AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
BARASCU MIHAELA AURELIA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta

Avand in vedere:

- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 83/18.02.2025;

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

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

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

-Avizul de oportunitate favorabil nr. 43650/09.05.2025 al Arhitectului Sef.

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

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

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

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

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

PROPUN

ARTICOLUL 1 - Se aproba documentatia **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta** elaborat de BIA ARH.PAVEL DAN si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

ARTICOLUL 2 - Se aplica MATRICEA SEVESO.

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

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

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Referat de aprobare,

Avind in vedere referatul arhitectului sef înregistrat sub nr ..... /..... in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta cu aplicarea matricei SEVESO**, precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobarea **ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta cu aplicarea matricei SEVESO.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr…….din …….

Raport,

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

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

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

Scopul prezentului PUZ- **se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.204 din 83/18.02.20225 si avizul de oportunitate nr.43650 /08.05.2025 eliberate de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim 2S+P+6E cu destinatii turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane. servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

Nota:certificatul de urbanism a fost emis cu scopul “ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta” dar avizul Consiliului Judetean Constanta cu nr.40/01.10.2026 s-a emis cu scopul “ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta,astfel documentatia se aproba cu regimul maxim de inaltime 2S+P+6E.

Zona studiata vizata in suprafata de 1020mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

➢ la Nord: IE 100669,IE 116674

➢ la Sud: strada M7

➢ la Est: Bulevardul Mamaia Nord

➢ la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

➢ la Nord: IE 100669,IE 116674

➢ la Sud: strada M7

➢ la Est: Bulevardul Mamaia Nord

➢ la Vest: IE 102323,IE 103255

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

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 ,110/24.02.2017 si 218/20.12.2023 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.

Folosinta terenului este curti-constructii.

SITUATIE EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 ,110/24.02.2017 si 218/20.12.2023

TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%

CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism

Regim maxim de inaltime =P+4E

SITUATIE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:

TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%

CUT maxim =3.20

Regim maxim de inaltime =2S+P+6E (CU INCADRARE IN H MAX 26 metri de la CTA,+2.00m din conditii geotehnice) .

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

➢ funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;

➢ hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;

➢ restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);

➢ comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;

➢ zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;

➢ sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

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

Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 43650/09.05.2025 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE APLICA MATRICEA SEVESO

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

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

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

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

BIROU URBANISM,

Arhitect sef MAFTEI-COJOCARU CORNELIA

Referat,

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

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

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

Scopul prezentului PUZ- se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.204 din 83/18.02.20225 si avizul de oportunitate nr.43650 /08.05.2025 eliberate de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim 2S+P+6E cu destinatii turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane. servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

Nota:certificatul de urbanism a fost emis cu scopul “ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta” dar avizul Consiliului Judetean Constanta cu nr.40/01.10.2026 s-a emis cu scopul “ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta,astfel documentatia se aproba cu regimul maxim de inaltime 2S+P+6E.

Zona studiata vizata in suprafata de 1020mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

➢ la Nord: IE 100669,IE 116674

➢ la Sud: strada M7

➢ la Est: Bulevardul Mamaia Nord

➢ la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

➢ la Nord: IE 100669,IE 116674

➢ la Sud: strada M7

➢ la Est: Bulevardul Mamaia Nord

➢ la Vest: IE 102323,IE 103255

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

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 ,110/24.02.2017 si 218/20.12.2023 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte

din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.
Folosinta terenului este curti-constructii.
SITUATIE EXISTENTA
INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 ,110/24.02.2017 si 218/20.12.2023
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
SITUATIE PROPUSA
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+6E (CU INCADRARE IN H MAX 26 metri de la CTA,+2.00m din conditii geotehnice) .
Destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:

➢ funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;

➢ hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;

➢ restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);

➢ comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;

➢ zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;

➢ sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

Nota: se vor respecta prevederile art 86, art 87, art.88 şi art.89 Capitolul IX, Secţiunea a 5-a, a Codului Aerian adoptat prin Legea nr. 21 din 18 martie 2020, precum şi a prevderilor art. 24 din Ordinul nr. 164 din 4 august 2023 pentru aprobarea Normelor privind servituţiile aeronautice militare şi stabilirea zonelor supuse servituţiilor aeronautice militare, Ministerul Apărării Naţionale - Statul Major al Forţelor Aeriene - Brigada 76 Cercetare, Supraveghere şi Recunoaştere.
Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 43650/09.05.2025 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE APLICA MATRICEA SEVESO
Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu numar 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc IV - vatamari reversibile.
Astfel, conform Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza urmatoarele categorii de constructii:
1. tip A: - industrie şi depozitare;
2. tip B :
a) zone funcţionale - industrie şi depozitare, spaţii verzi, transporturi cu excepţia aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;
b) construcţii - amenajări sportive şi de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) l 00 de persoane/oră;

3. tip C:
a) zone funcţionale - rezidenţiale cu regim scăzut de înălţime (maxim P+2), zone industriale şi depozitare, spaţii verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinaţie specială, echipamente tehnice majore;
b) construcţii - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învăţământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement şi turism cu capacitate mai mică de 1000 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de 1000 de persoane/oră;
4. tip D:
a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
b) zone protejate;
c) arii naturale protejate.
Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute, constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare. Avind în vedere cele stipulate anterior documentatia poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari în forma prezentata.

BIROU URBANISM,
Arhitect sef MAFTEI-COJOCARU CORNELIA

SALT SOFYA SRL

Catre,
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
SERVICIUL URBANISM

Subscrisa*1) **SALT SOFYA SRL**, CUI 38591796 cu domiciliul în judeţul Constanta, Oras Navodari, Str. Frunzelor, nr. 22, telefon 0720281450, rog prin prezenta sa promovati pentru aprobare in Consiliul Local ,documentatia de urbanism: „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E”** generat de imobilul situat in: judeţul CONSTANTA oras Navodari, zona Mamaia Sat, Str. M3. NR. 24, cf:127688 conform aviz de oportunitate nr.43650 din 09.05.2025.

Anexez prezentei:

1.Cerere

2.Acte de proprietate

3.Copie certificat de inmatriculare si C.I.

4.Cadastru

5.Extras carte funciara actualizat

6.Extras de plan cadastral actualizat

7.Certificat de urbanism nr. 83 din 18.02.2025

8.Documentia PUZ (3 EXEMPLARE ORIGINALE)

9.Avize :

Nr. crt.	**Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 83 din data de 18.02.2025**	**Nr. avizului/data**
1.	Aviz SC RAJA SA Constanta	19620/2026
2.	Aviz de amplasament favorabil, E–Distributie Dobrogea SA	27020480/12.06.2025
3.	Aviz Distrigaz Sud Retele	73004-321.138662/23.06.2025
4.	Aviz OCPI	1311/2026
5.	Aviz Consiliul Judetean Constanta	40/01.10.2026
6.	Ministerul Culturii	754/22.08.2025
7.	Ministerul Apararii Nationale Statul Major Al Apararii	DT11998/28.08.2025
8.	Ministerul Dezvoltarii, lucrarilor publice si administratiei	167251/04.08.2025
9.	Ministerul Antreprenoriatului si Turismului	276/03.09.2025
10.	Aviz de oportunitate, eliberat de Primaria Navodari	43650/09.05.2025
11.	Studiu de Circulatie	
12.	Studiu de Echipare Hridroedilitare pentru PUZ	647/2025

13.	Studiu geotehnic cu verificare af	1373/21.04.2026
14.	Aviz APM	34/09.09.2025
15.	Raportul Informarii si Consultarii Publicului	63402/10.08.2026
16.	Calendar de Informare si Consultare a Publicului in Privinta Elaborarii Planului Urbanistic Zonal	43650/29.05.2026

Semnătura

OPIS

Anexez prezentei:

1.Cerere

2.Acte de proprietate

3.Copie certificat de inmatriculare si C.I.

4.Cadastru

5.Extras carte funciara actualizat

6.Extras de plan cadastral actualizat

7.Certificat de urbanism nr. 83 DIN 18.02.2025

8.Documentia PUZ

9.Avize :

Nr. crt.	**Aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 83 din data de 18.02.2025**	**Nr. avizului/data**
1.	Aviz SC RAJA SA Constanta	19620/2026
2.	Aviz de amplasament favorabil, E–Distributie Dobrogea SA	27020480/12.06.2025
3.	Aviz Distrigaz Sud Retele	73004-321.138.662/23.06.2025
4.	Aviz OCPI	105063/28.04.2026
5.	Ministerul Culturii	754/22.08.2025
6.	Ministerul Apararii Nationale Statul Major Al Apararii	DT 11998/28.08.2025
7.	Ministerul Dezvoltarii, lucrarilor publice si administratiei	167/04.08.2025
8.	Ministerul Antreprenoriatului si Turismului	276/03.09.2025
9.	Aviz de oportunitate, eliberat de Primaria Navodari	43650/09.05.2025

10.	Studiu de Circulatie	
11.	Raportul Informarii si Consultarii Publicului	63402/10.08.2026
12.	Calendar de Informare si Consultare a Publicului in Privinta Elaborarii Planului Urbanistic Zonal	43650/29.05.2026
13.	Studiu de Echipare Hridroedilitare pentru PUZ	560/2025
14.	Studiu Geotehnic cu Verificare AF	1373/21 aprilie2026
15.	Agentia pentru Protectia Mediului Constanta	34/09.09.2025
16.	Lista de semnaturi	
17.	Memoriu General	
18.	Plan de actiune	
19.	Regulament Local de Urbanism	
20.	Plan de incadrare in zona, plan incadrare in teritoriu	
21.	Plan de situatie existent	
22.	Plan de situatie propus	
23.	Plan reglementari urbanistice	
24.	Regim juridic al terenurilor	

Semnătura

UniCredit Bank

printat de / printed by: IORGA LUCIAN

Detalii tranzacţie / Transaction Details

03.06.2026 21:14:05

Plătitor / Payer

Cont plătitor / Payer Account	RO40BACX0000001585361001
Titular cont / Account owner	SALT SOFYA SRL

Beneficiar / Beneficiary

Cont / Account (IBAN)	RO36TREZ70020F335000XXXX
Nume beneficiar / Beneficiary Name	REGISTRU URBANISTILOR DIN ROMNIA
Bancă beneficiar / Payee Bank	
CNP / CUI	38591796
Adresă / Address	

Date transfer / Transfer

Status / Order Status	PENDING
Metoda de plată / Payment Type	DPYSTD
Suma / Amount	-3.048,25 RON
Data înregistrării / Booking date	04.06.2026
Data Valutei / Value Date	
Data procesare/ Request Processing Date	
Număr referinţă / Reference Number	547987969
Ref. E2E / E2E Reference	
Rată de schimb valutar / Foreign exchange rate	
Detalii tranzacţie / Transaction Details	TAXA RUR PT PUZ ARH PAVEL DAN

Disclaimer: Această informaţie nu are caracter obligatoriu. Documentul nu este unul oficial, al băncii. / This information is not binding. It is not an official document of the bank.

UniCredit Bank

printat de / printed by: IORGA LUCIAN

Detalii tranzacţie / Transaction Details

21.05.2026 13:27:56

Plătitor / Payer

Cont plătitor / Payer Account	RO40BACX0000001585361001
Titular cont / Account owner	SALT SOFYA SRL

Beneficiar / Beneficiary

Cont / Account (IBAN)	RO34TREZ23121360250XXXXX
Nume beneficiar / Beneficiary Name	CONSILIUL JUDETAN CONSTANA
Bancă beneficiar / Payee Bank	
CNP / CUI	2981739
Adresă / Address	

Date transfer / Transfer

Status / Order Status	PENDING
Metoda de plată / Payment Type	DPYSTD
Suma / Amount	-2.500,00 RON
Data înregistrării / Booking date	21.05.2026
Data Valutei / Value Date	
Data procesare/ Request Processing Date	
Număr referinţă / Reference Number	545485292
Ref. E2E / E2E Reference	
Rată de schimb valutar / Foreign exchange rate	
Detalii tranzacţie / Transaction Details	TAXA VERIFICARE DOCUMENTATIE URBANI SM PUZ

Disclaimer: Această informaţie nu are caracter obligatoriu. Documentul nu este unul oficial, al băncii. / This information is not binding. It is not an official document of the bank.

