789421.50 Y=316987.02	X=789404.45 Y=316883.71	X=789389.72 Y=316885.24
X=789375.82 Y=316886.41	X=789303.80 Y=316893.81	X=789301.94 Y=316893.96
X=789303.14 Y=316904.85	X=789306.89 Y=316925.36	X=789313.98 Y=316965.81
X=789314.95 Y=316971.30	X=789316.46 Y=316979.35	X=789317.26 Y=316983.66
X=789328.13 Y=317041.97	X=789328.73 Y=317045.19	X=789344.82 Y=317144.46
X=789357.91 Y=317227.57	X=789358.41 Y=317230.60	X=789361.82 Y=317251.69
X=789369.78 Y=317298.60	X=789370.41 Y=317302.18	X=789390.23 Y=317416.86
X=789390.77 Y=317419.77	X=789409.76 Y=317529.38	X=789414.13 Y=317553.80
X=789414.65 Y=317556.63	X=789420.54 Y=317590.09	X=789421.70 Y=317596.44

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Se permite doar utilizarea reversibilă și compatibilă cu mediul natural: amenajări sezoniere, demontabile integral la final de sezon, construcții din lemn fără fundații,
- (2) Sunt interzise intervențiile care modifică structura nisipului, drenajul natural sau morfologia plajei (ex: fundații, plăci de beton, lucrări îngropate permanente).
- (3) Gestionarea deșeurilor se face controlat, cu colectare zilnică în sezon și fără depozitări pe nisip sau în zona de îmbăiere.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- (1) Accesul public la plajă și vizibilitatea către mare se mențin neîngrădite; organizarea funcțională trebuie să evite conflictele între fluxurile turistice și cele tehnice (aprovizionare/întreținere).
- (2) Se vor asigura trasee de evacuare și intervenție, semnalizate, conectate la promenadă și puncte de intervenție (SMURD/ISU) conform măsurilor propuse.
- (3) Construcțiile vor fi ușoare, fără fundații, montate pe ploturi reglabile/platforme de lemn, demontabile integral la finalul contractului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Amplasarea construcțiilor ușoare demontabile se face cu respectarea retragerilor minime:

- minim 1,7 m - 2,5 m față de promenadă, reprezentând zona de tranziție (neconstruibilă);
- linia de demarcație între plaja cadastrată și plaja necadastrată
- minim 5,0 m între construcții, pentru acces pietonal/tehnic/intervenție.
-

7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Accesul pietonal principal se realizează din Promenada Năvodari și din aleile perpendiculare către plajă; se menține continuitatea fluxurilor de-a lungul frontului costier.
- (2) Accesul tehnic (aprovizionare/întreținere/salubritate) se organizează controlat, astfel încât să nu se suprapună cu fluxurile pietonale de vârf; se poate implementa gestionare orară/digitală a accesului tehnic, conform propunerilor.
- (3) Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură prin rampe ușoare, cu pante max. 6% și materiale antiderapante (conform normativelor).

8. Reguli privind echiparea edilitară

- (1) Echiparea edilitară este realizată prin racordare la infrastructura existentă de pe Promenada Năvodari (RAJA – apă/canal, E-Distribuție – energie, etc.), cu soluții temporare/demontabile pe perioada contractuală, fără rețele permanente îngropate pe plajă.
- (2) Alimentarea cu apă se face din rețeaua RAJA de pe promenadă, prin conexiuni provizorii/rezervoare portabile pentru dotările sezoniere; nu se prevăd conducte permanente îngropate pe plajă.

Memoriu PUZ conf ghid

- (3) Canalizarea: apele uzate se colectează în rezervoare mobile sau conducte temporare și se preiau în rețeaua principală (unde este posibilă racordarea); evacuarea apelor pluviale se face natural prin infiltrare în nisip; nu se admit sisteme permanente pe plajă.
- (4) Energia electrică se asigură din rețeaua subterană a promenadei, prin bransamente temporare; iluminatul public rămâne pe promenadă, cu posibilitatea utilizării de corpuri LED/panouri solare pentru dotări, conform propunerilor.

9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Terenurile sunt domeniu public al statului, administrate de ABADL; PUZ-ul reglementează utilizări sezoniere fără schimbarea regimului juridic.
- (2) Organizarea amplasamentelor pentru dotări se face pe zone funcționale (Zona 1–4), fără generarea de parcele construibile în sens clasic (nu se instituie parcelare pentru construcții permanente).

10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Se asigură:

- spații verzi naturale/vegetație temporară minim 10%, predominant între promenadă și plaja activă.

(2) În Zona 1 se admit vegetații provizorii (copaci plantați direct în nisip, fără fundație/beton), jardiniere și mobilier urban temporar.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona de studiu este împărțită în 4 zone funcționale, cu regim distinct:

Zona 1 – Fâșie de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

- Fâșie variabilă, de aproximativ 1,7-2,5 m lățime între parapetul promenadei și limita cadastrală a plajei;
- Are rol de legătură vizuală și funcțională între infrastructura urbană (promenada) și domeniul costier administrat de ABADL;
- Este zonă neconstruibilă, dar utilizabilă pentru amplasarea elementelor de dotare urbană și edilitară;
- În această zonă se pot amplasa:
 - mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele biciclete);
 - corpuri de iluminat solar și panouri fotovoltaice pentru dotările plajei;
 - vegetație provizorie (copaci plantați direct în nisip, fără fundație, fără beton), pentru crearea de umbră și aspect urban-ecologic;
 - elemente de semnalistică, puncte de informare turistică și puncte de colectare selectivă a deșeurilor.
- În această fâșie pot fi amplasate rețele tehnico-edilitare temporare sau subterane (canalizări, alimentare cu apă, rețele electrice de joasă tensiune), care vor asigura racordurile pentru plajă, cu condiția refacerii stratului de nisip după lucrări.
- Nu se admit construcții, platforme betonate sau intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Zonă de plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

- Cuprinde suprafața principală de nisip cadastrală ABADL, destinată activităților turistice sezoniere;
- Organizată în subzone funcționale:
 - zonă de șezlonguri și umbrelute;
 - zonă de sporturi de plajă și recreere;
 - zonă pentru structuri de alimentație publică așa cum sunt definite în OUG 99/2000,

beach-baruri, centre de închiriere echipamente, grupuri sanitare;

- zonă de anexe tehnico-funcționale (cabine de schimb, dușuri, depozite, puncte salvamar, puncte de prim-ajutor).
- Toate construcțiile sunt ușoare, modulare și demontabile, realizate din materiale ecologice (lemn, stuf, textile).
- Nu se admit fundații, structuri din beton, platforme continue sau lucrări de săpătură.
- Regim de înălțime: max. 7,0 m pentru structurile de alimentație publică și beach-baruri; restul dotărilor 3,5 - 5 m.
- Amenajările trebuie să respecte un design unitar pe întreg frontul de plajă, conform temei ABADL, cu cromatică naturală (nuanțe nisip, alb, bej, lemn).

Zona 3 – Extindere de plajă (zona suplimentară între plajă și luciul de apă)

- Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;
- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;
- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice;

Zona 4 – Zonă de lăcu de apă

- Include porțiunea de mare aferentă sectoarelor Năvodari, delimitată prin balizaj temporar aprobat anual de ABADL;
- Sunt admise exclusiv activități nautice recreative fără motor: înot, caiac, paddle, yoga marină, sporturi ușoare pe apă cu aprobarea ABADL și respectarea legislației în vigoare.
- Este interzisă utilizarea ambarcațiunilor motorizate, realizarea de dane fixe, ancoraje rigide sau lucrări de stabilizare a fundului marin;
- Toate activitățile se vor desfășura în afara perimetrului de îmbăiere, cu delimitare clară și semnalizare vizibilă, conform normelor Autorității Navale Române (ANR).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(Structurat pe Zone 1–4, conform memoriului)

Zona 1 – Tranzicție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

Utilizări admise: mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele), iluminat solar/panouri fotovoltaice pentru dotări, semnalistică, puncte informare, puncte colectare selectivă, vegetație provizorie fără fundație/beton; rețele tehnico-edilitare temporare/subterane cu refacerea stratului de nisip.

Utilizări interzise: construcții, platforme betonate, intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

Utilizări admise (obligatorii/uzuale): dușuri, grupuri sanitare ecologice, cabine, post salvamar/prim-ajutor, beach-baruri/structuri de alimentație publică demontabile, rampe acces dizabilitați, coșuri colectare selectivă, dotări agrement nautic (prin balizaj).

Utilizări admise (facultative): centre închiriere echipamente, zone lounge/yoga, terenuri temporare sport, locuri de joacă pe nisip (fără structuri presurizate), ambient sonor controlat.

Utilizări interzise: cazare (hotel/pensiune/camping/corturi), campare, depozite/activități industriale, substanțe toxice/inflamabile, fose septice/instalații fixe de epurare, unități tip fast-food/autoservire, orice construcție care modifică nisipul/drenajul/morfologia plajei.

Indicatori urbanistici maximi (Zona 2, după caz, conform memoriului):

- POT max 10% (doar construcții ușoare demontabile, în fâșia de 27 m dinspre promenadă, destinații: alimentație publică, depozitări temporare, dotări sanitare/anexe, centre închiriere).
- Platformele/pergolele/dușurile descoperite/terasele/podelele din lemn pot fi realizate suplimentar și nu se includ în POT (caracter strict temporar/reversibil). Se va respecta normativul de siguranță în exploatare pentru accesele persoanelor cu handicap.
- CUT max 0,10; regim maxim P; înălțimi: până la 5,0 m la cornișă/atic și 7,0 m la coamă pentru alimentație publică/agrement; pentru restul dotărilor 3,5 m la cornișă/atic și 5,0 m la coamă.

Reguli de amplasare: retrageri minime 1,7-2,5 m față de promenadă, 5 m față de linia apei, 5 m între construcții.

Caracterul construcțiilor/materiale: fără fundații/beton/zidărie; structuri pe ploturi reglabile/platforme; materiale admise: lemn, textile tehnice, bambus (și alte materiale naturale menționate: stuf/paie/textile), rezistente la salinitate/umiditate.

Zona 3 – Extindere de plajă (necadastrată, variabilă)

Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;

– Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;

– Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.

– Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice.

– Zona va fi delimitată sezonier prin balizaj și plan de organizare aprobat de ABADL.

Zona 4 – Luciu de apă

Utilizări admise: activități nautice recreative fără motor (înot, caiac, paddle etc.), în perimetre delimitate sezonier prin balizaj; activitățile se desfășoară în afara perimetrului de îmbăiere, cu semnalizare conform normelor ANR

Utilizări interzise: ambarcațiuni motorizate, dane fixe, ancoraje rigide, lucrări de stabilizare a fundului marin.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Având în vedere caracterul unitar al reglementărilor și lipsa unor UTR-uri distincte, prezentul PUZ nu instituie unități teritoriale de referință diferențiate. Reglementările se aplică unitar, în funcție de zonificarea funcțională stabilită la capitolul III.

Urbanist
Arh. Ofelia Domnaru



Volumul 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, in vederea amenajarii unor constructii provizorii, demontabile, destinate alimentatiei publice si agrementului

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul de aplicare al PUZ-ului și stabilește reguli obligatorii privind utilizarea și ocuparea terenurilor din perimetrul reglementat, în vederea autorizării amenajărilor provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului, cu menținerea caracterului public al plajei.

Memoriu PUZ conf ghid

(2) RLU urmărește ordonarea utilizărilor sezoniere și compatibilizarea acestora cu mediul natural litoral și cu infrastructura urbană existentă (Promenada Năvodari), fără modificarea regimului juridic al terenurilor administrate de ABADL.

2. Baza legală a elaborării

(1) Prezentul RLU este elaborat în baza legislației și reglementărilor invocate în memoriul PUZ, incluzând, fără a se limita la:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- O.U.G. nr. 19/2006 privind utilizarea plajelor Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă;
- O.U.G. nr. 8/2023 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- Ordinul comun MAPPM nr. 214/RT/1999 și MLPAT nr. 16/NN/1999 privind analiza problemelor de mediu în documentațiile de urbanism;
- Ordinul ABADL nr. 994/2018 privind stabilirea fâșiei de protecție de 5,00 m libere față de linia apei;
- Normativul GM-010-2000 privind cerințele de proiectare urbană;
- Contractul de închiriere nr. 1319/2025 încheiat între Administrația Națională „Apele Române” – ABADL și Building Ștefan AOP SRL.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă din documentația PUZ și are caracter normativ, opozabil terților.

3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică întregului teritoriu cuprins în limita de reglementare a Planului Urbanistic Zonal „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului”, delimitat prin planșa de reglementări urbanistice și prin coordonatele în sistem de proiecție Stereo 1970, anexate prezentei documentații.

(2) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice care desfășoară activități de proiectare, autorizare, executare, exploatare, administrare sau întreținere a amenajărilor și construcțiilor amplasate în perimetrul reglementat, precum și pentru autoritățile competente implicate în emiterea avizelor și autorizațiilor.

(3) Regulamentul se aplică exclusiv terenurilor aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă

Dobrogea–Litoral (ABADL), fără modificarea regimului juridic al acestora și fără afectarea caracterului public al plajei.

(4) Reglementările prezentului RLU se aplică amenajărilor cu caracter sezonier, provizoriu și complet demontabil, destinate activităților turistice, de alimentație publică, agrementului și serviciilor conexe, precum și activităților recreative desfășurate pe luciul de apă, în condițiile legislației specifice și ale avizelor emise de autoritățile competente.

(5) Autorizarea oricăror lucrări, amenajări sau intervenții în perimetrul reglementat se va realiza numai cu respectarea cumulativă a prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism, ale Planului Urbanistic Zonal, ale legislației în vigoare și ale condițiilor stabilite prin avizele și acordurile emise de instituțiile competente.

(6) Zona reglementată este structurată în patru zone funcționale principale, dispuse de la vest către est, după cum urmează:

Zona 1 – Zona de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

Reprezintă spațiul de legătură dintre infrastructura urbană a Promenadei Năvodari și zona de plajă administrată de ABADL. Are rol de tranziție funcțională, peisagistică și tehnico-edilitară, asigurând continuitatea circulațiilor pietonale, amplasarea infrastructurii edilitare necesare funcționării sezonului estival și integrarea vizuală dintre mediul construit și mediul natural. Zona are caracter **neconstruibil**, cu excepția dotărilor și amenajărilor expres permise prin prezentul regulament.

Zona 2 – Zona de plajă amenajată (C.F. 109311, C.F. 109314 și C.F. 122274)

Reprezintă principala zonă destinată activităților turistice și recreative desfășurate pe plajă și constituie suprafața pe care se pot amplasa amenajările sezoniere prevăzute prin prezentul PUZ. În această zonă sunt permise construcții ușoare, provizorii și complet demontabile, destinate alimentației publice, agrementului, serviciilor turistice și dotărilor specifice funcționării plajei, în limitele indicatorilor urbanistici și ale condițiilor stabilite prin prezentul regulament.

Zona 3 – Zona de extindere a plajei

Cuprinde suprafața rezultată în urma lucrărilor de înnisipare și reabilitare costieră realizate de Administrația Națională „Apele Române”, având un caracter dinamic, determinat de evoluția naturală a litoralului și de lucrările de protecție costieră. Limitele acestei zone pot varia în timp, în funcție de procesele naturale și de măsurătorile cadastrale ulterioare. Utilizarea acestei zone este permisă exclusiv pentru activități sezoniere și amenajări temporare prevăzute de prezentul regulament, fără realizarea de construcții sau intervenții asupra substratului natural.

Zona 4 – Zona de luciul de apă

Cuprinde suprafața de apă aferentă sectoarelor de plajă reglementate și este destinată desfășurării activităților nautice recreative și sporturilor acvatice, în condițiile stabilite de legislația specifică și de avizele emise de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea–Litoral și Autoritatea Navală Română. Organizarea și utilizarea acestei zone se realizează prin delimitări temporare, balizaj și măsuri de siguranță specifice, fără executarea de lucrări permanente asupra fundului marin sau a liniei țărmului.

(7) Delimitarea zonelor funcționale prevăzute la alin. (6) este evidențiată în Planșa de Reglementări Urbanistice, aceasta constituind parte integrantă din prezentul Regulament Local de Urbanism. În cazul apariției unor neconcordanțe între reprezentarea grafică și textul

regulamentului, prevalează prevederile care asigură respectarea legislației privind domeniul public al statului, protecția mediului costier și utilizarea plajelor Mării Negre.

Perimetrul studiat este cuprins în coordonatele stereo:

X=789151.60	Y=316903.06	X=789278.19	Y=316886.35	X=789286.86	Y=316885.46
X=789300.93	Y=316884.01	X=789303.14	Y=316904.82	X=789323.53	Y=317017.28
X=789331.74	Y=317063.73	X=789339.39	Y=317110.94	X=789347.82	Y=317163.49
X=789356.11	Y=317216.14	X=789356.62	Y=317219.36	X=789362.35	Y=317254.80
X=789368.39	Y=317290.37	X=789380.71	Y=317361.78	X=789396.15	Y=317450.82
X=789409.77	Y=317529.35	X=789414.65	Y=317556.60	X=789419.42	Y=317583.69
X=789421.70	Y=317596.41	X=789424.76	Y=317609.79	X=789435.21	Y=317647.94
X=789419.58	Y=317651.36	X=789284.08	Y=317681.09	X=789272.43	Y=317683.96
X=789254.47	Y=317610.75	X=789223.14	Y=317485.34	X=789238.16	Y=317485.34
X=789212.78	Y=317342.91	X=789209.74	Y=317326.18	X=789200.84	Y=317275.54
X=789198.78	Y=317260.16	X=789196.11	Y=317240.36	X=789176.60	Y=317091.52
X=789175.29	Y=317081.60	X=789154.22	Y=316922.92		

Perimetrul zonei ce va fi reglementată este cuprins în coordonatele stereo:

X=789424.76	Y=317609.82	X=789426.86	Y=317608.83	X=789496.78	Y=317593.85
X=789513.48	Y=317590.39	X=789503.08	Y=317541.91	X=789500.71	Y=317521.43
X=789500.17	Y=317495.30	X=789491.11	Y=317469.50	X=789483.82	Y=317430.15
X=789483.28	Y=317406.58	X=789477.06	Y=317391.67	X=789470.62	Y=317335.18
X=789458.89	Y=317283.72	X=789447.83	Y=317185.96	X=789422.73	Y=317044.49
X=789421.50	Y=316987.02	X=789404.45	Y=316883.71	X=789389.72	Y=316885.24
X=789375.82	Y=316886.41	X=789303.80	Y=316893.81	X=789301.94	Y=316893.96
X=789303.14	Y=316904.85	X=789306.89	Y=316925.36	X=789313.98	Y=316965.81
X=789314.95	Y=316971.30	X=789316.46	Y=316979.35	X=789317.26	Y=316983.66
X=789328.13	Y=317041.97	X=789328.73	Y=317045.19	X=789344.82	Y=317144.46
X=789357.91	Y=317227.57	X=789358.41	Y=317230.60	X=789361.82	Y=317251.69
X=789369.78	Y=317298.60	X=789370.41	Y=317302.18	X=789390.23	Y=317416.86
X=789390.77	Y=317419.77	X=789409.76	Y=317529.38	X=789414.13	Y=317553.80
X=789414.65	Y=317556.63	X=789420.54	Y=317590.09	X=789421.70	Y=317596.44

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Organizarea și utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrul reglementat se va realiza cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, ale protecției mediului, ale utilizării raționale a

resurselor naturale și ale conservării caracterului natural al plajei Mării Negre, fără afectarea echilibrului ecologic al zonei costiere.

(2) În perimetrul reglementat sunt admise exclusiv amenajări și construcții cu caracter sezonier, provizoriu și complet demontabil, realizate din materiale ușoare, reciclabile sau naturale, care permit demontarea integrală și readucerea amplasamentului la starea inițială, fără afectarea terenului natural.

(3) Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului nisipos, permeabilitatea naturală a solului, drenajul apelor meteorice, dinamica sedimentelor și procesele naturale specifice zonei costiere.

(4) Sunt interzise orice lucrări care modifică definitiv configurația naturală a plajei, inclusiv:

- executarea de fundații continue sau izolate;
- turnarea de betoane, radieră sau platforme permanente;
- realizarea de piloți forți sau prefabricați;
- executarea de ziduri de sprijin;
- săpături generale sau excavații permanente;
- compactarea mecanică ireversibilă a terenului;
- stabilizarea artificială a nisipului prin materiale rigide;
- orice alte lucrări care modifică profilul natural al plajei.

(5) Amenajările temporare vor fi amplasate exclusiv pe sisteme constructive reversibile (ploturi reglabile, platforme demontabile, structuri ușoare sau alte sisteme echivalente), fără realizarea de fundații și fără afectarea substratului natural.

(6) Materialele utilizate vor fi rezistente la mediul marin și compatibile cu peisajul litoral, fiind recomandată utilizarea lemnului, bambusului, stufului, textilelor tehnice și a altor materiale naturale sau reciclabile. Sunt interzise materialele care generează impact vizual negativ sau care pot produce poluarea mediului prin degradare.

(7) Gestionarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate în zona reglementată se va realiza în sistem controlat, prin colectare selectivă, depozitare temporară în spații special amenajate și evacuare periodică de către operatori autorizați, fără depozitarea deșeurilor direct pe nisip, în zona de înbăiere sau pe luciul de apă.

(8) Este interzisă evacuarea în sol, în mare sau pe plajă a apelor uzate, uleiurilor, combustibililor, detergentilor, substanțelor chimice, reziduurilor alimentare sau a oricăror alte substanțe care pot produce poluarea mediului.

(9) Organizarea activităților sezoniere va avea în vedere limitarea impactului asupra mediului prin reducerea emisiilor de zgomot, a poluării luminoase, a consumului de resurse și prin utilizarea echipamentelor eficiente energetic.

(10) Vegetația existentă, formațiunile naturale și eventualele suprafețe cu vegetație litorală vor fi protejate pe întreaga durată a exploatării sezoniere, fiind interzise distrugerea, îndepărtarea sau afectarea acestora, cu excepția intervențiilor autorizate de autoritățile competente.

(11) În cazul descoperirii întâmplătoare a unor vestigii arheologice, elemente de patrimoniu sau bunuri cu valoare istorică, toate lucrările vor fi sistate în zona respectivă, iar titularul investiției are obligația de a informa de îndată autoritățile competente, potrivit legislației în vigoare.

(12) La expirarea contractului de închiriere sau la încetarea dreptului de utilizare a terenului, beneficiarul are obligația demontării integrale a tuturor construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor temporare și readucerii terenului la starea inițială, inclusiv prin îndepărtarea tuturor elementelor constructive, a instalațiilor și a deșeurilor rezultate.

(13) Lucrările de montare și demontare a amenajărilor sezoniere vor fi executate astfel încât să nu afecteze domeniul public, infrastructura edilitară existentă, circulațiile pietonale, promenada sau zonele de protecție costieră.

(14) Toate intervențiile realizate în zona reglementată vor respecta prevederile legislației privind protecția mediului, gospodărirea apelor, administrarea domeniului public costier și condițiile stabilite prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Organizarea funcțională a amplasamentului se va realiza astfel încât să fie asigurată permanent siguranța utilizatorilor, accesibilitatea spațiului public, continuitatea circulațiilor pietonale și posibilitatea intervenției serviciilor de urgență, fără afectarea caracterului public al plajei.

(2) Accesul public la plajă și la luciul de apă va fi liber, continuu și neîngrădit pe întreaga durată a sezonului estival. Este interzisă amplasarea construcțiilor, mobilierului, șezlongurilor, gardurilor, panourilor publicitare sau a altor elemente care împiedică ori restricționează accesul liber al persoanelor către mare.

(3) Organizarea funcțională a amplasamentului va evita intersectarea fluxurilor pietonale cu traseele destinate aprovizionării, întreținerii, evacuării deșeurilor sau accesului autospecialelor de intervenție, prin delimitarea clară a circulațiilor și stabilirea unor intervale orare dedicate activităților tehnice.

(4) Se vor asigura permanent culoare de circulație și intervenție pentru autospecialele serviciilor de urgență, precum și trasee de evacuare pentru utilizatori, dimensionate și semnalizate corespunzător, cu legătură directă către Promenada Năvodari și către punctele de acces stabilite prin planul de organizare.