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 43650
IEȘIRE
Ziua 29 Luna 05 Anul 2026

CĂTRE,

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

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, prin prezenta solicitam demararea procedurilor specifice de informare şi consultare a publicului pentru documentaţia de urbanism - **„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688"**

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

nume/prenume iniţiator - **SALT SOFYA SRL**

nume/prenume architect/proiectant – telefon

arhitect PAVEL DAN

Data:

Nume/Prenume initiator- SALT SOFYA SRL

Semnătura

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

Iniţiator: **SALT SOFYA SRL**

Proiectant: B.I.A. ARH.PAVEL DAN

Cu sediul social în Constanta

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea proiectantului: ARH.PAVEL DAN 0727.717.722

Prezentul calendar de informare se adresează tuturor persoanelor fizice, juridice precum si entităţilor publice locale care pot fi afectate prin aprobarea documentaţiei urbanistice intitulata: **„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "**

In cadrul procedurii de informare vor fi parcurse următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare - anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z. In aceasta etapa se va afişa anunţul de intenţie pe panou amplasat pe teritoriul zonei studiate prin care se aduce la cunoştinţa publicului interesat intenţia de elaborare planului urbanistic zonal sus-mentionat. Deasemenea beneficiarul va notifica in scris, cu confirmare de primire a notificarii, intentia de elaborare PUZ proprietarii terenurilor si constructiilor ce vor fi afectate.

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

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

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

2. Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor

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

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

3. Implicarea publicului in etapa aprobării

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

4. Etapa monitorizării implementării P.U.Z.

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

Forma sintetizata a calendarului

Nr. crt.	Denumirea etapei	Perioada de desfăşurare
1.	Etapa pregătitoare anunţarea intenţiei de elaborare P.U.Z.	(5 zile) 01.06.2026-05.06.2026
2.	Implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor	(25 zile) consultare documente: 08.06.2026-10.07.2026 Dezbatere publica in data de 16.07.2026 ora 13:30 (5 zile) comunicare rezultate : 17.07.2026-24.07.2026
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

Semnătura,

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 43650
IEŞIRE
Ziua 29 Luna 05 Anul 2026

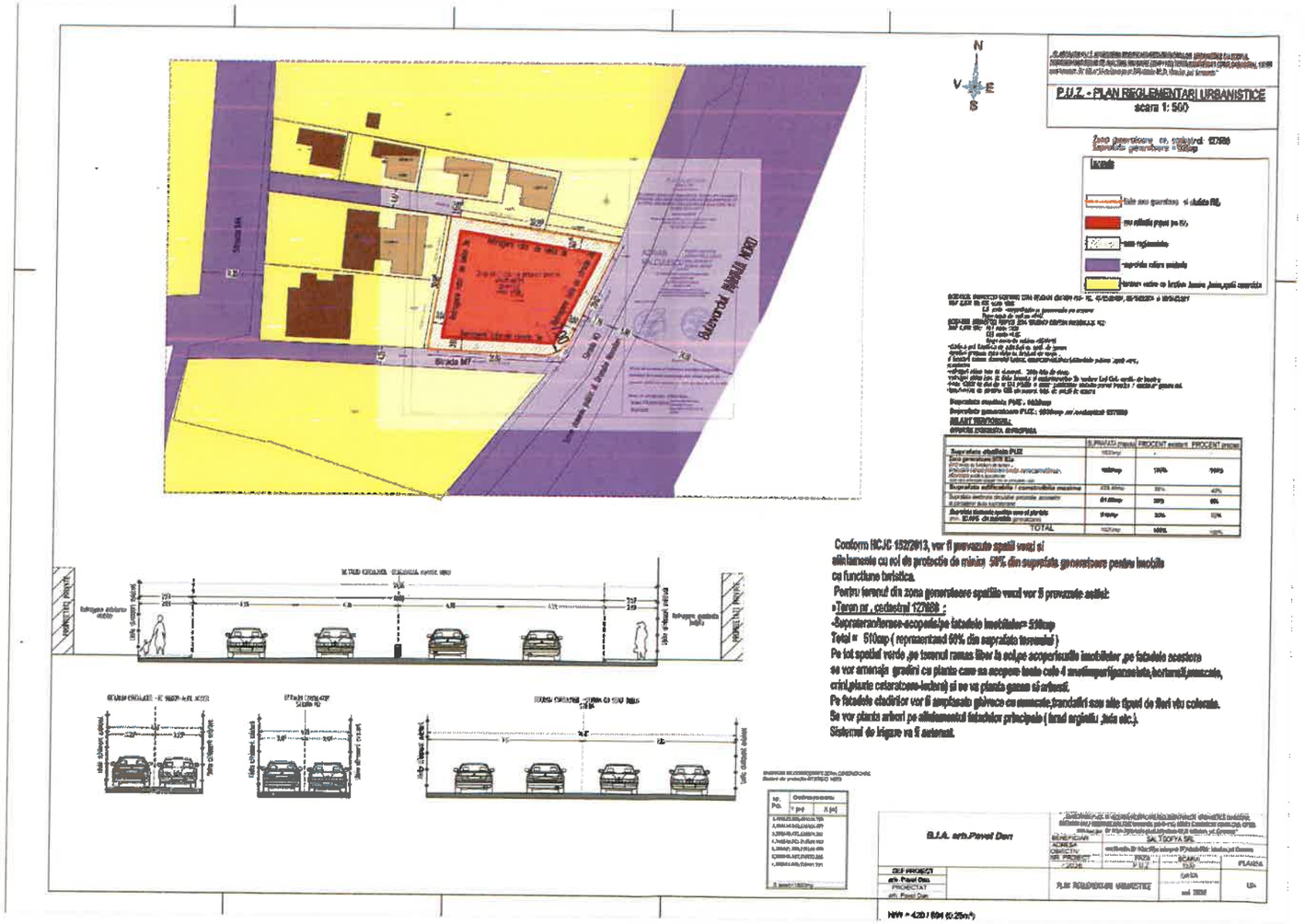
PRIMARIA ORASULUI NAVODARI
Data anunţului: 29.05.2026

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688”

Initiator : **SALT SOFYA SRL**

Elaborator: B.I.A. arh.Pavel Dan



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei Orasului Navodari, str.Dobrogei,nr.1,Navodari in perioada 08.06.2026-10.07.2026,intre orele 08-16.

Publicul este invitat sa participle la dezbaterea publica organizata la sediul Primariei Orasului Navodari ,sala de sedinte in data 16.07.2026,ora 13:30.

Răspunsul la observaţiile trimise va fi pus la dispozitia publicului la sediul Primariei Orasului Navodari in 5 zile lucratoare de la data primirii

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului: *PAVEL DAN 0727.717.722*

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 63402
IEŞIRE
Ziua 10 Luna 08 Anul 2026

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind documentaţia - **„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688"**

Elaborator delegat responsabil cu informarea şi consultarea publicului din partea proiectantului **arhitect Pavel Dan.**

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

Informarea şi consultarea publicului s-au desfăşurat astfel:

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

CONFIDENTIAL!

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

- Certificatul de Urbanism nr. 83/18.02.2025 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. 43650 din 09.05.2025 emis în scopul precizării detaliate a regimului tehnic, juridic și economic impus prin Certificatul de Urbanism nr. 83/18.02.2025 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 P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688".**

INITIATOR: SALT SOFYA SRL

AMPLASAMENT INVESTITIE: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta

Delegat pentru informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului: arhitect Pavel Dan

ELABORATOR: B.I.A. ARH.PAVEL DAN

Inițiatorul a propus **CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI,** înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 43650/29.05.2026, 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 (08.06.2026-10.07.2026) – 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 dezbaterea publică pe data de **16.07.2026 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. **Etapa monitorizării implementării PUZ** – Această etapă se desfășoară după aprobarea planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/2001, în sensul că, la solicitarea celor interesați, li se va pune la dispoziție și li se va furniza planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul local de urbanism.

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

În data de 16.07.2026, ora 13.30, a avut loc dezbaterea publică privind documentația PUZ anterior menționată.

La dezbaterea publică, deși anunțul a fost afișat într-un loc cu vizibilitate, **nu s-a prezentat nicio persoană.** În data de 16.07.2026 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.

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

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 P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

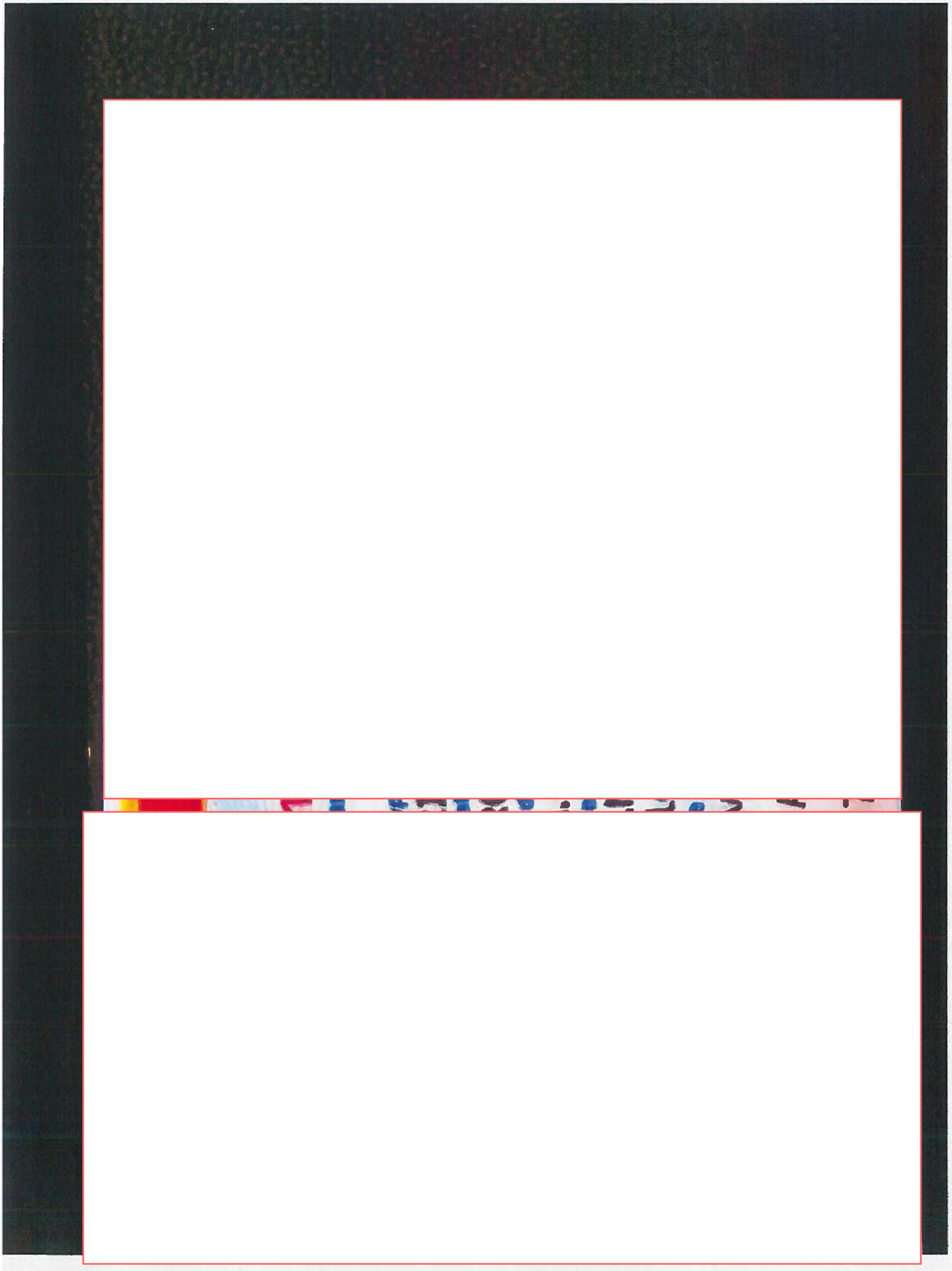
ARHITECT SEF,

MAFTEI-COIOCARU CORNELIA

ROMÂNIA ORAȘ NĂVODARI 6 Județul Constanța

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



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL .....
CONSTANȚA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