(5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor temporare nu va afecta vizibilitatea către mare, orientarea utilizatorilor în spațiul public și accesul la punctele de prim-ajutor, posturile de salvamar, echipamentele de intervenție și celelalte dotări destinate siguranței publice.

(6) Toate construcțiile provizorii vor fi proiectate și executate astfel încât să îndeplinească cerințele fundamentale privind rezistența mecanică, stabilitatea, siguranța în exploatare și securitatea utilizatorilor, potrivit legislației specifice și normativelor tehnice aplicabile.

(7) Construcțiile vor avea caracter ușor, reversibil și complet demontabil, fiind realizate fără fundații permanente și amplasate pe sisteme constructive care permit montarea și demontarea fără afectarea terenului natural.

(8) Structurile temporare vor fi proiectate astfel încât să reziste acțiunilor climatice specifice mediului costier, inclusiv acțiunii vântului, coroziunii saline, umidității ridicate și utilizării intensive pe durata sezonului estival, pe baza documentațiilor tehnice întocmite de specialiști autorizați.

(9) Este obligatorie asigurarea stabilității la răsturnare, alunecare, deplasare și smulgere pentru toate elementele constructive expuse, inclusiv pergole, copertine, umbrele de mari dimensiuni, panouri publicitare, firme, elemente decorative, corpuri de iluminat și orice alte elemente verticale.

(10) Toate instalațiile electrice, instalațiile de alimentare cu apă, instalațiile de iluminat și celelalte echipamente tehnice vor fi realizate și exploatate astfel încât să nu creeze riscuri pentru utilizatori, fiind protejate împotriva contactului accidental, infiltrațiilor de apă și acțiunii factorilor climatici specifici mediului marin.

(11) Materialele utilizate pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor vor avea caracteristici corespunzătoare privind comportarea la foc, rezistența la umiditate și coroziune și vor fi întreținute pe toată durata exploatării astfel încât să nu prezinte pericol pentru utilizatori.

(12) În cadrul fiecărei zone funcționale vor fi asigurate dotările minime necesare intervenției în caz de urgență, inclusiv accesul la mijloacele de stingere a incendiilor, punctele de prim-ajutor, echipamentele de salvare și instalațiile prevăzute prin normele specifice.

(13) Beneficiarii amenajărilor sezoniere au obligația de a menține pe întreaga perioadă de funcționare construcțiile, instalațiile și echipamentele într-o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât acestea să nu prezinte risc pentru utilizatori sau pentru domeniul public.

(14) Se interzice utilizarea construcțiilor, instalațiilor sau echipamentelor care prezintă degradări structurale, elemente desprinse, instalații electrice improvizate sau orice alte deficiențe care pot pune în pericol viața, sănătatea sau integritatea persoanelor.

(15) Organizarea activităților desfășurate pe plajă se va realiza cu respectarea măsurilor de securitate și sănătate în muncă, a normelor de apărare împotriva incendiilor, a prevederilor privind protecția civilă și a celorlalte reglementări aplicabile domeniului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Amplasarea construcțiilor ușoare demontabile se face cu respectarea retragerilor minime:

- minimum 2,50 m față de promenadă / zona de tranziție;
- minimum 5,00 m față de linia apei;
- minimum 5,00 m între construcțiile demontabile;
- minimum 3,00 m față de traseele pietonale principale;
- minimum 4,00 m lățime liberă pentru culoarele de intervenție;
- interzisă ocuparea culoarelor de acces la mare.

7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accesul pietonal principal se realizează din Promenada Năvodari și din aleile perpendiculare către plajă; se menține continuitatea fluxurilor de-a lungul frontului costier.

(2) Accesul tehnic (aprovizionare/întreținere/salubritate) se organizează controlat, astfel încât să nu se suprapună cu fluxurile pietonale de vârf; se poate implementa gestionare orară/digitală a accesului tehnic, conform propunerilor.

(3) Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură prin rampe ușoare, cu pante max. 6% și materiale antiderapante (conform normativelor).

(4) Aproximarea se va face în intervale orare stabilite prin planul de organizare sezonier, în afara vârfurilor de trafic pietonal.

8. Reguli privind echiparea edilitară

(1) Echiparea edilitară este realizată prin racordare la infrastructura existentă de pe Promenada Năvodari (RAJA – apă/canal, E-Distribuție – energie, etc.), cu soluții **temporare/demontabile pe perioada contractuală**, fără rețele permanente îngropate pe plajă.

(2) Alimentarea cu apă se face din rețeaua RAJA de pe promenadă, prin conexiuni provizorii/rezervoare portabile pentru dotările sezoniere; nu se prevăd conducte permanente îngropate pe plajă.

Memoriu PUZ conf ghid

(3) Canalizarea: apele uzate se colectează în rezervoare mobile sau conducte temporare și se preiau în rețeaua principală (unde este posibilă racordarea); evacuarea apelor pluviale se face natural prin infiltrare în nisip; nu se admit sisteme permanente pe plajă.

(4) Energia electrică se asigură din rețeaua subterană a promenadei, prin bransamente temporare; iluminatul public rămâne pe promenadă, cu posibilitatea utilizării de corpuri LED/panouri solare pentru dotări, conform propunerilor.

(5) Toate cablurile, furtunurile și conductele temporare se vor proteja mecanic, se vor masca vizual și nu vor crea obstacole pentru pietoni.

(6) Sunt interzise deversările în nisip, în mare sau în rigole improvizate.

(7) Apele uzate se evacuează doar prin racord temporar autorizat sau prin recipiente etanșe vidanjabile.

9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) Terenurile sunt domeniu public al statului, administrate de ABADL; PUZ-ul reglementează utilizări sezoniere fără schimbarea regimului juridic.

(2) Organizarea amplasamentelor pentru dotări se face pe zone funcționale (Zona 1–4), fără generarea de parcele construibile în sens clasic (nu se instituie parcelare pentru construcții permanente).

10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejuriri

(1) Se asigură:

- spații verzi naturale/vegetație temporară minim 10%, predominant între promenadă și plaja activă.

(2) În Zona 1 se admit vegetații provizorii (copaci plantați direct în nisip, fără fundație/beton), jardiniere și mobilier urban temporar.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona de studiu este împărțită în 4 zone funcționale, cu regim distinct:

Zona 1 – Fâșie de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

- Fâșie variabilă, de aproximativ 2,5 m lățime între parapetul promenadei și limita cadastrală a plajei;
- Are rol de legătură vizuală și funcțională între infrastructura urbană (promenada) și domeniul costier administrat de ABADL;
- Este zonă neconstruibilă, dar utilizabilă pentru amplasarea elementelor de dotare urbană și edilitară;
- În această zonă se pot amplasa:
 - mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele biciclete);
 - corpuri de iluminat solar și panouri fotovoltaice pentru dotările plajei;
 - vegetație provizorie (copaci plantați direct în nisip, fără fundație, fără beton), pentru crearea de umbră și aspect urban-ecologic;
 - elemente de semnalistică, puncte de informare turistică și puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

- În această fâșie pot fi amplasate rețele tehnico-edilitare temporare sau subterane (canalizări, alimentare cu apă, rețele electrice de joasă tensiune), care vor asigura racordurile pentru plajă, cu condiția refacerii stratului de nisip după lucrări.
- Nu se admit construcții, platforme betonate sau intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Zonă de plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

- Cuprinde suprafața principală de nisip cadastrală ABADL, destinată activităților turistice sezoniere;
- Organizată în subzone funcționale:
 - zonă de șezlonguri și umbrelute;
 - zonă de sporturi de plajă și recreere;
 - zonă pentru structuri de alimentare publică așa cum sunt definite în OUG 99/2000, beach-baruri, centre de închiriere echipamente, grupuri sanitare;
 - zonă de anexe tehnico-funcționale (cabine de schimb, dușuri, depozite, puncte salvamar, puncte de prim-ajutor).
- Toate construcțiile sunt ușoare, modulare și demontabile, realizate din materiale ecologice (lemn, stuf, textile).
- Nu se admit fundații, structuri din beton, platforme continue sau lucrări de săpătură.
- Regim de înălțime: max. 7,0 m pentru structurile de alimentare publică și beach-baruri; restul dotărilor 3,5 - 5 m.
- Amenajările trebuie să respecte un design unitar pe întreg frontul de plajă, conform temei ABADL, cu cromatică naturală (nuanțe nisip, alb, bej, lemn).
- Șezlongurile și umbrelele se amplasează astfel încât să păstreze culoare libere către mare și zone de circulație transversală.
- Se admit piscine supraterane sezoniere, demontabile, cu structură ușoară, fără săpături și fără fundații, amplasate exclusiv în Zona 2, cu avizul administratorului domeniului public costier, cu condiția evacuării controlate a apei și a readucerii terenului la starea inițială.

Zona 3 – Extindere de plajă (zona suplimentară între plajă și luciul de apă)

- Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;
- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;
- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice;
- În Zona 3 se admit doar șezlonguri, umbrele, sporturi de plajă, evenimente temporare și circulații pietonale. Nu se admit construcții de alimentație publică, grupuri sanitare, depozite, instalații fixe sau racorduri edilitare.

Zona 4 – Zonă de lucru de apă

- Include porțiunea de mare aferentă sectoarelor Năvodari, delimitată prin balizaj temporar aprobat anual de ABADL;
- Sunt admise exclusiv activități nautice recreative fără motor: înot, caiac, paddle, yoga marină, sporturi ușoare pe apă cu aprobarea ABADL și respectarea legislației în vigoare.
- Este interzisă utilizarea ambarcațiunilor motorizate, realizarea de dane fixe, ancoraje rigide sau lucrări de stabilizare a fundului marin;
- Toate activitățile se vor desfășura în afara perimetrului de îm băiere, cu delimitare clară și semnalizare vizibilă, conform normelor Autorității Navale Române (ANR).
- Activitățile nautice motorizate se admit numai dacă sunt prevăzute în avizele anuale ABADL/ANR, în perimetre delimitate prin balizaj și fără interferență cu zona de îm băiere.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(Structurat pe Zone 1–4, conform memoriului)

Zona 1 – Tranzitie Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

Utilizări admise: mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele), iluminat solar/panouri fotovoltaice pentru dotări, semnalistică, puncte informare, puncte colectare selectivă, vegetație provizorie fără fundație/beton; rețele tehnico-edilitare temporare/subterane cu refacerea stratului de nisip.

Utilizări interzise: construcții, platforme betonate, intervenții asupra parapetului promenadel.

Zona 2 – Plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

Utilizări admise (obligatorii/uzuale): dușuri, grupuri sanitare ecologice, cabine, post salvamar/prim-ajutor, beach-baruri/structuri de alimentare publica demontabile, rampe acces dizabilități, coșuri colectare selectivă, dotări agrement nautic (prin balizaj).

Utilizări admise (facultative): centre închiriere echipamente, zone lounge/yoga, terenuri temporare sport, locuri de joacă pe nisip (fără structuri presurizate), ambient sonor controlat.

Utilizări interzise: cazare (hotel/pensiune/camping/corturi), campare, depozite/activități industriale, substanțe toxice/ inflamabile, fose septice/instalații fixe de epurare, unități tip fast-food/autoservire, orice construcție care modifică nisipul/drenajul/morfologia plajei.

Indicatori urbanistici maximi (Zona 2, după caz, conform memoriului):

- POT max 10% (doar construcții ușoare demontabile, în fâșia de 27 m dinspre promenadă, destinații: alimentație publică, depozitări temporare, dotări sanitare/anexe, centre închiriere).
- Platformele/pergolele/dușurile descoperite/terasele/podelele din lemn pot fi realizate suplimentar și nu se includ în POT (caracter strict temporar/reversibil). Se va respecta normativul de siguranță în exploatare pentru accesele persoanelor cu handicap.
- CUT max 0,10; regim maxim P; înălțimi: până la 5,0 m la cornișă/atic și 7,0 m la coamă pentru alimentație publică/agrement; pentru restul dotărilor 3,5 m la cornișă/atic și 5,0 m la coamă.

Reguli de amplasare: retrageri minime 2,5 m față de promenadă, 5 m față de linia apei, 5 m între construcții.

Caracterul construcțiilor/materiale: fără fundații/beton/zidărie; structuri pe ploturi reglabile/platforme; materiale admise: lemn, textile tehnice, bambus (și alte materiale naturale menționate: stuf/paie/textile), rezistente la salinitate/umiditate.

Zona 3 – Extindere de plajă (necadastrată, variabilă)

Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;

- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;
- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice.
- Zona va fi delimitată sezonier prin balizaj și plan de organizare aprobat de ABADL.

Zona 4 – Luciu de apă

Utilizări admise: activități nautice recreative fără motor (înot, calac, paddle etc.), în perimetru delimitat sezonier prin balizaj; activitățile se desfășoară în afara perimetrului de îmbăiere, cu semnalizare conform normelor ANR

Utilizări interzise: ambarcațiuni motorizate, dane fixe, ancoraje rigide, lucrări de stabilizare a fundului marin.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Având în vedere caracterul specific al amplasamentului, respectiv faptul că terenurile reglementate fac parte din domeniul public al statului și sunt destinate exclusiv utilizărilor turistice sezoniere, prezentul Plan Urbanistic Zonal nu instituie Unități Teritoriale de Referință (UTR) distincte, în accepțiunea clasică prevăzută de Regulamentul General de Urbanism.

Reglementarea urbanistică se realizează prin delimitarea unor zone funcționale, stabilite în funcție de caracteristicile fizice ale amplasamentului, modul de utilizare a terenului și

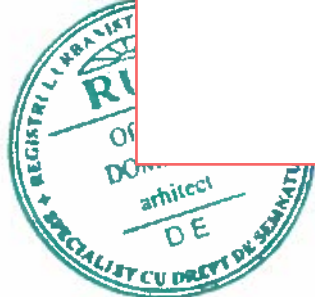
specificul activităților desfășurate, respectiv: zona de tranziție Promenadă–Plajă, zona de plajă amenajată, zona de extindere a plajei și zona de lăcuș de apă.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică în mod unitar în cadrul fiecărei zone funcționale, cu respectarea utilizărilor admise, utilizărilor interzise, indicatorilor urbanistici și condițiilor specifice de amplasare prevăzute în capitolele anterioare.

Delimitarea zonelor funcționale este reprezentată în Planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezenta documentație și constituie suportul grafic al prezentului regulament.

Orice intervenție, amenajare sau construcție provizorie propusă în interiorul perimetrului reglementat va respecta atât prevederile specifice zonei funcționale în care este amplasată, cât și regulile generale privind protecția mediului, siguranța construcțiilor, accesibilitatea și utilizarea domeniului public costier.

Urbanist
Arh. Ofelia D



PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PUZ – PLAJA NĂVODARI II–III

1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAJA NĂVODARI II–III
- **Amplasament:** Oraș Năvodari, zona litorală aferentă sectoarelor de plajă Năvodari II–III, județul Constanța
- **Suprafață totală studiată:** 67.498 mp
- **Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal – Reglementări funcționale și edilitare pentru zona de plajă
- **Investitor:** BUILDING ȘTEFAN AOP S.R.L.
- **Proiectant:** S.C. Gato Studio S.R.L., cu specialiști urbanişti și arhitecți atestați
- **Perioada de implementare:** pe durata valabilității PUZ și a contractului de concesiune emis de ABADL, cu aplicare etapizată începând din anul II de la aprobare

2. Categorii de costuri

2.1. Costuri suportate de investitorul privat

Toate investițiile prevăzute prin prezentul PUZ se realizează **exclusiv din fonduri private**, fără implicarea financiară a autorităților publice.

Acestea vor fi alocate pentru:

- elaborarea, avizarea și aprobarea documentației tehnico-economice aferente PUZ și proiectelor de execuție;
- realizarea lucrărilor de montare a construcțiilor sezoniere (restaurante, beach-baruri, grupuri sanitare, puncte de prim-ajutor);
- amenajarea și modernizarea rețelelor edilitare temporare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, iluminat solar);
- amplasarea mobilierului urban reversibil (bănci, pergole, puncte de colectare selectivă, panouri informative);
- lucrări de amenajare a spațiilor verzi temporare și a zonelor de agrement nautic;
- monitorizarea și întreținerea infrastructurii pe perioada de funcționare sezonieră.

2.2. Costuri suportate de autoritățile publice

Prin prezentul PUZ nu sunt prevăzute investiții care să implice costuri din bugetul public.

În situația în care, pe viitor, se vor realiza investiții de interes public (de exemplu, modernizarea promenadei sau extinderea rețelelor edilitare definitive), acestea se vor derula prin **parteneriate public–privat**, conform legislației în vigoare (Legea 233/2016 privind parteneriatul public-privat și Legea 50/1991).

3. Etapizarea investițiilor propuse prin PUZ

Etapă I – Anul I: Elaborare, avizare și aprobare PUZ

Durată estimată: 6–12 luni

Obiective principale:

- Elaborarea completă a documentației PUZ (inclusiv studii suport: geotehnic, topografic, insolație, rețele, mediu);
- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale (ABADL, APM, RAJA, E-Distribuție, SGA, ISU, etc.);
- Corelarea reglementărilor PUZ cu prevederile PUG Năvodari aflat în elaborare;
- Aprobarea PUZ de către Consiliul Local Năvodari și includerea acestuia în strategiile de dezvoltare locală;
- Stabilirea fazei de execuție pentru lucrările edilitare temporare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, iluminat solar).

Rezultat: PUZ aprobat, cu toate avizele obținute și gata pentru implementare.

Etapă II – Anul II: Implementarea și operaționalizarea PUZ

Durată estimată: 12 luni (inclusiv perioade de montaj/demontaj sezoniere)

Obiective principale:

- Autorizarea lucrărilor conform PUZ aprobat;
- Montarea și punerea în funcțiune a construcțiilor sezoniere (beach-baruri, restaurante, grupuri sanitare, posturi de salvamar, puncte de prim ajutor);
- Realizarea rețelelor edilitare reversibile (apă, canalizare, electricitate, iluminat solar);
- Amenajarea acceselor pietonale și a traseelor pentru persoane cu mobilitate redusă;
- Amenajarea zonelor de agrement nautic, delimitarea luciului de apă și amplasarea balizajului maritim;

- Instalarea mobilierului urban și a elementelor de informare turistică;
- Plantarea vegetației temporare fixatoare de nisip și amenajarea spațiilor verzi cu caracter decorativ;
- Organizarea sistemului de **colectare selectivă a deșeurilor** și a punctelor de reciclare.

Rezultat: PUZ implementat integral — zona de plajă complet echipată, funcțională și conformă cu reglementările ABADL și PUG Năvodari.

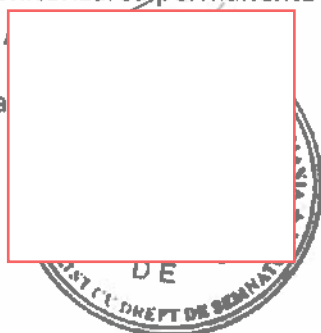
Sinteză calendar implementare

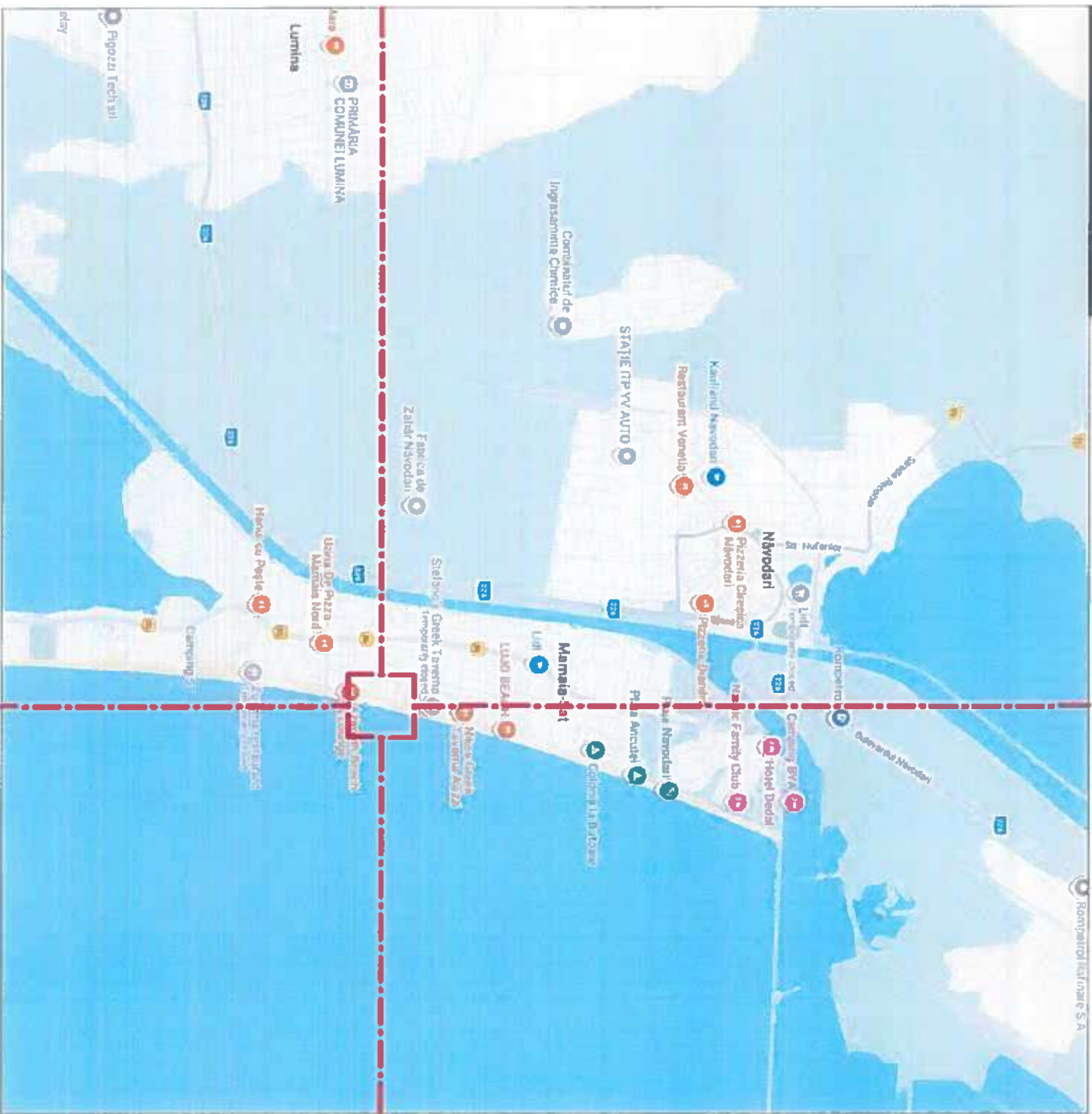
Etapă	Perioadă	Scop principal	Finanțator
I. Elaborare, avizare și aprobare PUZ	Anul 1	Finalizarea și aprobarea PUZ	Investitor privat
II. Implementare și operaționalizare	Anul 2	Execuția și funcționalizarea zonei conform PUZ	Investitor privat

4. Observații finale

- Implementarea PUZ-ului se va realiza **etapizat**, cu începere din anul II de la aprobare, după obținerea tuturor avizelor și acordurilor (ABADL, APM, RAJA, E-Distribuție etc.).
- Toate lucrările au **caracter temporar, reversibil și ecologic**, fără modificări ale regimului juridic al terenului.
- Orice lucrare de utilitate publică va fi coordonată cu autoritățile locale și cu administratorul plajei.
- Monitorizarea permanentă a impactului asupra mediului va fi efectuată în colaborare cu

Arh. Ofelia





Zona de studiu se află în partea estică a orașului Năvodari, pe frontul maritim al acestuia, delimitată de strada Promenada Năvodari. Năvodariul a cunoscut în ultimul deceniu o dezvoltare accelerată a funcțiunilor turistice și rezidențiale, devenind un pol urban emergent al litoralului.

Amplasamentul PUZ se integrează coerent în structura urbană existentă, fiind în imediata vecinătate a infrastructurii de acces, a zonelor hoteliere și a noulor dezvoltări turistice.

Litoralul românesc al Mării Negre reprezintă principală destinație turistică estivală a României și una dintre cele mai valoroase zone economice de interes național. Acesta concentrează anual peste jumătate din fluxul total de turști interni și externi, generând un impact semnificativ asupra economiei prin venitul direct din servicii turistice, investiții private, dezvoltarea infrastructurii și creșterea activității economice în sectorul estival.