DIRECTOR,
Luiza MARDARE

Seria B Nr. 3584954

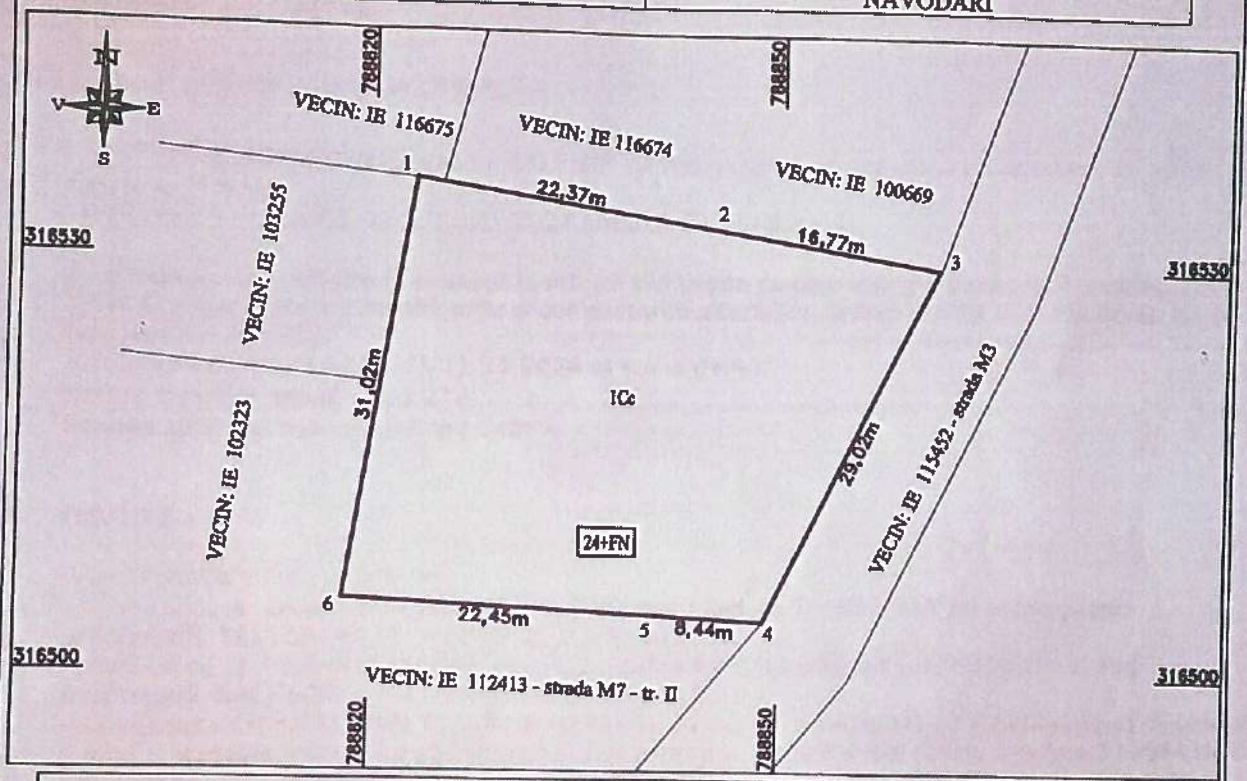
Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
127688	1020	Mamaia Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	NAVODARI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1020	Imobil delimitat cu gard pe toate laturile
TOTAL		842	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1020 mp
Suprafata din acte a imobilului = - mp

Executant

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Ing. VÂLCULESCU ADRIAN
Confirm executarea masuratorilor la teren, conctitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr. 4072
Categoriile A/B/C
VÂLCULESCU ADRIAN
ANCPI

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
Nume si [redacted] BUHOCIU CARMEN
F[redacted] INSILIER GR. IA

D. 275881 11-10-2024

ANCPI

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

Dosarul nr. 316682 / 11-11-2024

INCHEIERE Nr. 316682

Registrator: FLORINA DINUT
Asistent: GABRIELA ANTONELA STOIAN

Asupra cererii introduse de SALT SOFYA SRL privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.ALIPIRE 3402/11-11-2024 emis de Toncu Mihaela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.1216835/11-11-2024 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 1060/1, inscris in cartea funciara 106850 UAT Năvodari avand proprietarii: SALT SOFYA SRL in cota de 1/1 de sub B.8;
- imobilul cu nr. cadastral 119664, inscris in cartea funciara 119664 UAT Năvodari avand proprietarii: SALT SOFYA SRL in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sisteaza cartea funciara 119664 a imobilului cu numarul cadastral 119664/Năvodari ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 127688/Năvodari asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 119664 UAT Năvodari;
- Se sisteaza cartea funciara 106850 a imobilului cu numarul cadastral 106850/Năvodari ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 127688/Năvodari asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 106850 UAT Năvodari;
- Se infiinteaza cf. 127688 a imobilului cu nr. cad. 127688/Năvodari ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
~- nr.cad.106850\cf.106850;
~- nr.cad.119664\cf.119664;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 127688 UAT Năvodari;

Prezenta se va comunica părţilor:
TONCU MIHAELA
SALT SOFYA SRL

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
18-11-2024	FLORINA DINUT	GABRIELA ANTONELA STOIAN

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

Nr. 16699/ 18.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 83 din 18.02.2025

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

Urmare cererii adresate de SALT SOFYA SRL
cu domiciliu/sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/comuna NAVODARI
satul - sectorul - cod poştal -
strada FRUNZELOR nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - Înregistrata la numărul 16699 din 31.01.2025
Pentru imobilul teren şi/sau construcţiile, situate în judeţul Constanţa, oraşul Năvodari, zona MAMAIA SAT
str. M3 nr. 24 bl. - sc. - et. - ap. -
parcela - lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 127688 plan de situaţie/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.01.2019 SI HCL 218/20.12.2023

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

C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/~~extravilanul~~ localităţii Năvodari **TRUP** C **UTR** B2
imobilul este în proprietatea SALT SOFYA SRL
dobândit prin ACT DE ALIPIRE 3402/11.11.2024
servituti NU SUNT SPECIFICATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protectie NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII - LIBER DE CONSTRUCTII
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA B DE IMPOZITARE
destinaţia terenului, stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate LOCUINTE CU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFERENTE

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	MAX 35%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălţime maxim APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	P+4E	H max cornisa	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

dimensiunile şi suprafeţele minime sau maxime ale parcelelor SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 1020 mp, SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE

zona dispune/~~nu dispune~~ de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, ~~canalizare~~, energie electrică ~~şi termică~~, gaze naturale.

In documentatia de urbanism aprobata nu sunt stabilite si reglementate retragerile constructiilor fata de proprietatile invecinate motiv pentru care amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil si cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014. Circulatia rutiera si pietonala se desfasoara din strada M3. Aliniamentul constructiilor faţă de străzile adiacente terenului nu sunt specificate in documentatia de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

CONFIDENTIAL
Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr 679 27 04 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95 46 CE

EXEMPLAR 1/2

Conform prevederilor art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul " Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

zona dispune ~~nu dispune~~ de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică şi ~~termică~~, gaze naturale

amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile faţă de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml

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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

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

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

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

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

existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA AURELIA

CONFIDENTIAL
Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr. 679/27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR 2

e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

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

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

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

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

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

CONFIDENTIAL!
Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu [illegible] privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal [illegible] 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: [X] 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:

[X] RAJA S.A.
[X] E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA
[X] ENGIE ROMANIA SA
[ ] TERMICA DISTRIBUTIE *MĂGURI* 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 JUDETEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL, MINISTERUL DEZV.REGIONALE SI ADM. PUBLICE, MINISTERUL ECONOMIEI, DIGITALIZARII, ANTREPRENORIATULUI SI 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.e din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.**

STUDIU DE CIRCULATIE, STUDII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA A1

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

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

Achitat taxa de: 30 lei, con[illegible] din 31.01.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost trans[illegible] 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 lt certificat de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

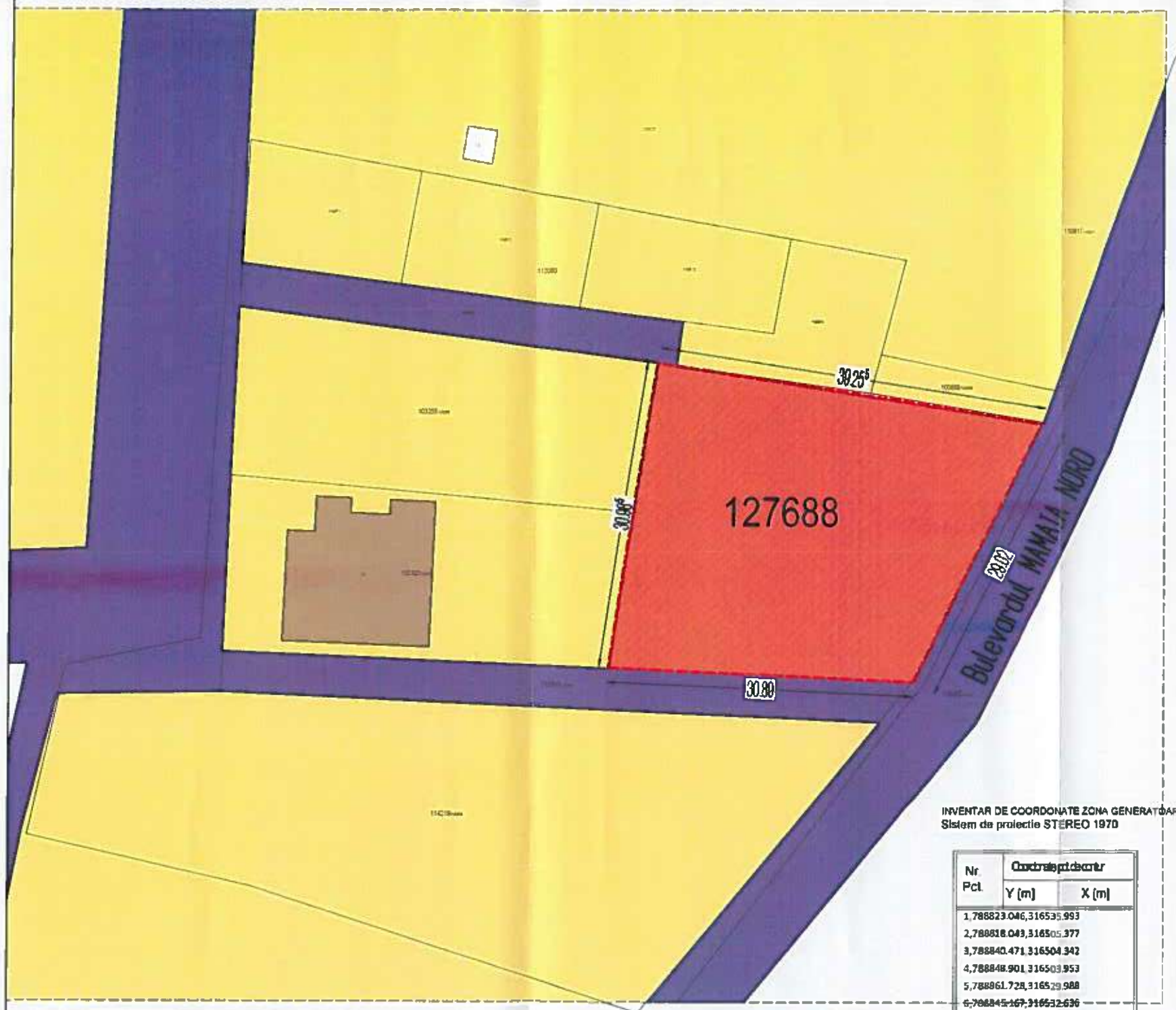
SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

ata prelungirii valabilității:
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului direct prin poștă la data de _____

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



N
V E
S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecin

JUDEȚUL ... ANȚA
... ULUI
NA...
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 83 din 18.02.2025
Arhitect șef

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 89/15.02.2004
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-cladirile pot beneficia de subsoluri ca spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de alinament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite (laterale si posterioare)conform Cod Civil si conditii de insorire;
-Hmax: 38.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	Y (m)	X (m)
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3a zona mixta cu functiuni de turism si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine si utilitati vecin amenajate pentru parcaje / loc de joaca pentru copii	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si
aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile
cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr . cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora
se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate,
crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

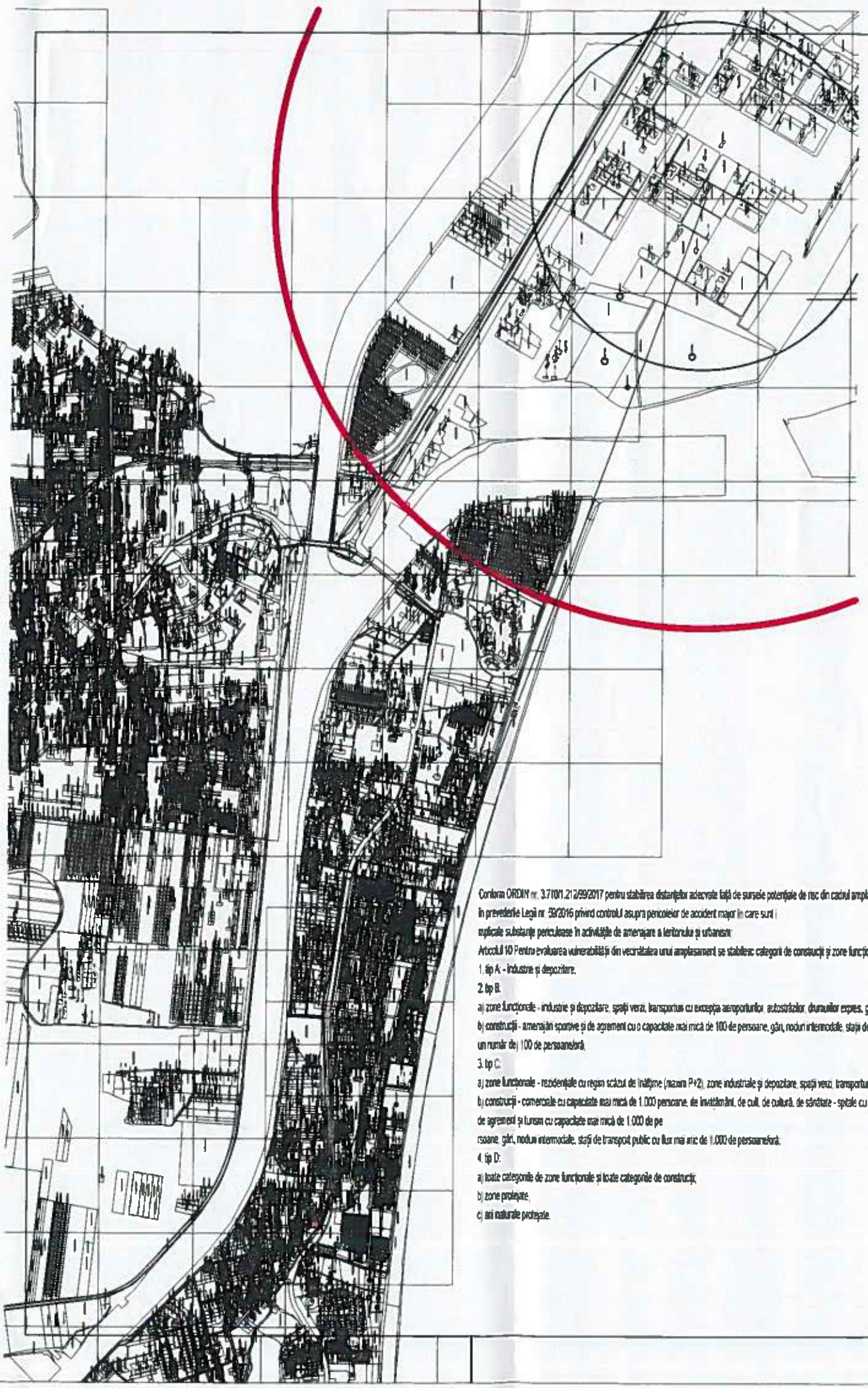
S.C. CORY PROIECT STUDIO S.R.L.
J13/1664/2009, RO25788983, UMINA
Dan M. PAVEL
arhitect
D E

SEF PROIECT		DESENAT	
arh. Pavel Dan		Ing.-urb.Cojocaru C.	
PROIECTAT			
arh. Pavel Dan			

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3 nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
7/2025	P.U.Z.	1:500	U02
PLAN DE SITUATIE		DATA	
		ianuarie 2025	

H/W = 297 / 420 (0.12m²)



Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor acceptate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează
în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt i
implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism:
Articolul 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, transportul 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, transportul, 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 avută 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive,
de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de pe
rsoane, 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) ani naturale protejate.

N

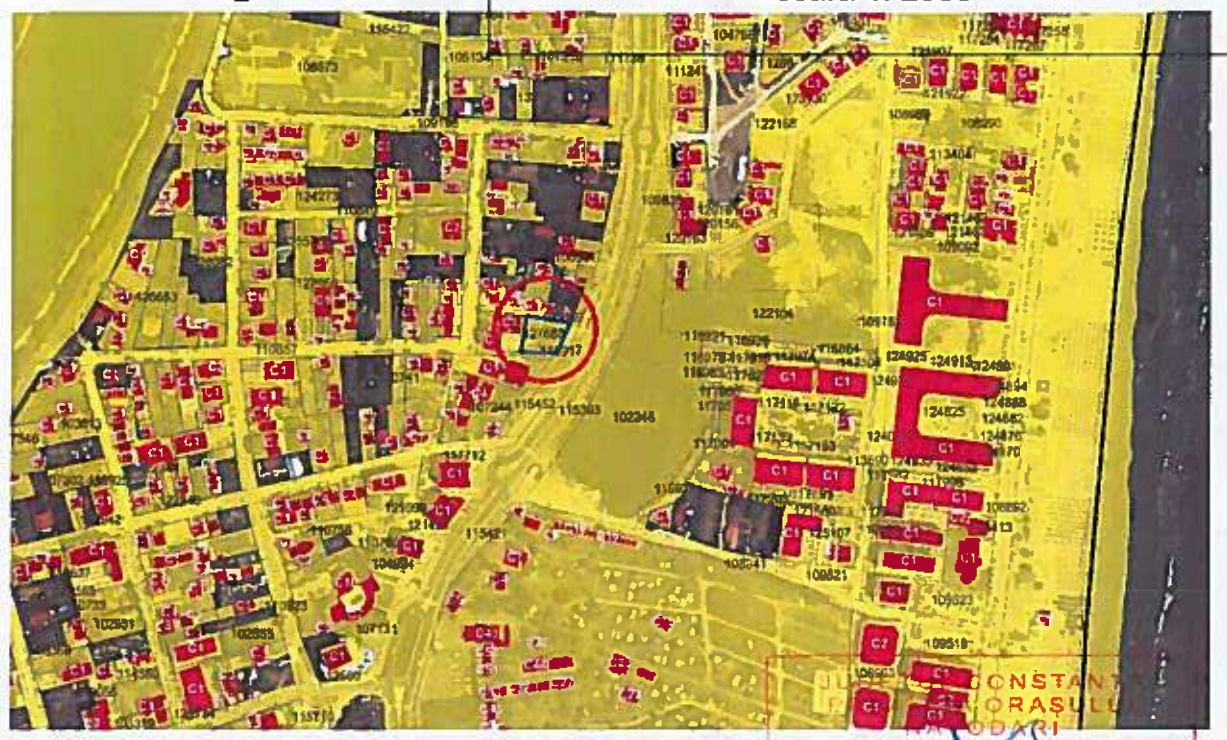
V E

S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA

scara 1: 2000



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 83 din 18.02.2026

Zona generatoare nr. codastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Distanta de la Rompetrol la zona studiata este de 5824m.

Zone de pericol pentru condiții atmosferice nefavorabile:

- Zona cu valuri reversibile >10km
- Zona cu valuri ireversibile 7,5km
- Zona cu prag de mortalitate 2,3km
- Zona cu mortalitate ridicata 925m

S.C. CORY PROIECT ROM S.R.L.
J13/1664/2004, RO25728983, LUNCA

arbitect PAVEL DE

SEF PROIECT	DESENAT	PLAN DE INCADRARE IN ZONA PLAN INCADRARE IN TERITORIU	DATA
arh. Pavel Dan	Ing.-urb.Cojocaru C.		ianuarie 2025
PROIECTAT			U01
arh. Pavel Dan			

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2025	P.U.Z.	1:2000;1:25000	

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

RAJA S.A. CONSTANȚA
LICENȚA CLASA I ANRSC NR. 5083
ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001
Str. Călărași nr. 22-24, cod 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664 046, Fax 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică

Nr. 19620/2026

Ion Oprea Digitally sign by Ion Oprea Date: 2026.0 14:15:44 +03

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Către,

SALT SOFYA S.R.L.
Strada Frunzelor, nr. 22
NĂVODARI, Județul CONSTANȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 19620 din 13.03.2026 cu privire la obiectivul de investiție: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E”**, conform Certificatului de Urbanism nr. 83 din 18.02.2025, și a Avizului de Oportunitate nr. 43650 din 09.05.2025, imobil situat în Navodari, zona Mamaia Sat, strada M3, nr. 24, județul Constanța, număr cadastral 127688, vă comunicăm avizul de amplasament cu urmatoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații nepreväzute, pe amplasamentul care a 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 si veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

Pe b-dul Mamaia Nord există conducta de distribuție apă Dn. 63mm PEHD, conducta magistrala Dn.400mm PEHD, conducta de aductiune Dn 500mm PEHD si colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, conform planului anexat.

Valoarea medie a presiunii apei in zona este de 1 atm.

Este interzisa deversarea apelor pluviale in sistemul menajer.

In zona sunt imobile alimentate cu apa, avand contracte de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare in perioada de valabilitate, imobile pentru care conditiile de alimentare cu apa si canalizare raman aceleasi.

Avand in vedere ca retelele din zona nu mai pot furniza/prelua debite suplimentare, in special pentru perioadele de consum maxim (Q maxim orar), pentru eventualele constructii noi nu se vor mai putea furniza serviciile de alimentare cu apa si de canalizare, decat dupa extinderea sistemelor existente.

Vă restituim un exemplar din planul de situație prezentat.