Dezvoltarea turistică pe litoral influențează puternic sectorul activităților economice precum construcțiile, transporturile, alimentația publică, agricultura locală, producția de bunuri și servicii logistice. În același timp, contribuie la dezvoltarea infrastructurii locale și la bugetul de stat se reflectă într-un efect multiplicativ asupra economiei naționale, consolidând statutul litoralului ca motor de creștere economică regională.

În ultimii ani, dezvoltarea turistică și dezvoltarea economică în centrul de atracție urbană-turistică, datorită creșterii investițiilor private și a sprijinului administrațiilor locale pentru modernizarea infrastructurii, S-au dezvoltat hoteluri și resorturi de categorii superioare, piețe amenajate modern conform standardelor europene, restaurante turistice și zone de promenade turistice. Toate contribuind la reînnoirea litoralului românesc în procesul de modernizare turistică.

Zona Năvodari – Mamaia Nord se evidențiază în prezent ca cel mai dinamic segment al litoralului, devenind un pol de dezvoltare de tip "smart destination". Acesta atrage un public tânăr, activ și cosmopolit, cu așteptări ridicate privind calitatea serviciilor, oferta culturală și de recreere.

Tendința de urbanizare a acestui segment este o consecință a creșterii cererii pentru spații de locuit, care contribuie la creșterea durată, investițiile imobiliare și experiențele culturale și de loisir.

Pînă la acest tip de dezvoltare, litoralul doborânda o funcție mai puțin turistică, economică și urbană – cu un potențial de valoare pe tot parcursul anului, nu doar în sezonul estival.

În contextul integrării în rețeaua europeană de turism și mobilitate, direcțiile strategice de dezvoltare a litoralului românesc se bazează pe următoarele priorități:

- Modernizarea infrastructurii pentru a asigura accesibilitatea și conectivitatea cu principalele centre urbane și aeroportuare.
- Implementarea conceptelor de turism sustenabil – utilizarea surselor regenerabile de energie, reducerea deșeurilor, gestionarea inteligentă a resurselor de apă și managementul și monitorizarea fluxurilor turistice în timp real.
- Consolidarea patrimoniului public-privat (PPP) pentru administrarea unităților culturale, infrastructurii și serviciilor turistice.
- Dezvoltarea și integrarea serviciilor turistice prin aplicații mobile, sisteme de rezervare inteligente, soluții de plată digitale, smart beach management și monitorizarea fluxurilor turistice în timp real.
- Promovarea brandului Litoralul românesc ca destinație europeană competitivă prin campanii integrate și prin implicarea comunităților locale în procesul de marketing turistic.
- Prin aceste măsuri, litoralul românesc și contribuie la creșterea durată, dezvoltarea turistică și modernizarea infrastructurii turistice, asigurând calitatea serviciilor turistice și contribuind la dezvoltarea economică și socială a regiunii.

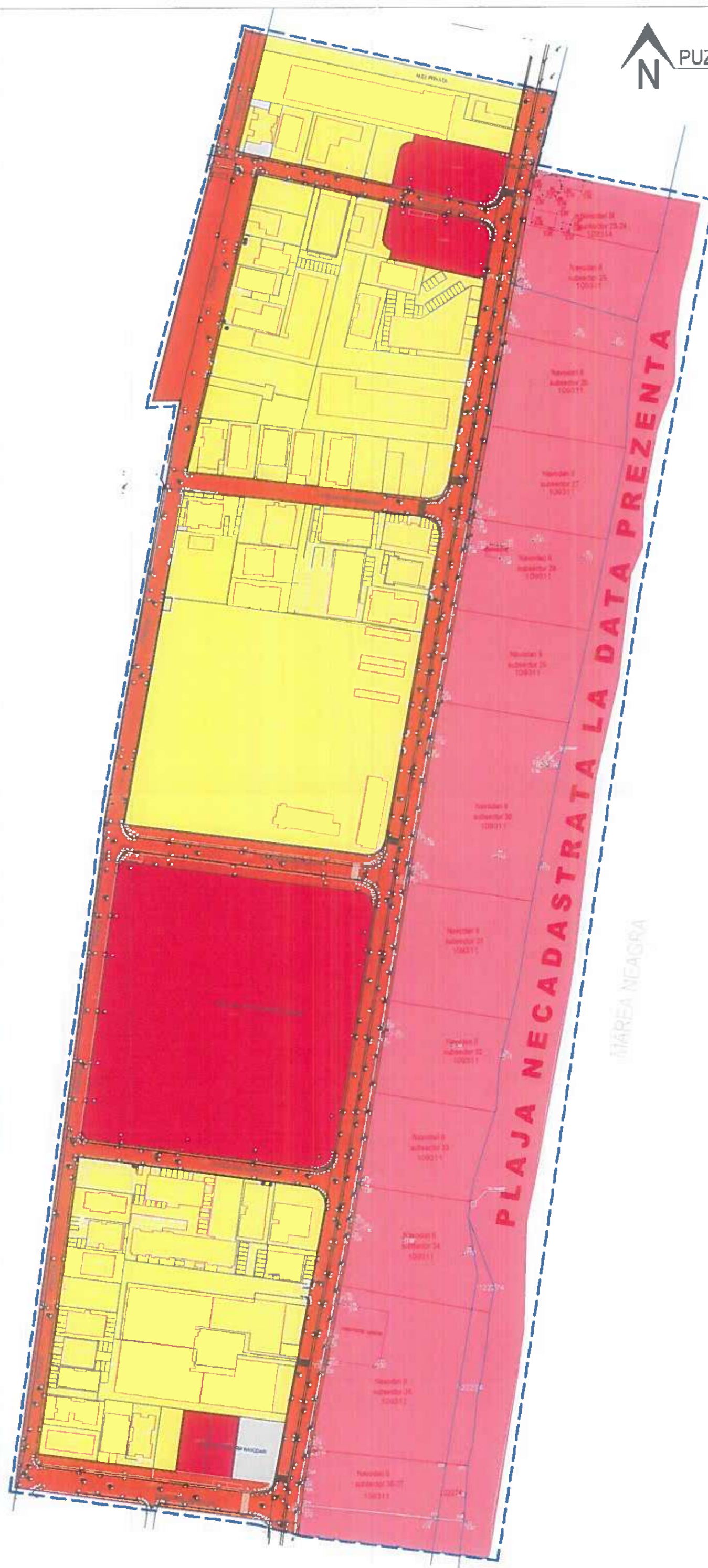
Zona de studiu PUZ este situată în imediata vecinătate a infrastructurii de acces, a zonelor hoteliere și a noulor dezvoltări turistice.



Terenul studiat este situat pe sectorul de piață administrat de A.B.A.D. Constanța, între linia nordică a stațiunii Mamaia Nord și zona Taberei Scolaria Năvodari.

Zona reprezintă o parte activă a frontului costier, destinată activităților turistice sezoniere, alimentației publice și agrementului nautic. Amplasamentul beneficiază de o poziție privilegiată între promenada urbană și litoralul de apă, având potențial ridicat de integrare în circuitul turistic regional.

Stampila		Denumirea proiectului		Beneficiar		Proiectant	
Elaborarea planului de dezvoltare turistică a zonei de studiu în vederea realizării infrastructurii turistice și a amenajărilor turistice în conformitate cu planurile de dezvoltare turistică și urbană a Municipiului Năvodari		Municipiul Năvodari		Municipiul Năvodari		GATO STUDIO SRL	
Nr. Proiect:		Data:		Nume planșă:		Proiectat de:	
6/2025		Iulie 2025		INCADRAREA IN TERITORIUL		Claudiu Matei	
Nume planșă:		Scara:		PLANSĂ 5		Coordonator Urbanist:	
						An Oțetă Dorina	
						Semnatura	



COGNOME E NOME (FAMILIARITÀ) CA (NOME E COGNOME)	COGNOME E NOME (FAMILIARITÀ) CA (NOME E COGNOME)
X=789151.04 V=316904.06	X=78942.74 V=317609.88
X=789278.19 V=316886.35	X=789426.86 V=317608.88
X=789286.86 V=315846.46	X=789496.78 V=317593.83
X=789300.93 V=316884.01	X=789513.48 V=317590.93
X=789303.14 V=316904.82	X=789563.08 V=317591.94
X=789323.53 V=317037.28	X=789590.71 V=317572.41
X=789331.74 V=317063.73	X=789590.17 V=317695.79
X=789339.39 V=317110.94	X=789491.31 V=317468.54
X=789347.87 V=317163.49	X=789483.82 V=317430.31
X=789356.11 V=317216.16	X=789493.28 V=317430.31
X=789356.67 V=317219.38	X=789497.47 V=317430.31
X=789362.35 V=317254.80	X=789497.62 V=317335.11
X=789368.39 V=317290.37	X=789485.89 V=317328.71
X=789380.71 V=317361.78	X=789447.83 V=317185.99
X=789396.15 V=317450.82	X=789422.73 V=317044.44
X=789409.77 V=317529.35	X=789421.50 V=316987.07
X=789414.65 V=317556.60	X=789404.45 V=316882.17
X=789419.42 V=317583.69	X=789389.72 V=316885.22
X=789421.70 V=317596.41	X=789375.82 V=316885.44
X=789424.76 V=317609.78	X=789375.82 V=316885.44
X=789435.71 V=317647.94	X=789303.14 V=316903.93
X=789449.58 V=317651.36	X=789303.14 V=316904.88
X=789284.08 V=317681.09	X=789306.89 V=316925.33
X=789272.43 V=317683.96	X=789310.36 V=316965.85
X=789254.47 V=317610.75	X=789311.95 V=316971.33
X=789222.14 V=317485.34	X=789316.46 V=316979.39
X=789238.16 V=317485.34	X=789317.26 V=317083.64
X=789212.78 V=317342.91	X=789328.13 V=317041.99
X=789201.74 V=317326.18	X=789326.73 V=317045.13
X=789330.84 V=317755.54	X=789326.73 V=317045.13
X=789198.78 V=317602.16	X=789359.71 V=317227.55
X=789196.11 V=317240.36	X=789358.44 V=317230.66
X=789176.60 V=317091.57	X=789316.62 V=317251.65
X=789175.29 V=317081.60	X=789367.78 V=317298.64
X=789154.22 V=316992.92	X=789370.41 V=317302.13
	X=789390.23 V=317416.86
	X=789390.77 V=317419.77
	X=789409.46 V=317529.34
	X=789414.65 V=317553.64
	X=789414.65 V=317553.64
	X=789420.54 V=317590.00
	X=789421.20 V=317596.00

LEGENDA


 ZONA STUDIATA
 LIMITE CADASTRALE
 LIMITE CONSTRUCȚII ACTIVE CF. RIDICĂRII TOPO
 DELIMITARE SUBSECTORULUI DE PLAJĂ

REGIM JURIDIC

	TEREN DOMENIU PUBLIC AL STATULUI ROMAN
	TEREN DOMENIU PUBLIC AL ORASULUI NAVODARI
	TEREN DOMENIU PRIVAT AL ORASULUI NAVODARI
	TEREN DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

Stampata	Denumire proiect: Proiect de amenajare a terenului din cadrul gospodăriei agricole din zona (denumirea sectorului sau a pajișii este obligatorie în toate planurile) unde funcționează unitatea de producție și servicii destinate distribuției publice și alimentare		Proiectant: GATO STUDIO SRL	Semnatura
	Beneficiar: Administrația Județului de Ape Uzilescue Litoral			
	Nr. Proiect: 07825	Data: Mar 2026		
	Nume planșa: PROIECTAREA ASUPRA TERENULUI OR.			
	Numar planșa: PLANȘA 4	Scara: 1 : 1000		
			Proiectat de: Claudiu Mălar	
			Coordonator Urbanist: Ard. Otilia Domnariu	

Final da Costa

LEGENDA

REDETA DE DISTRIBUIÇÃO A PELO ESTANTE	
CONDUZIDA CANALIZADA MONTADA	
CANALIZADA	
CUBA DE GAZ - PONTONADA MP PE 180 mm	
ZONA TAMPOON C/ LEGAL 557/2001	
AMBIENTE AMPLIADO E INCLINADO	
ZONA 3 - ZONA DE PELA EXTERNA	
AMBIENTE AMPLIADO E INCLINADO	
ZONA 2 - ZONA DE PELA INTERNA	
AMBIENTE AMPLIADO E INCLINADO	
ZONA 1 - FASE DE TRANSIÇÃO	
AMBIENTE AMPLIADO E INCLINADO	
ZONA DE MANUTENÇÃO DE 5,00 metros A.B.A.D.	
DELIMITARE ZONA TAMPOON DE 100 M.ETRA	
DELIMITARE SUBESTACIALE	
LIMITE CADASTRALE	
ZONA SITUATA	
ZONA DE RECUPERAÇÃO	