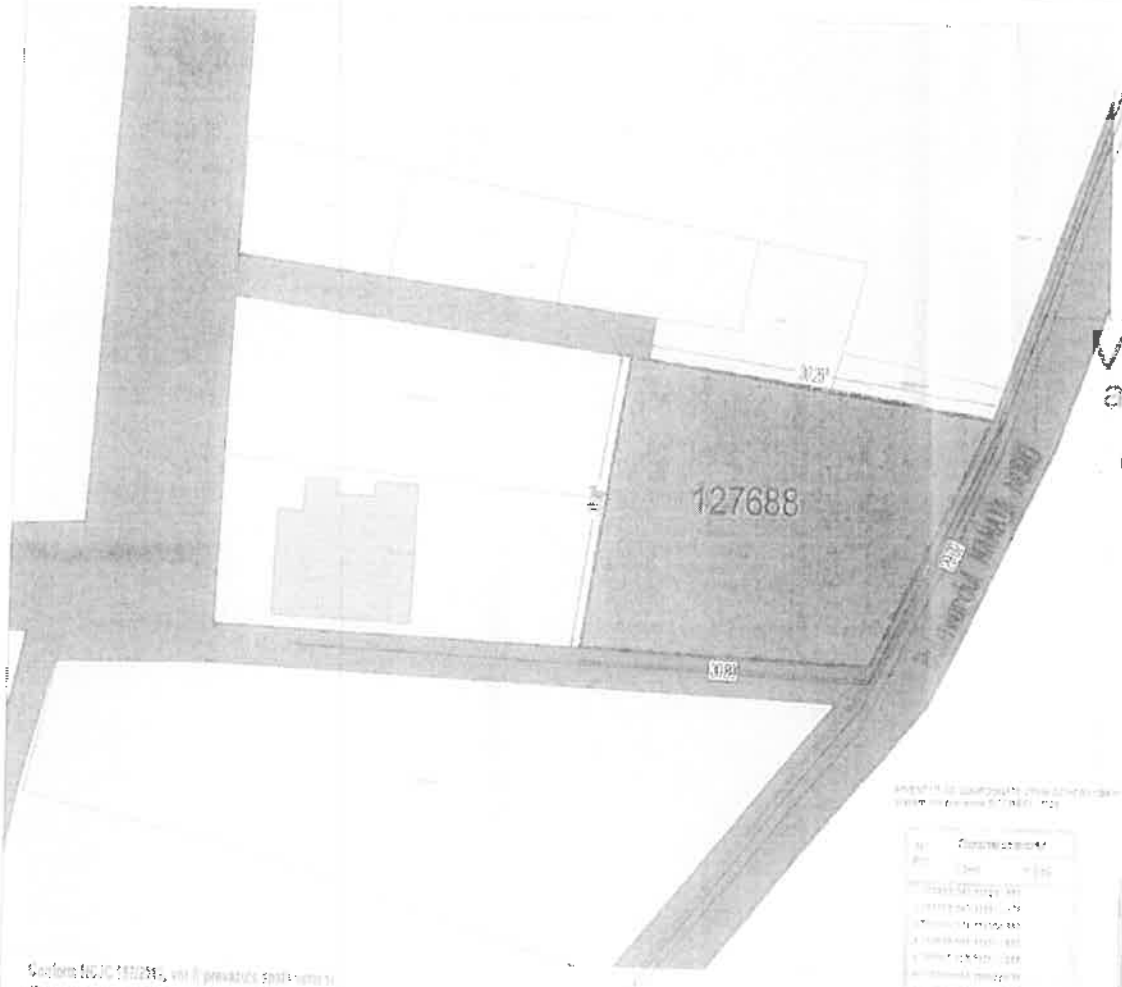
Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbansim.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

ȘEF BIROU AVIZE
ING. [redacted]A

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 menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.



VIZAT RAJA
aferent aviz nr.
19620/2026

PUZ - PLAN de SITUATIE
scara 1:500

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

RETELE ELECTRICE ROMÂNIA SA

ZONA CONSTANTA

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

Catre: SALT SOFYA SRL
Adresa : STR.FRUNZELOR,Nr.22,Bl.-,Sc.-,Et.-,Ap.-
Loc. NAVODARI, Jud.CONSTANTA

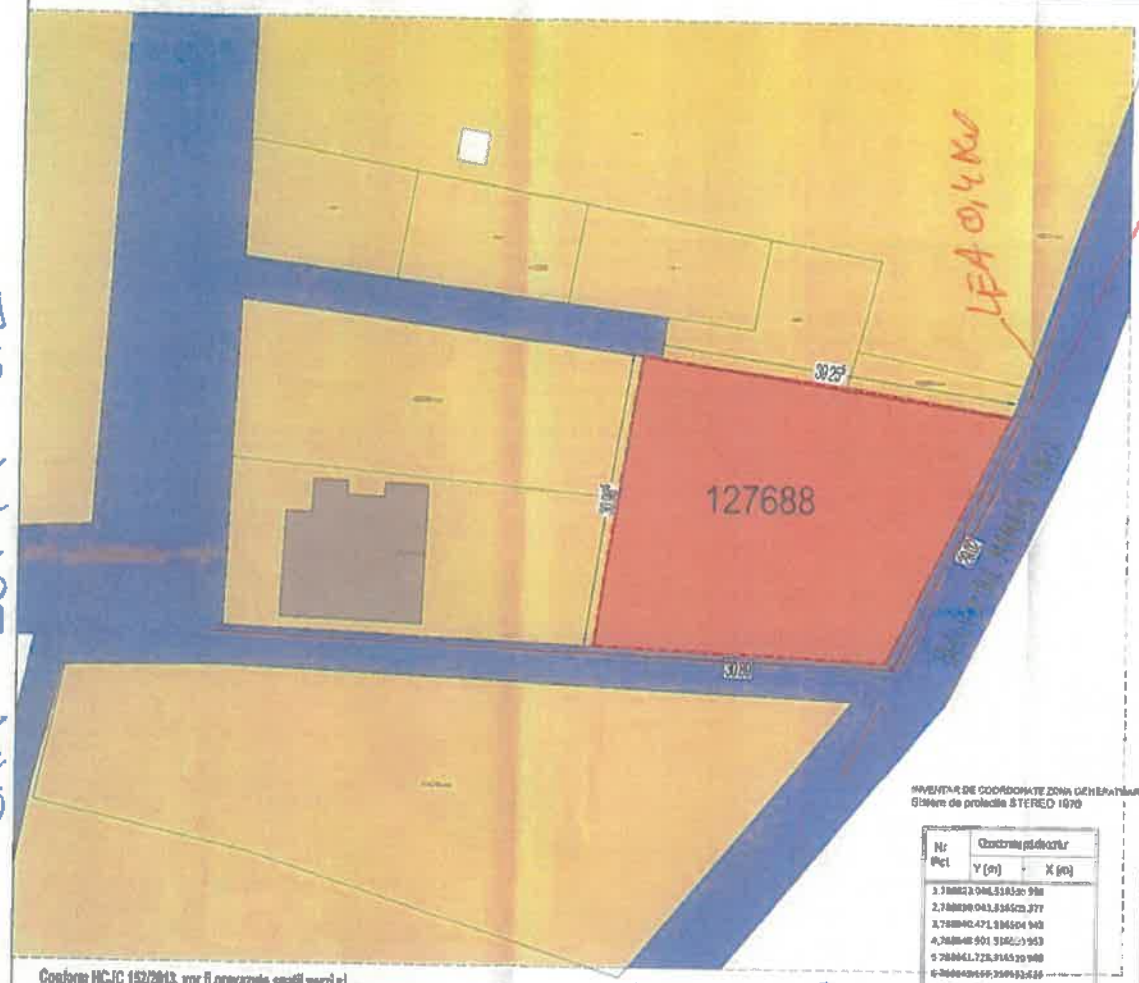
Nr. inreg.: **27020480 / 12.06.2025**

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere ELABORARE PUZ(PLAN URBANISTIC ZONAL) - IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICECU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E, ORAS NAVODARI,ZONA MAMAIA SAT,STR.M3,NR.24,CF-127688,JUDETUL CONSTANTA,conform Certificat de Urbanism nr. 83 / 18.02.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la **Retele Electrice România SA** cu nr. **27020480 / 18.02.2025**, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre Retele Electrice România SA emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, **Retele Electrice România SA**,detine instalatii electroenergetice LES 20 KV si LEA 0,4 KV,existente in apropierea amplasamentului. Conform Legii Energiei 123/2012, **Retele Electrice România SA**, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe propietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente,astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de **Retele Electrice România SA** la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

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



„ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 ... Constanța"

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda
- limita zona generatoare PUZ
- zona generatoare PUZ
- zona reglementata
- suprafete ratiuri existente
- imprejmuire

LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 83 din 18.02.2025

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/2...
UTR C,UTR B3c: POT maxim =35%
CUT maxim -respectivia in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE ZONA STUDIATA CONFORM PREVEDERILOR PUG
UTR C,UTR B3c: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-clădirile pot beneficia de subsoluri cu spații de garare
-funcțiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniul hotelier, comert,servicii,birouri,cladirile publice ,spatii verzi, spa,piscina.
-retrageri minime fata de vecinatati: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limita laterala si posterioara conform Cod Civil si conditii de insorire,
-H max: 36.00m la cote de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile cladirile pentru tehnica / condiționări geotermal)
-Locuri minime de parcare: 80% de necesul total, de calcul de catre.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp
Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:
SITUAȚIE EXISTENTĂ SI PROPUSĂ

	SUPRAFAȚA propusă	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3c zona mixta cu functiuni de turism si functiuni conexe domeniul hotelier, comert,servicii,birouri, cladirile publice spa piscina	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxim p	428.40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcarilor auto suprateranе	61.54mp	25%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantata (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate stereo 1970	
	Y (m)	X (m)
1	2,788823.946	516530.988
2	2,788830.043	516523.377
3	2,788840.471	516504.943
4	2,788848.901	516490.963
5	2,788861.725	516470.988
6	2,788849.699	516483.636
7	2,788819.946	516531.988

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si
amenajate cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru investitia cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr. cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenuri ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(parcelate,horticole, mascate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta garduri si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghiveci cu muscata,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (bond argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

27.06.2025
Peplanul prezentat există conform schita
Lefter Cristian

S.C. CORV PROJECT STUDIO S.R.L. J13/1684/2009, RO25788983, CONSTANȚA
arh. PAVEL DAN

SEF PROJECT arh. Pavel Dan		DESENAT ing. Lefter Cristian C.	
PROIECTAT arh. Pavel Dan			

„ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD 127688 ... Constanța"

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA	...		
OBIECTIV	...		
NR. PROJECT 72025	FAZA P.U.Z	SCARA 1:500	PLANSA
PLAN DE SITUATIE		DATA ianuarie 2025	U02

HRW = 297 / 420 (0.12m²)

2420480 / 12.06.2025
SALT SOFYA SRL

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Alexandru Albină

SALT SOFYA SRL

Str. Frunzelor, Nr. 22
Orașul Năvodari, Jud. Constanța,
Cod Poștal:

Nr/dată: 73004-321.138.662/23.06.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 73004-321.138.662 din 23.06.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P11E – în Orașul Năvodari zona Mamaia Sat, Str. M3, Nr. 24, CF.127688, Jud. Constanța,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. -/2025 elaborat de S.C. Cory Proiect Vision S.R.L. completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

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.

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 MEC nr. 47/2003.

Proprietățile pot fi traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

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/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind

racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament.

4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
6. În zona de protecție si de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. **Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012„Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:**
   a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
   b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
   c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
   d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
8. 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 (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
10. 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".
11. 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.
12. 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.
13. 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, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

14. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
15. 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. **83** din **18.02.2025** eliberat de **Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța**

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Alexandru Albină

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de urmă[illegible]le documente:
Plan de situație sc. 1:500 cu plan GIS DGSR aferent;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factură nr. 1905555624

DISTRIGAZ SUD RETELE

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

SALT SOFYA SRL
Strada:FRUNZELOR, nr.22, loc:NAVODARI
CodP:905700
Judetul: **Constanta**
Cod client: **195082156629**
Cont contr:**2003958762**
Nr.ord.reg.com./an: **J13/3893/2017**
C.I.F.: **RO38591796**
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905555624/13.06.2025

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii	**Data factura:** 13.06.2025	**Notificare:** 000321138662
Numar factura: 1905555624		Adresa amplasament
		Jud. CT Loc. NAVODARI
Cod client: 195082156629		Str. M3 Nr. 24

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	160,65	160,65	30,52

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	160,65	30,52
	Total	
	191,17	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TERENUL IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE

scara 1: 500

N

V E

S

DISTRIGAZ SUD RETELE
Biroul de Exploatare
ALBINA Constantin Alexandru
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 73006
Data: 23.06.2025
Semnătura:

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:
- limita zona generatoare PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 83 din 18.02.2025
Arhitect șef

Cond subt. Pe, Rp, Dn= 125 mm

Br. subt. Pe, Rp, Dn=32mm

127688

30.25

30.98

30.98

23.02

STRADA MIRCEA VODĂ

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta SDGN.
Planul de situație a fost trasat orientativ, detalii în planul GIS-DGSR anexat.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr Pct.	Coordonate puncte contur	
	Y (m)	X (m)
1	788823.046	316595.958
2	788818.049	316606.377
3	788840.471	316568.342
4	788848.901	316538.953
5	788861.728	316529.586
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316595.958

S teren=1020mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994; 69/15.02.2004 si 102/24.07.2007
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B3a: POT maxim =42%
CUT maxim =4,00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona avita cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatia publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de aliniament: 3,00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare conform Cod Civil si conditii de insorire,
-Hmax: 38,00m la cota: de la CTA (+2,00m in cazuri justificabile datorate panzei freatice / conditiilor geotehnice),
-locuri minime de parcare: 30% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

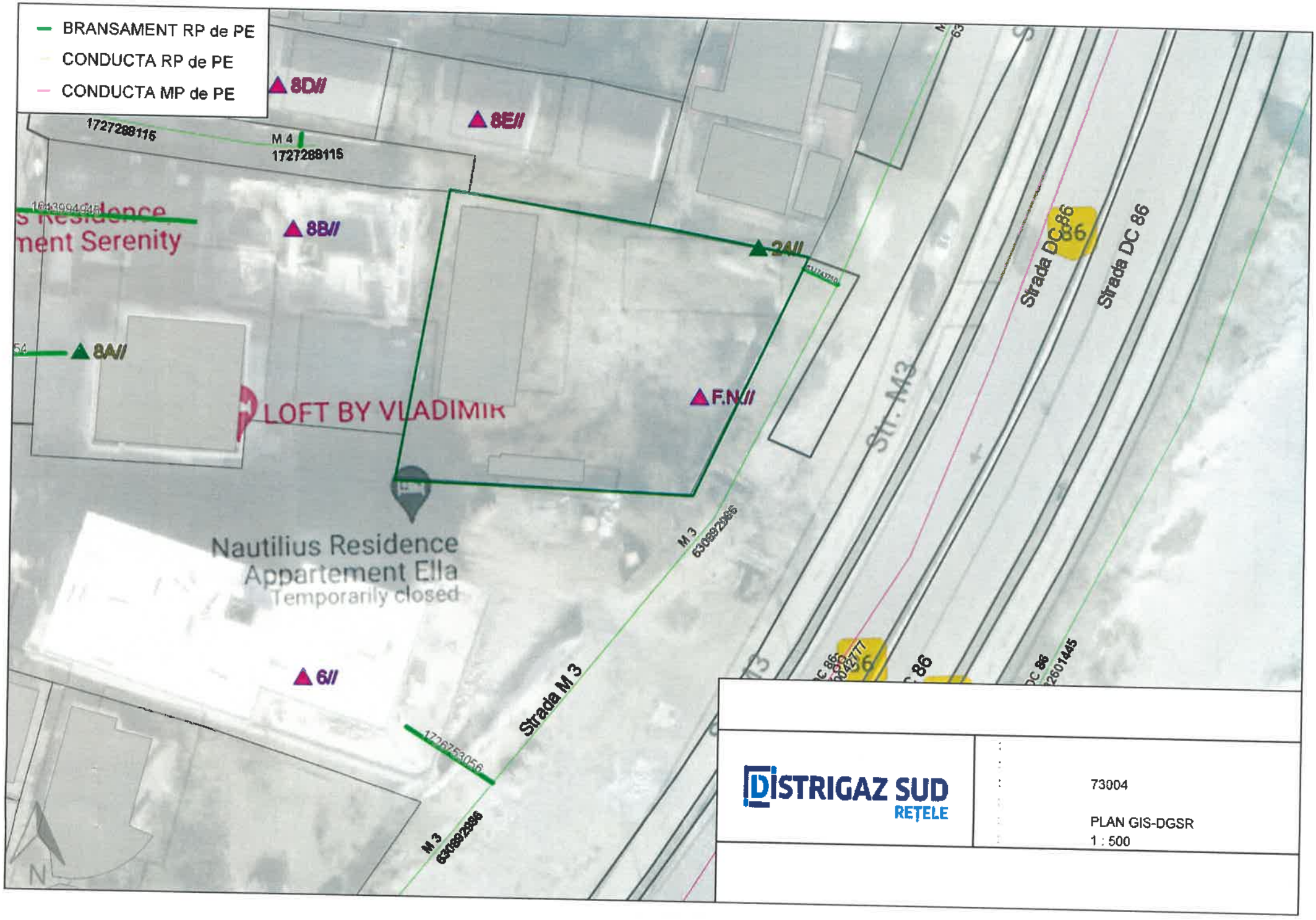
	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3a zona avita cu functiuni de turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine spatii verzi,amenajate,peisagere / loc de joaca pentru copii.	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428 40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale acceselor si parcajelor auto supralerane	81 60mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr. cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panseluțe,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

S.C. CORY PROIECT CONSTRUCT S.R.L. J13/1664/2009, RO25778[illegible] CONSTANȚA
Dan M. PAVEL arhitect D E

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str M3 nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR PROIECT 72025	FAZA PUZ	SCARA 1:500	PLANSA
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	DESENAT ing.-urb.Capcaru C.	PLAN DE SITUATIE	DATA ianuarie 2025
PROIECTAT arh. Pavel Dan			U02



DISTRIGAZ SUD REȚELE

73004

PLAN GIS-DGSR
1 : 500

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

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

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

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

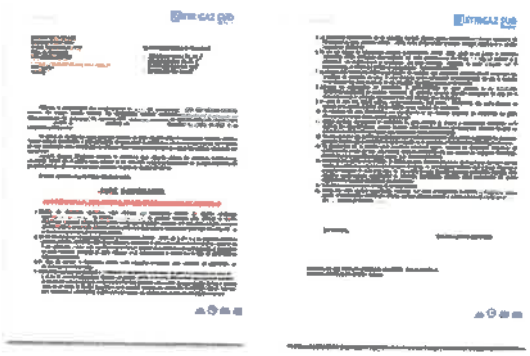
(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

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

DISTRIGAZ SUD REȚELE

ACȚIUNI DE REALIZAT
înainte de începerea lucrărilor

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



2. Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.

3. Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.

4. Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

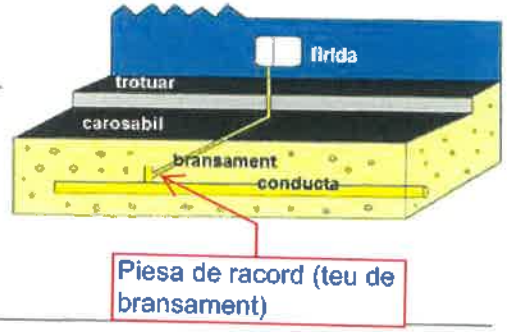
DISTRIGAZ SUD REȚELE

DE REȚINUT
tipologia rețelelor de gaze naturale

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

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

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



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



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

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 1311 / 2026

Întocmit astăzi, **29/04/2026**, privind cererea **105063** din **28/04/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** SALT SOFYA SRL
2. **Executant:** Valculescu Adrian
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN VEDEREA „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E"
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
83	18.02.2026	act administrativ	Primaria Navodari
43650	08.05.2025	act administrativ	Primaria Navodari
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**

Pentru procesul verbal 1311 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic necesar elaborarii PUZ „ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E" , pentru imobilul situat in localitatea Mamaia-Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, identificat cu IE 127688, UAT Navodari, Jud. Constanta.

  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 250.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

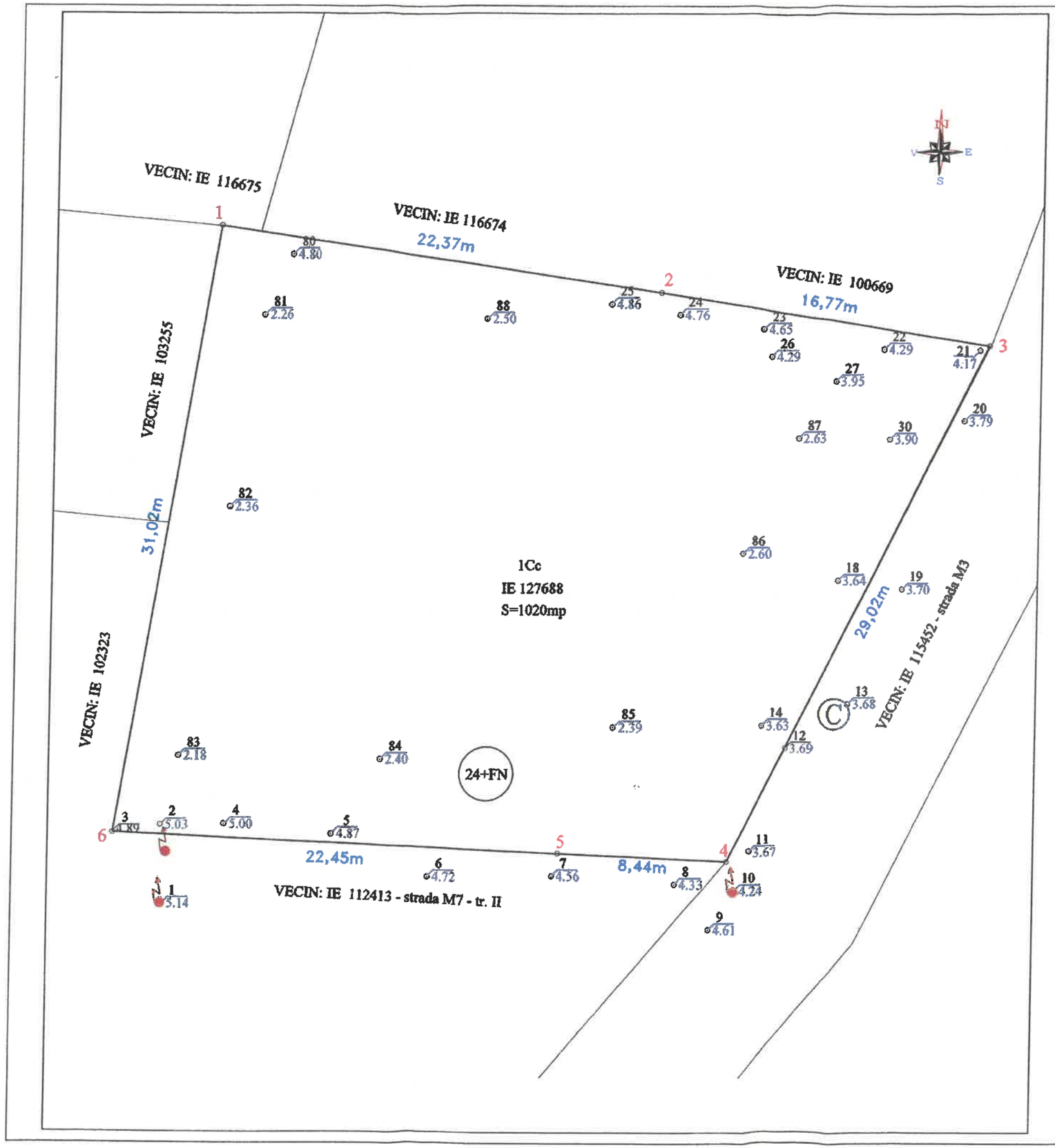
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
127688	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 127688 pe o suprafata de 1020 mp
-	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507
-	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
FLORENTINA-AURORA IVAN

Ivan Florentina Aurora

Semnat digital de Ivan Florentina Aurora
Data: 2026.04.29 11:18:59 +03'00'



PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 200

intocmit in vederea

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E”

Adresa imobilului

Mamaia Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, Jud. Constanta

IE 127688/UAT Navodari

ADRIAN VALCULESCU

Digitally signed by ADRIAN VALCULESCU
Date: 2026.04.27 20:28:43 +03'00'

Executant

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Seria Ro-B-J; Nr. 1659
Ing. VÂLCULESCU ADRIAN
Seria B; Nr. 4072

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

Data: 23.04.2026

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 2580 Clasa III TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN S.R.L. ANCPI

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Categ. A/I VÂLCULESCU ADRIAN ANCPI

Receptionat,

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1311 din data de 29.04.2026.

Dosar nr. inregistrare 105063/2026.