[illegible][illegible]

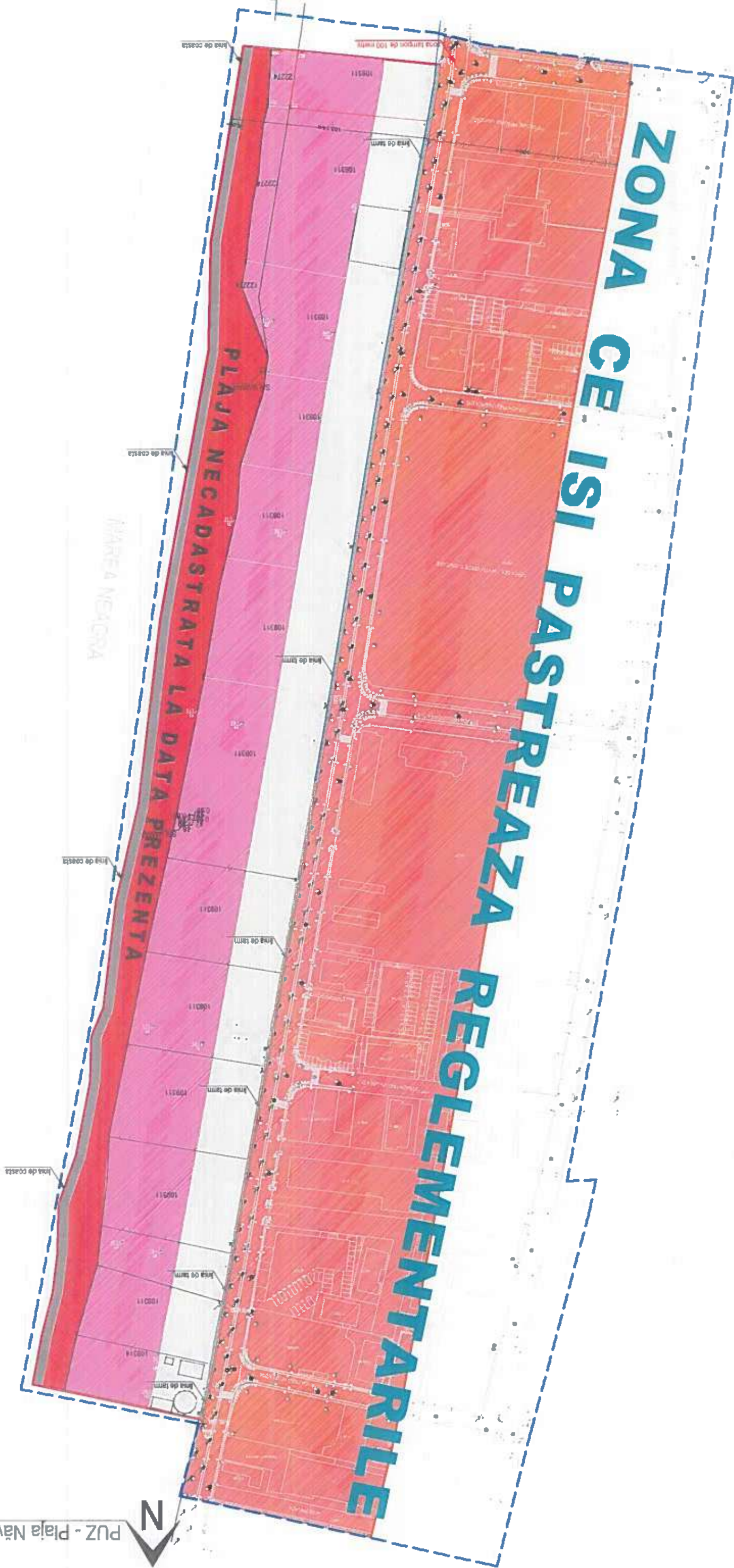
Endnotes

LEGENDA

The map displays the following zones and their colors:

- ZONA DE REGLEMENTAT** (Regulated Zone): Light blue
- ZONA DE SUBCASA** (Sub-house zone): Yellow
- LIMITE CADASTRAL** (Cadastral limit): Red line
- DELMITARE SUBSECTOR** (Subsector delimitation): Red line
- ZONA DE INTERVENIRE DE 5,00 m** (5.00 m intervention zone): Green
- ZONA 1 - FASE DE TRANSIE** (Transition phase 1): Light blue
- ZONA 2 - ZONA DE PLATA AMENAJADA** (Managed silver zone): Yellow
- ZONA 3 - ZONA DE PLATA REVENAJADA** (Re-managed silver zone): Yellow
- ZONA TEMPORAL 5872/200** (Temporal zone 5872/200): Yellow

78-759156	00	78-759156	00
78-759157	01	78-759157	01
78-759158	02	78-759158	02
78-759159	03	78-759159	03
78-759160	04	78-759160	04
78-759161	05	78-759161	05
78-759162	06	78-759162	06
78-759163	07	78-759163	07
78-759164	08	78-759164	08
78-759165	09	78-759165	09
78-759166	10	78-759166	10
78-759167	11	78-759167	11
78-759168	12	78-759168	12
78-759169	13	78-759169	13
78-759170	14	78-759170	14
78-759171	15	78-759171	15
78-759172	16	78-759172	16
78-759173	17	78-759173	17
78-759174	18	78-759174	18
78-759175	19	78-759175	19
78-759176	20	78-759176	20
78-759177	21	78-759177	21
78-759178	22	78-759178	22
78-759179	23	78-759179	23
78-759180	24	78-759180	24
78-759181	25	78-759181	25
78-759182	26	78-759182	26
78-759183	27	78-759183	27
78-759184	28	78-759184	28
78-759185	29	78-759185	29
78-759186	30	78-759186	30
78-759187	31	78-759187	31
78-759188	32	78-759188	32
78-759189	33	78-759189	33
78-759190	34	78-759190	34
78-759191	35	78-759191	35
78-759192	36	78-759192	36
78-759193	37	78-759193	37
78-759194	38	78-759194	38
78-759195	39	78-759195	39
78-759196	40	78-759196	40
78-759197	41	78-759197	41
78-759198	42	78-759198	42
78-759199	43	78-759199	43
78-759200	44	78-759200	44
78-759201	45	78-759201	45
78-759202	46	78-759202	46
78-759203	47	78-759203	47
78-759204	48	78-759204	48
78-759205	49	78-759205	49
78-759206	50	78-759206	50
78-759207	51	78-759207	51
78-759208	52	78-759208	52
78-759209	53	78-759209	53
78-759210	54	78-759210	54
78-759211	55	78-759211	55
78-759212	56	78-759212	56
78-759213	57	78-759213	57
78-759214	58	78-759214	58
78-759215	59	78-759215	59
78-759216	60	78-759216	60
78-759217	61	78-759217	61
78-759218	62	78-759218	62
78-759219	63	78-759219	63
78-759220	64	78-759220	64
78-759221	65	78-759221	65
78-759222	66	78-759222	66
78-759223	67	78-759223	67
78-759224	68	78-759224	68
78-759225	69	78-759225	69
78-759226	70	78-759226	70
78-759227	71	78-759227	71
78-759228	72	78-759228	72
78-759229	73	78-759229	73
78-759230	74	78-759230	74
78-759231	75	78-759231	75
78-759232	76	78-759232	76
78-759233	77	78-759233	77
78-759234	78	78-759234	78
78-759235	79	78-759235	79
78-759236	80	78-759236	80
78-759237	81	78-759237	81
78-759238	82	78-759238	82
78-759239	83	78-759239	83
78-759240	84	78-759240	84
78-759241	85	78-759241	85
78-759242	86	78-759242	86



Volumul 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea reglementarii urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Marii Negre, in vederea amenajarii unor constructii provizorii, demontabile, destinate alimentatiei publice si agrementului

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul de aplicare al PUZ-ului și stabilește reguli obligatorii privind utilizarea și ocuparea terenurilor din perimetrul reglementat, în vederea autorizării amenajărilor provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului, cu menținerea caracterului public al plajei.

Memoriu PUZ conf ghid

(2) RLU urmărește ordonarea utilizărilor sezoniere și compatibilizarea acestora cu mediul natural litoral și cu infrastructura urbană existentă (Promenada Năvodari), fără modificarea regimului juridic al terenurilor administrate de ABADL.

2. Baza legală a elaborării

(1) Prezentul RLU este elaborat în baza legislației și reglementărilor invocate în memoriul PUZ, incluzând, fără a se limita la:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- O.U.G. nr. 19/2006 privind utilizarea plajelor Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă;
- O.U.G. nr. 8/2023 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- Ordinul comun MAPPM nr. 214/RT/1999 și MLPAT nr. 16/NN/1999 privind analiza problemelor de mediu în documentațiile de urbanism;
- Ordinul ABADL nr. 994/2018 privind stabilirea fâșiei de protecție de 5,00 m libere față de linia apei;
- Normativul GM-010-2000 privind cerințele de proiectare urbană;
- Contractul de închiriere nr. 1319/2025 încheiat între Administrația Națională „Apele Române” – ABADL și Building Ștefan AOP SRL.
- Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă din documentația PUZ și are caracter normativ, opozabil terților.

3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică întregului teritoriu cuprins în limita de reglementare a Planului Urbanistic Zonal „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice a unei zone turistice costiere situate pe plaja Mării Negre, în vederea amenajării unor construcții provizorii, demontabile, destinate alimentației publice și agrementului”, delimitat prin planșa de reglementări urbanistice și prin coordonatele în sistem de proiecție Stereo 1970, anexate prezentei documentații.

(2) Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice care desfășoară activități de proiectare, autorizare, executare, exploatare, administrare sau întreținere a amenajărilor și construcțiilor amplasate în perimetrul reglementat, precum și pentru autoritățile competente implicate în emiterea avizelor și autorizațiilor.

(3) Regulamentul se aplică exclusiv terenurilor aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă

Dobrogea–Litoral (ABADL), fără modificarea regimului juridic al acestora și fără afectarea caracterului public al plajei.

(4) Reglementările prezentului RLU se aplică amenajărilor cu caracter sezonier, provizoriu și complet demontabil, destinate activităților turistice, de alimentație publică, agrementului și serviciilor conexe, precum și activităților recreative desfășurate pe laciul de apă, în condițiile legislației specifice și ale avizelor emise de autoritățile competente.

(5) Autorizarea oricăror lucrări, amenajări sau intervenții în perimetrul reglementat se va realiza numai cu respectarea cumulativă a prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism, ale Planului Urbanistic Zonal, ale legislației în vigoare și ale condițiilor stabilite prin avizele și acordurile emise de instituțiile competente.

(6) Zona reglementată este structurată în patru zone funcționale principale, dispuse de la vest către est, după cum urmează:

Zona 1 – Zona de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

Reprezintă spațiul de legătură dintre infrastructura urbană a Promenadei Năvodari și zona de plajă administrată de ABADL. Are rol de tranziție funcțională, peisagistică și tehnico-edilitară, asigurând continuitatea circulațiilor pietonale, amplasarea infrastructurii edilitare necesare funcționării sezonului estival și integrarea vizuală dintre mediul construit și mediul natural. Zona are caracter **neconstruibil**, cu excepția dotărilor și amenajărilor expres permise prin prezentul regulament.

Zona 2 – Zona de plajă amenajată (C.F. 109311, C.F. 109314 și C.F. 122274)

Reprezintă principala zonă destinată activităților turistice și recreative desfășurate pe plajă și constituie suprafața pe care se pot amplasa amenajările sezoniere prevăzute prin prezentul PUZ. În această zonă sunt permise construcții ușoare, provizorii și complet demontabile, destinate alimentației publice, agrementului, serviciilor turistice și dotărilor specifice funcționării plajei, în limitele indicatorilor urbanistici și ale condițiilor stabilite prin prezentul regulament.