Ivan Florentina Aurora

Semnat digital de Ivan Florentina Aurora
Data: 2026.04.29 11:21:18 +03'00'

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr.106
TEL. 0241/613.008;
Nr. 2494 din 22.08.2025

Aprobat
Director Executiv
Irina Imo-Nicolae

CĂTRE

SALT SOFYA SRL
AVIZ NR. 754 /Z/ 22.08 2025

Privind

OBIECTIVUL:	ELABORARE PUZ
ADRESA:	NĂVODARI, MAMAIA SAT, STR. M3, NR. 24, CF 127688, JUD. CONSTANȚA
DOCUMENTATIE NR.	2494/29.07.2025
FAZA:	PUZ
PROIECTANT:	SC CORY PROIECT VISION SRL
BENEFICIAR:	SALT SOFYA SRL

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu tehnic, Memoriu de arhitectură; PIESE DESENATE: Plan încadrare în zonă, Plan de amplasament, Planuri; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 83/18.02.2025, Acte de proprietate, Extras de carte funciară.

Se propune ELABORARE PUZ.

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

AVIZ

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

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

Inspector principal
Arh. Laura Tudosie

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 11992
din 22.08.2025
B u c u r e ş t i

Exemplarul nr. 2

C ă t r e

S.C. SALT SOFYA S.R.L.

AVIZ NR. DT/10993

La Certificatul de Urbanism nr. 83 din 18.02.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare* şi Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafaţă de 1.020,00 mp, situat în intravilanul oraşului Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, C.F. nr. 127688, nr. cad. 127688, judeţul Constanţa, în vederea realizării obiectivului de investiţii **„Modificare reglementări urbanistice cu scopul obţinerii unui regim de înălţime mai mare 2S+P+11E”**, conform documentaţiei de urbanism depuse.

Avizul este condiţionat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

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

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

p. **ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515„D” BUCUREŞTI**

Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
str. Pelican, com. Lumina, nr. 19A, jud. Constanța
Doamnei Maftei Cojocaru Cornelia

Nr. 167251/04.08.2025

Stimată doamnă,

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 167251/28.07.2025, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația ***"Elaborare PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P+11E"*** pe amplasamentul situat în orașul Năvodari, zona Mamaia sat, str. M3, nr. 24, CF 127688, jud. Constanța, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - *„Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora"*, a *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată ***" Elaborare PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P+11E"***, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.

În vederea conformării la prevederile legislației din domeniul amenajării teritoriului și urbanismul și a corelării propunerilor de reglementări urbanistice cu amplasamentul investiției, vă amintim dispozițiile *Legii nr. 350/2001 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001) și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin *Ordinul MDRAP nr. 233/2016*, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare Ordinul nr. 233/2016) referitoare la planul urbanistic zonal:

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

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

"Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

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

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

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

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

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;

d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale [...]".

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila

AVIZ Nr. 276 din 03.09.2025

Denumire: **P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța**

Proiectant: **CORY PROIECT VISION S.R.L.**

Beneficiar: **SALT SOFYA S.R.L.**

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Antreprenoriatului și Turismului Nr. 573 din 01.02.2022, privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre analiză proiectul **P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța.**

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului Direcția Autorizare și Monotorizare cu nr. **431980/29.07.2025**, completată în 20.08.2025, analizată în ședința C.T.A. nr. **10** din **06.08.2025**, are la bază Certificatul de Urbanism nr. **83** din **18.02.2025** și Avizul de Oportunitate nr. **43650** din **09.05.2025**, emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța

Cu condițiile, pe

Radu-Dinel MIRUȚĂ

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

Denumire:	P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța

P.O.T. maxim:	42 %
C.U.T. maxim:	4
Regim maxim de înălțime:	2S+P+11E

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

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

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.M. - președinte

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

Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. -

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

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



S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L

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

STUDIU DE CIRCULATIE

Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E“

Amplasament : Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , str. M3 nr. 24, CF 127688, jud. Constanta

Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

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

Contine : Piese scrise si desenate

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

Proiectant: S. C . DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E" Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127888 , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

BORDEROU

Piese scrise

1.- Foaie de prezentare
2.- Borderou piese scrise si desenate
3.- Certificat de urbanism nr. 83 din 18.02.2025, eliberat de catre Primaria orasului Navodari
4.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de incadrare in zona
5.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de situatie
6.- Aviz de oportunitate nr. 43650 din 08.05.2025
7.- Certificat de inregistrare S.C.SALT SOFYA S.R.L.
8.- Plan de amplasament si delimitare a imobilului ;sc.1:500
9.- Incheiere nr. 316682 din 11.11.2024 eliberata de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
10.- Act de alipire autentificat sub nr. 3402 /11.11.2024 eliberat de catre Societatea Profesionala Notariala TONCU MIHAELA si TONCU GEORGIANA
11.- Studiu de circulatie

Piese desenate

1.- Plan de incadrare in zona ; sc. 1:5000 ..... D1
2.- Plan de situatie – Situatia existenta :
– Trasee strazi existente din zona obiectivului proiectat ;
– Semnalizarea rutiera existenta ;sc.1:1000 ..... D2
3.- Plan de situatie – Situatia proiectata :
– Simularea circulatiei rutiere spre / dinspre obiectivul proiectat ;
– Reglementarea circulatiei rutiere in zona cu indicatoare rutiere noi ;sc.1:1000 ..... D3
4.- Profil transversal tip 1 – 1 ;sc.1:100..... D4
5.- Profil transversal tip 2 – 2 ;sc.1:100..... D5
6.- Profil transversal tip 3 – 3 ;sc.1:100..... D6
7.- Profil transversal tip 4– 4 ;sc.1:100..... D7
8.- Plan de situatie existent (plan arhitectura);sc.1:500 ; U02
9.- Plan de situatie propus (plan arhitectura);sc.1: 500 ; U03
10.- Plan reglementari urbanistice (plan arhitectura);sc.1:500 ; U04

Intocmit,
Ing. Macri Gh.

STUDIU DE CIRCULATIE

Cap. I - INTRODUCERE

1. Date de recunoastere

1.1.Denumirea lucrarii : „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E"

1.2.Amplasament: **Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , str. M3 nr. 24, CF 127688, jud. Constanta**

1.3.Beneficiar proiect : **S.C. SALT SOFYA S.R.L.**

1.4.Proiectant general : **S.C. CORY PROIECT S.R.L.**

1.5.Proiectant studiu : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4 ,cam. 411
Constanta

2. Obiectul proiectului

Amplasamentul care genereaza actualul studiu PUZ este proprietate privată a S.C. SALT SOFYA SRL cu o suprafata de 1020mp, având categoria de folosinţă "curti - constructii" .

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta"

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

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

- **UTR B2a** : Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+11E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la C.T.A. la atic.

Se admit urmatoarele functiuni:
- turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane,
- alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,
- servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

3. Surse de documentare

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

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

-STAS 10795/1-1995	Metode de investigare a circulatiei.
-STAS 2900-89	Latimea drumurilor.
-Ordinul nr. 49/1998	Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
-SR7348/2001	Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie.
-STAS 10144/3 – 91	Elemente geometrice ale străzilor. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/2 – 91	Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/1 – 90	Străzi. Profiluri transversale. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/4 – 95	Amenajarea intersectiilor de strazi. Clasificare si prescriptii de proiectare.
-STAS 10144/5 – 89	Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.
-STAS 10144/6 – 89	Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi.
-PD162 -83	Normativ pentru proiectarea autostrazilor extraurbane.
-PD189-2000	Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie a drumurilor.
	Alte standarde privind caile de comunicatii.
-A.N.D. 578/2002	Normativ pentru determinarea conditiilor de relief pentru proiectarea drumurilor si stabilirea capacitatii de circulatie a acestora
-A.N.D. 600/2010	Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice
-N.P.116 / 2004	Normativ privind alcatuirea structurilor rutiere rigide si suple pentru strazi

Legislatia generala:

- Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea constructiilor.
- HGR nr.525/1996 de aprobarea a Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional. Secţiunea I. Reţele de transport
- Legea 7 /1996 -legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administraţiei locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri ca zone de interes naţional
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.
- OUG 195/2005 – privind protecţia mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991

Cap.II - GENERALITATI

2.1. Evolutia zonei:

- **Date privind evolutia zonei (sursa : site –ul Primariei orasului Navodari)**

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

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

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu), plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil.

La recensamantul din 1930, Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati.

Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953), cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia.

In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) "Senca Reazen" cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. nr.713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

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

Dintr-o statistica din 1966, rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii ,a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca " centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala *(informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari).*

2.2. Incadrarea amplasamentului in localitate

Zona studiata are suprafata de 1020mp si este delimitata de:

- la nord: IE 100669,IE 116674 ;
- la sud: strada M7 ;
- la est: Bulevardul Mamaia Nord ;
- la vest: IE 102323,IE 103255.

2.3. Prevederi ale P.U.Z – Litoral Mamaia Nord.:

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza P.U.G. aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017, amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea S.C. SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.

Folosinta terenului este curti-constructii.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, si adresa oras Navodari, strada M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara care au fost puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, fiind amplasata la aprox. 491,39m fata de Marea Neagra.

Se va masura distanta intre amplasament si obiectivul S.C. SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform Ordin nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor, care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanta este de 5,824km.

2.4. Circulatia terenurilor: situatia existenta disfunctionalitati ;

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

Accesul auto la imobil , se poate realiza de pe traseul a doua strazi existente , M5 si M9 , aflate pe laturi opuse amplasamentului , respectiv est si vest , ambele racordate rutier la intersectiile giratorii existente, situate pe B-dul Mamaia Nord.

In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform planseI de reglementari propuse;

Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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

Locurile de parcare vor fi dispuse subteran si suprateran .

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe lotul generator in discutie nu se afla nici o constructie ,terenul este liber.

2.6. Echiparea edilitara existenta:

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

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilităţi va cuprinde posibilitatea extinderii reţelelor existente în vecinătatea amplasamentului şi completarea celor ce lipsesc în funcţie de potenţialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Elemente ale cadrului natural:

2.7.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei .

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

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

Precipitatii atmosferice :

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

In anii secetosi , precipitatiile scad sub 200 mm.

2.7.2. Geologia si seismicitatea

➢ Geologia

- Din punct de vedere geologic, terenul de amplasament 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 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 silurlana si devoniana , alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase , gresii cuartoase , marne si marne calcaroase ;
- ciclul de sedimentare jurasic – cretacic : in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic , reprezentat prin calcare si dolomite ;
- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior , reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene ;

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.

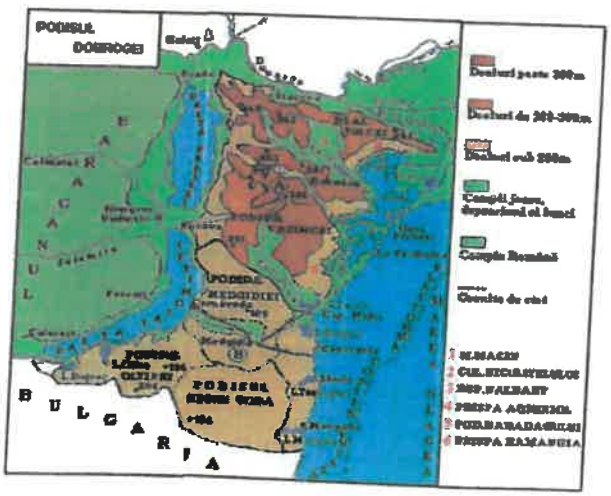
- in perioada cuaternara , platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess , care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua . Depozitele loesoide au grosimi de la câţiva metri pana la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest şi est, în depresiuni şi pe văi şi mai subţiri pe platourile interfluviale);

Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor sedimentare reprezentate de loessuri şi depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoase.

Toate aceste depozite sunt depuse transgresiv peste orizontul de blocuri de calcar care reprezinta fundamentul regiunii.

➢ Consideratii geomorfologice

Dobrogea de Sud , are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.



Altitudinile in Dobrogea de Sud sunt cuprinse intre 60 ÷ 200m asa incat se poate spune ca are structura de podis si altitudini de campie. Pe sectorul Dobrogei de Sud se delimiteaza ca unitate morfologica semnificativa Podisul Tortomanului care ocupa o fasie de cca. 30 km, delimitata la vest de culoarul Dunarii iar la est de Marea Neagra.