Zona 3 – Zona de extindere a plajei

Cuprinde suprafața rezultată în urma lucrărilor de înnisipare și reabilitare costieră realizate de Administrația Națională „Apele Române”, având un caracter dinamic, determinat de evoluția naturală a litoralului și de lucrările de protecție costieră. Limitele acestei zone pot varia în timp, în funcție de procesele naturale și de măsurătorile cadastrale ulterioare. Utilizarea acestei zone este permisă exclusiv pentru activități sezoniere și amenajări temporare prevăzute de prezentul regulament, fără realizarea de construcții sau intervenții asupra substratului natural.

Zona 4 – Zona de laciul de apă

Cuprinde suprafața de apă aferentă sectoarelor de plajă reglementate și este destinată desfășurării activităților nautice recreative și sporturilor acvatice, în condițiile stabilite de legislația specifică și de avizele emise de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea–Litoral și Autoritatea Navală Română. Organizarea și utilizarea acestei zone se realizează prin delimitări temporare, balizaj și măsuri de siguranță specifice, fără executarea de lucrări permanente asupra fundului marin sau a liniei țărmului.

(7) Delimitarea zonelor funcționale prevăzute la alin. (6) este evidențiată în Planșa de Reglementări Urbanistice, aceasta constituind parte integrantă din prezentul Regulament Local de Urbanism. În cazul apariției unor neconcordanțe între reprezentarea grafică și textul

regulamentului, prevalează prevederile care asigură respectarea legislației privind domeniul public al statului, protecția mediului costier și utilizarea plajelor Mării Negre.

Perimetrul studiat este cuprins în coordonatele stereo:

X=789151.60	Y=316903.06	X=789278.19	Y=316886.35	X=789286.86	Y=316885.46
X=789300.93	Y=316884.01	X=789303.14	Y=316904.82	X=789323.53	Y=317017.28
X=789331.74	Y=317063.73	X=789339.39	Y=317110.94	X=789347.82	Y=317163.49
X=789356.11	Y=317216.14	X=789356.62	Y=317219.36	X=789362.35	Y=317254.80
X=789368.39	Y=317290.37	X=789380.71	Y=317361.78	X=789396.15	Y=317450.82
X=789409.77	Y=317529.35	X=789414.65	Y=317556.60	X=789419.42	Y=317583.69
X=789421.70	Y=317596.41	X=789424.76	Y=317609.79	X=789435.21	Y=317647.94
X=789419.58	Y=317651.36	X=789284.08	Y=317681.09	X=789272.43	Y=317683.96
X=789254.47	Y=317610.75	X=789223.14	Y=317485.34	X=789238.16	Y=317485.34
X=789212.78	Y=317342.91	X=789209.74	Y=317326.18	X=789200.84	Y=317275.54
X=789198.78	Y=317260.16	X=789196.11	Y=317240.36	X=789176.60	Y=317091.52
X=789175.29	Y=317081.60	X=789154.22	Y=316922.92		

Perimetrul zonei ce va fi reglementată este cuprins în coordonatele stereo:

X=789424.76	Y=317609.82	X=789426.86	Y=317608.83	X=789496.78	Y=317593.85
X=789513.48	Y=317590.39	X=789503.08	Y=317541.91	X=789500.71	Y=317521.43
X=789500.17	Y=317495.30	X=789491.11	Y=317469.50	X=789483.82	Y=317430.15
X=789483.28	Y=317406.58	X=789477.06	Y=317391.67	X=789470.62	Y=317335.18
X=789458.89	Y=317283.72	X=789447.83	Y=317185.96	X=789422.73	Y=317044.49
X=789421.50	Y=316987.02	X=789404.45	Y=316883.71	X=789389.72	Y=316885.24
X=789375.82	Y=316886.41	X=789303.80	Y=316893.81	X=789301.94	Y=316893.96
X=789303.14	Y=316904.85	X=789306.89	Y=316925.36	X=789313.98	Y=316965.81
X=789314.95	Y=316971.30	X=789316.46	Y=316979.35	X=789317.26	Y=316983.66
X=789328.13	Y=317041.97	X=789328.73	Y=317045.19	X=789344.82	Y=317144.46
X=789357.91	Y=317227.57	X=789358.41	Y=317230.60	X=789361.82	Y=317251.69
X=789369.78	Y=317298.60	X=789370.41	Y=317302.18	X=789390.23	Y=317416.86
X=789390.77	Y=317419.77	X=789409.76	Y=317529.38	X=789414.13	Y=317553.80
X=789414.65	Y=317556.63	X=789420.54	Y=317590.09	X=789421.70	Y=317596.44

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Organizarea și utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrul reglementat se va realiza cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, ale protecției mediului, ale utilizării raționale a

resurselor naturale și ale conservării caracterului natural al plajei Mării Negre, fără afectarea echilibrului ecologic al zonei costiere.

(2) În perimetrul reglementat sunt admise exclusiv amenajări și construcții cu caracter sezonier, provizoriu și complet demontabil, realizate din materiale ușoare, reciclabile sau naturale, care permit demontarea integrală și readucerea amplasamentului la starea inițială, fără afectarea terenului natural.

(3) Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să nu afecteze stabilitatea terenului nisipos, permeabilitatea naturală a solului, drenajul apelor meteorice, dinamica sedimentelor și procesele naturale specifice zonei costiere.

(4) Sunt interzise orice lucrări care modifică definitiv configurația naturală a plajei, inclusiv:

- executarea de fundații continue sau izolate;
- turnarea de betoane, radiere sau platforme permanente;
- realizarea de piloți forți sau prefabricați;
- executarea de ziduri de sprijin;
- săpături generale sau excavații permanente;
- compactarea mecanică ireversibilă a terenului;
- stabilizarea artificială a nisipului prin materiale rigide;
- orice alte lucrări care modifică profilul natural al plajei.

(5) Amenajările temporare vor fi amplasate exclusiv pe sisteme constructive reversibile (ploturi reglabile, platforme demontabile, structuri ușoare sau alte sisteme echivalente), fără realizarea de fundații și fără afectarea substratului natural.

(6) Materialele utilizate vor fi rezistente la mediul marin și compatibile cu peisajul litoral, fiind recomandată utilizarea lemnului, bambusului, stufului, textilelor tehnice și a altor materiale naturale sau reciclabile. Sunt interzise materialele care generează impact vizual negativ sau care pot produce poluarea mediului prin degradare.

(7) Gestionarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate în zona reglementată se va realiza în sistem controlat, prin colectare selectivă, depozitare temporară în spații special amenajate și evacuare periodică de către operatori autorizați, fără depozitarea deșeurilor direct pe nisip, în zona de înbăiere sau pe luciul de apă.

(8) Este interzisă evacuarea în sol, în mare sau pe plajă a apelor uzate, uleiurilor, combustibililor, detergenților, substanțelor chimice, reziduurilor alimentare sau a oricăror alte substanțe care pot produce poluarea mediului.

(9) Organizarea activităților sezoniere va avea în vedere limitarea impactului asupra mediului prin reducerea emisiilor de zgomot, a poluării luminoase, a consumului de resurse și prin utilizarea echipamentelor eficiente energetic.

(10) Vegetația existentă, formațiunile naturale și eventualele suprafețe cu vegetație litorală vor fi protejate pe întreaga durată a exploatării sezoniere, fiind interzise distrugerea, îndepărtarea sau afectarea acestora, cu excepția intervențiilor autorizate de autoritățile competente.

(11) În cazul descoperirii întâmplătoare a unor vestigii arheologice, elemente de patrimoniu sau bunuri cu valoare istorică, toate lucrările vor fi sistate în zona respectivă, iar titularul investiției are obligația de a informa de îndată autoritățile competente, potrivit legislației în vigoare.

(12) La expirarea contractului de închiriere sau la încetarea dreptului de utilizare a terenului, beneficiarul are obligația demontării integrale a tuturor construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor temporare și readucerii terenului la starea inițială, inclusiv prin îndepărtarea tuturor elementelor constructive, a instalațiilor și a deșeurilor rezultate.

(13) Lucrările de montare și demontare a amenajărilor sezoniere vor fi executate astfel încât să nu afecteze domeniul public, infrastructura edilitară existentă, circulațiile pietonale, promenada sau zonele de protecție costieră.

(14) Toate intervențiile realizate în zona reglementată vor respecta prevederile legislației privind protecția mediului, gospodărirea apelor, administrarea domeniului public costier și condițiile stabilite prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Organizarea funcțională a amplasamentului se va realiza astfel încât să fie asigurată permanent siguranța utilizatorilor, accesibilitatea spațiului public, continuitatea circulațiilor pietonale și posibilitatea intervenției serviciilor de urgență, fără afectarea caracterului public al plajei.

(2) Accesul public la plajă și la luciul de apă va fi liber, continuu și neîngrădit pe întreaga durată a sezonului estival. Este interzisă amplasarea construcțiilor, mobilierului, șezlongurilor, gardurilor, panourilor publicitare sau a altor elemente care împiedică ori restricționează accesul liber al persoanelor către mare.

(3) Organizarea funcțională a amplasamentului va evita intersectarea fluxurilor pietonale cu traseele destinate aprovizionării, întreținerii, evacuării deșeurilor sau accesului autospecialelor de intervenție, prin delimitarea clară a circulațiilor și stabilirea unor intervale orare dedicate activităților tehnice.

(4) Se vor asigura permanent culoare de circulație și intervenție pentru autospecialele serviciilor de urgență, precum și trasee de evacuare pentru utilizatori, dimensionate și semnalizate corespunzător, cu legătură directă către Promenada Năvodari și către punctele de acces stabilite prin planul de organizare.

(5) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor temporare nu va afecta vizibilitatea către mare, orientarea utilizatorilor în spațiul public și accesul la punctele de prim-ajutor, posturile de salvamar, echipamentele de intervenție și celelalte dotări destinate siguranței publice.

(6) Toate construcțiile provizorii vor fi proiectate și executate astfel încât să îndeplinească cerințele fundamentale privind rezistența mecanică, stabilitatea, siguranța în exploatare și securitatea utilizatorilor, potrivit legislației specifice și normativelor tehnice aplicabile.

(7) Construcțiile vor avea caracter ușor, reversibil și complet demontabil, fiind realizate fără fundații permanente și amplasate pe sisteme constructive care permit montarea și demontarea fără afectarea terenului natural.

(8) Structurile temporare vor fi proiectate astfel încât să reziste acțiunilor climatice specifice mediului costier, inclusiv acțiunii vântului, coroziunii salină, umidității ridicate și utilizării intensive pe durata sezonului estival, pe baza documentațiilor tehnice întocmite de specialiști autorizați.

(9) Este obligatorie asigurarea stabilității la răsturnare, alunecare, deplasare și smulgere pentru toate elementele constructive expuse, inclusiv pergole, copertine, umbrele de mari dimensiuni, panouri publicitare, firme, elemente decorative, corpuri de iluminat și orice alte elemente verticale.

(10) Toate instalațiile electrice, instalațiile de alimentare cu apă, instalațiile de iluminat și celelalte echipamente tehnice vor fi realizate și exploatate astfel încât să nu creeze riscuri pentru utilizatori, fiind protejate împotriva contactului accidental, infiltrațiilor de apă și acțiunii factorilor climatici specifici mediului marin.

- (11) Materialele utilizate pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor vor avea caracteristici corespunzătoare privind comportarea la foc, rezistența la umiditate și coroziune și vor fi întreținute pe toată durata exploatării astfel încât să nu prezinte pericol pentru utilizatori.
- (12) În cadrul fiecărei zone funcționale vor fi asigurate dotările minime necesare intervenției în caz de urgență, inclusiv accesul la mijloacele de stingere a incendiilor, punctele de prim-ajutor, echipamentele de salvare și instalațiile prevăzute prin normele specifice.
- (13) Beneficiarii amenajărilor sezoniere au obligația de a menține pe întreaga perioadă de funcționare construcțiile, instalațiile și echipamentele într-o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât acestea să nu prezinte risc pentru utilizatori sau pentru domeniul public.
- (14) Se interzice utilizarea construcțiilor, instalațiilor sau echipamentelor care prezintă degradări structurale, elemente desprinse, instalații electrice improvizate sau orice alte deficiențe care pot pune în pericol viața, sănătatea sau integritatea persoanelor.
- (15) Organizarea activităților desfășurate pe plajă se va realiza cu respectarea măsurilor de securitate și sănătate în muncă, a normelor de apărare împotriva incendiilor, a prevederilor privind protecția civilă și a celorlalte reglementări aplicabile domeniului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Amplasarea construcțiilor ușoare demontabile se face cu respectarea retragerilor minime:

- minimum 2,50 m față de promenadă / zona de tranziție;
- minimum 5,00 m față de linia apei;
- minimum 5,00 m între construcțiile demontabile;
- minimum 3,00 m față de traseele pietonale principale;
- minimum 4,00 m lățime liberă pentru culoarele de intervenție;
- interzisă ocuparea culoarelor de acces la mare.

7. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accesul pietonal principal se realizează din Promenada Năvodari și din aleile perpendiculare către plajă; se menține continuitatea fluxurilor de-a lungul frontului costier.

(2) Accesul tehnic (aprovizionare/întreținere/salubritate) se organizează controlat, astfel încât să nu se suprapună cu fluxurile pietonale de vârf; se poate implementa gestionare orară/digitală a accesului tehnic, conform propunerilor.

(3) Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură prin rampe ușoare, cu pante max. 6% și materiale antiderapante (conform normativelor).

(4) Aproximarea se va face în intervale orare stabilite prin planul de organizare sezonier, în afara vârfurilor de trafic pietonal.

8. Reguli privind echiparea edilitară

(1) Echiparea edilitară este realizată prin racordare la infrastructura existentă de pe Promenada Năvodari (RAJA – apă/canal, E-Distribuție – energie, etc.), cu soluții **temporare/demontabile pe perioada contractuală**, fără rețele permanente îngropate pe plajă.

(2) Alimentarea cu apă se face din rețeaua RAJA de pe promenadă, prin conexiuni provizorii/rezervoare portabile pentru dotările sezoniere; nu se prevăd conducte permanente îngropate pe plajă.

Memoriu PUZ conf ghid

(3) Canalizarea: apele uzate se colectează în rezervoare mobile sau conducte temporare și se preiau în rețeaua principală (unde este posibilă racordarea); evacuarea apelor pluviale se face natural prin infiltrare în nisip; nu se admit sisteme permanente pe plajă.

(4) Energia electrică se asigură din rețeaua subterană a promenadelor, prin bransamente temporare; iluminatul public rămâne pe promenadă, cu posibilitatea utilizării de corpuri LED/panouri solare pentru dotări, conform propunerilor.

(5) Toate cablurile, furtunurile și conductele temporare se vor proteja mecanic, se vor masca vizual și nu vor crea obstacole pentru pietoni.

(6) Sunt interzise deversările în nisip, în mare sau în rigole improvizate.

(7) Apele uzate se evacuează doar prin racord temporar autorizat sau prin recipiente etanșe vidanjabile.

9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) Terenurile sunt domeniu public al statului, administrate de ABADL; PUZ-ul reglementează utilizări sezoniere fără schimbarea regimului juridic.

(2) Organizarea amplasamentelor pentru dotări se face pe zone funcționale (Zona 1–4), fără generarea de parcele construibile în sens clasic (nu se instituie parcelare pentru construcții permanente).

10. Reguli privind amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Se asigură:

- spații verzi naturale/vegetație temporară minim 10%, predominant între promenadă și plaja activă.
- (2) În Zona 1 se admit vegetații provizorii (copaci plantați direct în nisip, fără fundație/beton), jardiniere și mobilier urban temporar.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona de studiu este împărțită în 4 zone funcționale, cu regim distinct:

Zona 1 – Fâșie de tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

- Fâșie variabilă, de aproximativ 2,5 m lățime între parapetul promenadei și limita cadastrală a plajei;
- Are rol de legătură vizuală și funcțională între infrastructura urbană (promenada) și domeniul costier administrat de ABADL;
- Este zonă neconstruibilă, dar utilizabilă pentru amplasarea elementelor de dotare urbană și edilitară;
- În această zonă se pot amplasa:
 - mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele biciclete);
 - corpuri de iluminat solar și panouri fotovoltaice pentru dotările plajei;
 - vegetație provizorie (copaci plantați direct în nisip, fără fundație, fără beton), pentru crearea de umbră și aspect urban-ecologic;
 - elemente de semnalistică, puncte de informare turistică și puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

- În această fâșie pot fi amplasate rețele tehnico-edilitare temporare sau subterane (canalizări, alimentare cu apă, rețele electrice de joasă tensiune), care vor asigura racordurile pentru plajă, cu condiția refacerii stratului de nisip după lucrări.
- Nu se admit construcții, platforme betonate sau intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Zonă de plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

- Cuprinde suprafața principală de nisip cadastrală ABADL, destinată activităților turistice sezoniere;
- Organizată în subzone funcționale:
 - zonă de șezlonguri și umbrelute;
 - zonă de sporturi de plajă și recreere;
 - zonă pentru structuri de alimentație publică așa cum sunt definite în OUG 99/2000, beach-baruri, centre de închiriere echipamente, grupuri sanitare;
 - zonă de anexe tehnico-funcționale (cabine de schimb, dușuri, depozite, puncte salvamar, puncte de prim-ajutor).
- Toate construcțiile sunt ușoare, modulare și demontabile, realizate din materiale ecologice (lemn, stuf, textile).
- Nu se admit fundații, structuri din beton, platforme continue sau lucrări de săpătură.
- Regim de înălțime: max. 7,0 m pentru structurile de alimentație publică și beach-baruri; restul dotărilor 3,5 - 5 m.
- Amenajările trebuie să respecte un design unitar pe întreg frontul de plajă, conform temei ABADL, cu cromatică naturală (nuanțe nisip, alb, bej, lemn).
- Șezlongurile și umbrelele se amplasează astfel încât să păstreze culoare libere către mare și zone de circulație transversală.
- Se admit piscine supraterane sezoniere, demontabile, cu structură ușoară, fără săpături și fără fundații, amplasate exclusiv în Zona 2, cu avizul administratorului domeniului public costier, cu condiția evacuării controlate a apei și a readucerii terenului la starea inițială.

Zona 3 – Extindere de plajă (zona suplimentară între plajă și luciul de apă)

- Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;
- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;
- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice;
- În Zona 3 se admit doar șezlonguri, umbrele, sporturi de plajă, evenimente temporare și circulații pietonale. Nu se admit construcții de alimentație publică, grupuri sanitare, depozite, instalații fixe sau racorduri edilitare.

Zona 4 – Zonă de lucru de apă

- Include porțiunea de mare aferentă sectoarelor Năvodari, delimitată prin balizaj temporar aprobat anual de ABADL;
- Sunt admise exclusiv activități nautice recreative fără motor: înot, caiac, paddle, yoga marină, sporturi ușoare pe apă cu aprobarea ABADL și respectarea legislației în vigoare.
- Este interzisă utilizarea ambarcațiunilor motorizate, realizarea de dane fixe, ancoraje rigide sau lucrări de stabilizare a fundului marin;
- Toate activitățile se vor desfășura în afara perimetrului de îmbăiere, cu delimitare clară și semnalizare vizibilă, conform normelor Autorității Navale Române (ANR).
- Activitățile nautice motorizate se admit numai dacă sunt prevăzute în avizele anuale ABADL/ANR, în perimetre delimitate prin balizaj și fără interferență cu zona de îmbăiere.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(Structurat pe Zone 1–4, conform memoriului)

Zona 1 – Tranziție Promenadă–Plajă (C.F. 108892)

Utilizări admise: mobilier urban temporar (bănci, jardiniere, rastele), iluminat solar/panouri fotovoltaice pentru dotări, semnalistică, puncte informare, puncte colectare selectivă, vegetație provizorie fără fundație/beton; rețele tehnico-edilitare temporare/subterane cu refacerea stratului de nisip.

Utilizări interzise: construcții, platforme betonate, intervenții asupra parapetului promenadei.

Zona 2 – Plajă amenajată (C.F. 109311, 109314, 122274)

Utilizări admise (obligatorii/uzuale): dușuri, grupuri sanitare ecologice, cabine, post salvamar/prim-ajutor, beach-baruri/structuri de alimentație publică demontabile, rampe acces dizabilități, coșuri colectare selectivă, dotări agrement nautic (prin balizaj).

Utilizări admise (facultative): centre închiriere echipamente, zone lounge/yoga, terenuri temporare sport, locuri de joacă pe nisip (fără structuri presurizate), ambiant sonor controlat.

Utilizări interzise: cazare (hotel/pensiune/camping/corturi), campare, depozite/activități industriale, substanțe toxice/ inflamabile, fose septice/instalații fixe de epurare, unități tip fast-food/autoservire, orice construcție care modifică nisipul/drenajul/morfologia plajei.

Indicatori urbanistici maximi (Zona 2, după caz, conform memoriului):

- POT max 10% (doar construcții ușoare demontabile, în fâșia de 27 m dinspre promenadă, destinații: alimentație publică, depozități temporare, dotări sanitare/anexe, centre închiriere).
- Platformele/pergolele/dușurile descoperite/terasele/podelele din lemn pot fi realizate suplimentar și nu se includ în POT (caracter strict temporar/reversibil). Se va respecta normativul de siguranță în exploatare pentru accesele persoanelor cu handicap.
- CUT max 0,10; regim maxim P; înălțimi: până la 5,0 m la cornișă/atic și 7,0 m la coamă pentru alimentație publică/agrement; pentru restul dotărilor 3,5 m la cornișă/atic și 5,0 m la coamă.

Reguli de amplasare: retrageri minime 2,5 m față de promenadă, 5 m față de linia apei, 5 m între construcții.

Caracterul construcțiilor/materiale: fără fundații/beton/zidărie; structuri pe ploturi reglabile/platforme; materiale admise: lemn, textile tehnice, bambus (și alte materiale naturale menționate: stuf/paie/textile), rezistente la salinitate/umiditate.

Zona 3 – Extindere de plajă (necadastrată, variabilă)

Cuprinde fâșia de extindere naturală a plajei apărută în urma lucrărilor de reabilitare costieră;

- Este o zonă variabilă ca suprafață, modificându-se anual în funcție de dinamica litoralului și de programele de întreținere ale ABADL;
- Poate fi utilizată pentru extinderea zonelor de șezlonguri, activități sportive, evenimente temporare.
- Nu se admit lucrări permanente, dragări sau stabilizări mecanice.
- Zona va fi delimitată sezonier prin balizaj și plan de organizare aprobat de ABADL.

Zona 4 – Luciu de apă

Utilizări admise: activități nautice recreative fără motor (înot, caiac, paddle etc.), în perimetre delimitate sezonier prin balizaj; activitățile se desfășoară în afara perimetrului de înbăiere, cu semnalizare conform normelor ANR

Utilizări interzise: ambarcațiuni motorizate, dane fixe, ancoraje rigide, lucrări de stabilizare a fundului marin.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Având în vedere caracterul specific al amplasamentului, respectiv faptul că terenurile reglementate fac parte din domeniul public al statului și sunt destinate exclusiv utilizărilor turistice sezoniere, prezentul Plan Urbanistic Zonal nu instituie Unități Teritoriale de Referință (UTR) distincte, în accepțiunea clasică prevăzută de Regulamentul General de Urbanism.

Reglementarea urbanistică se realizează prin delimitarea unor zone funcționale, stabilite în funcție de caracteristicile fizice ale amplasamentului, modul de utilizare a terenului și

specificul activităților desfășurate, respectiv: zona de tranziție Promenadă–Plajă, zona de plajă amenajată, zona de extindere a plajei și zona de lăcuș de apă.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică în mod unitar în cadrul fiecărei zone funcționale, cu respectarea utilizărilor admise, utilizărilor interzise, indicatorilor urbanistici și condițiilor specifice de amplasare prevăzute în capitolele anterioare.

Delimitarea zonelor funcționale este reprezentată în Planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezenta documentație și constituie suportul grafic al prezentului regulament.

Orice intervenție, amenajare sau construcție provizorie propusă în interiorul perimetrului reglementat va respecta atât prevederile specifice zonei funcționale în care este amplasată, cât și regulile generale privind protecția mediului, siguranța construcțiilor, accesibilitatea și utilizarea domeniului public costier.

Urbanist

Arh. Ofelia Domnaru



Prezentate de SENATUL
CONSILIUL LOCAL,
TUDOR ANDREEA



CONTRASEMNEAZĂ P. LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL ORAS,
BĂRĂSCU MIHAELA - AURELIA