Inaltimile sunt cuprinse intre 200m la nord – vest si 9 ÷ 10m la statia Palas. Morfologic Podisul Tortomanului este fragmentat destul de puternic de vai largi cu profil asimetric: spatiile dintre vai avand forma unor dealuri ondulate ce coboara spre axa vai Carasu.

Sectorul vestic al Dobrogei de Sud are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, cu aspect de peneplen tipic. Desi uniforma din punct de vedere al formatiunilor geologice, datorita morfologiei de amanunt, sectorul vestic al Dobrogei de Sud se poate compartimenta in cateva subunitati morfologice distincte dupa cum urmeaza:

- podisul Topraisar situat la sud de Constanta pana la granita cu Bulgaria se inscrie morfologic in relief printr-o denivelare de 20 ÷ 40m fata de podisul Cobadin. Altitudinea medie este de 60 ÷ 70m si creste catre sud.

Podisul Topraisar este foarte putin fragmentat de vai cu spatii interfluviale netede pe care nu se inscriu in relief nici un fel de forme pozitive si este de fapt o campie suspendata deasupra nivelului marii.

- podisul Cobadin ocupa partea centrala a Dobrogei de Sud, ce prezinta cote cuprinse intre 150 ÷170m cu inclinare spre est si sud, in cuprinsul Podisului Cobadin se dezvolta forme carstice specifice (polii), iar in jurul localitatilor Amzacea se dezvolta zone depresionare endoreice.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul de amplasament cercetat urmareste linia reliefului din zona. Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa periciteze stabilitatea viitoarelor constructii.

➢ **Consideratii hidrogeologice**

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra. In Dobrogea de Sud, raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urlula si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii, vaile sapate fiind in forma de" U"sau" V ".

Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozite cretacice , eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul şi Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse şi importanţă locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât şi ca potenţial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice şi sarmaţiene. Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constitue retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacul Tasaul si lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km^2, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii

➢ **Zonarea seismica**

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, in termenii de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani , localitatea cercetata conform P 100/1 – 2013 , se incadreaza in zona seismica cu a_g = 0,20 g si o perioada de control Tc = 0,7 sec a spectrului de raspuns .

Tipul climatic dupa repartitia indicelui de umiditate Thornthwait , conf. STAS 1709-1/90 este „ I " .

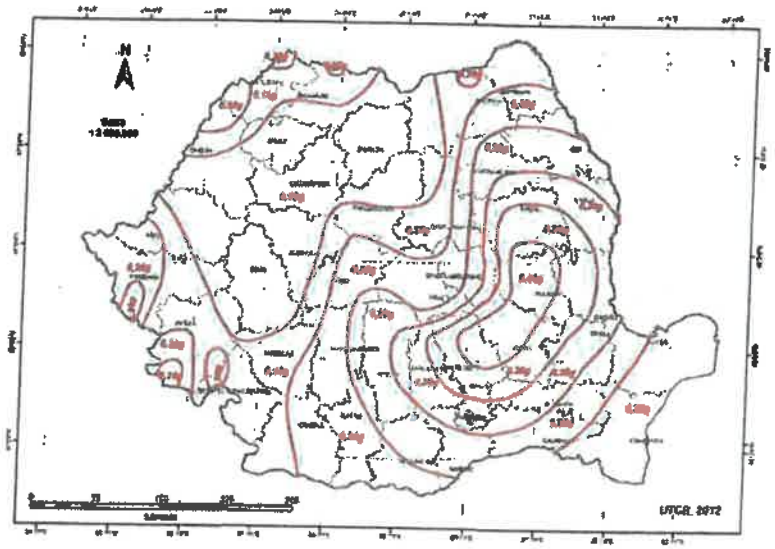


Fig. 1 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica"

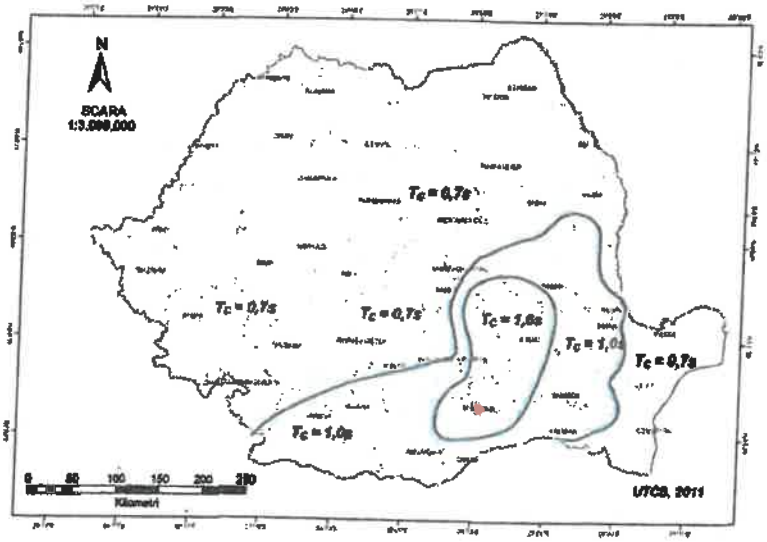
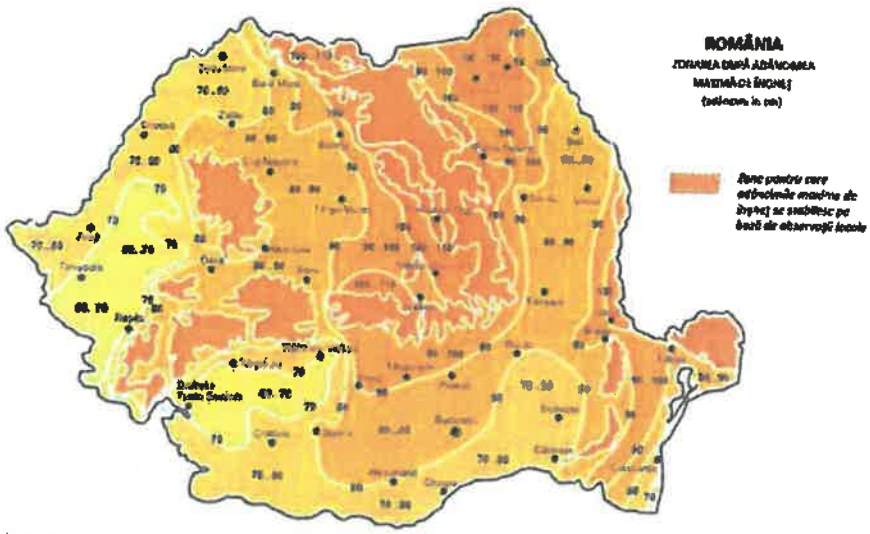


Fig. 2 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica"

➢ **Adancimea de inghet**

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



Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A<1000m.

În „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", pentru localitatea Mangalia, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol.

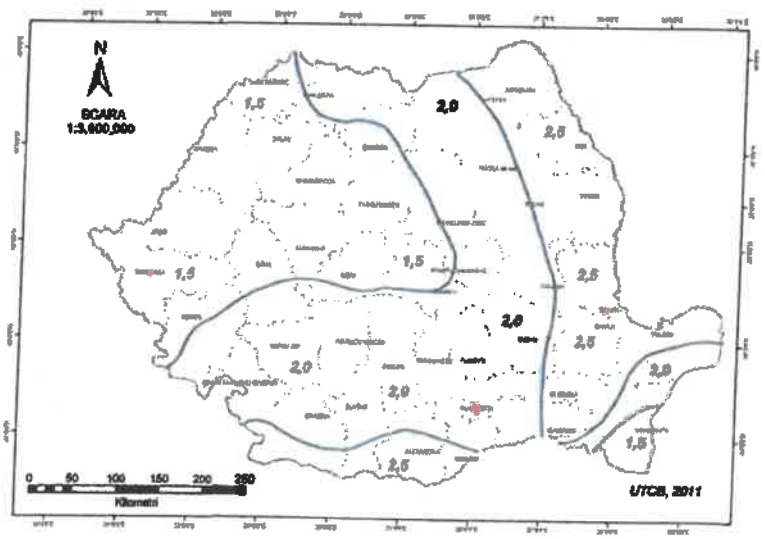


Fig. 3 : Zonarea teritoriului Romaniei conform CR 1-1-3/2012 – Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.

2.8. 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: cutremurele 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, fara arii care nu sunt afectate de inundatii.

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren.

Vantul are directia predominanta N-NE.

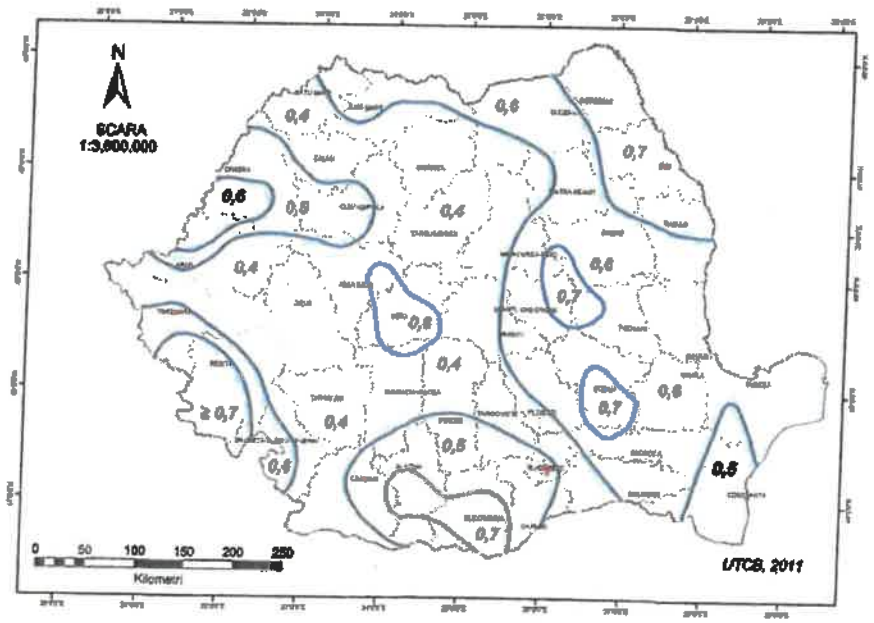


Fig. 4 : Zonarea teritoriului Romaniei conform CR 1-1-4/2012 –Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor.

CAPITOLUL III

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1.Sunt propuse functiuni mixte:

- turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane,
- alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,
- servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine,cu regim de inaltime maxim 2S+P+11E ;

In zona generatoare se propune realizarea unui imobil 2S+P+11E cu functiunea de apart-hotel.

Imobilul va fi compartimentat astfel:

-2 subsoluri: locuri de parcare;

-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;

-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

Calculul capacitatii pentru numarul de persoane care utilizeaza cladirea este astfel:

-in apartamentele din regin hotelier :60buc x 3 persoane =180persoane;

-in restaurantul folosit pentru persoanele din imobil :maxim 100persoane ;

-la piscina exterioara :maxim 40persoane.

Rezulta un total de 320 persoane la capacitate maxima pe ora.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

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

3.3. Modernizarea circulatiei:

3.3.1. Accesul auto la amplasament se poate realiza de pe traseul a doua strazi existente , M5 si M9 , aflate pe laturi opuse amplasamentului , respectiv est si vest , ambele racordate rutier la intersectiile giratorii existente, situate pe B-dul Mamaia Nord.

3.3.2.Parcaje

Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:

- pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;
- pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
- pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare

Parcarea autovehicolelor se va realiza exclusiv in cadrul proprietatii,amplasamentul proiectat fiind situat intr-o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival , unde este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

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

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

CAPITOLUL IV.

4.1. Incadrarea orasului Navodari in limita teritoriului administrativ

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

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

- la nord : lacul Tasaul şi satul Sibioara ;
- la sud : lacul Siutghiol şi staţiunea Mamaia ;
- la vest : comuna Lumina ;
- la est : Marea Neagră.

Localitatile cu care se invecineaza , sunt urmatoarele :

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

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

Este unul dintre cele 11 oraşe ale judeţului Constanţa şi al patrulea ca mărime după reşedinţa de judeţ, din punct de vedere al numărului populaţiei care reprezintă 4,28% din populaţia totală a judeţului şi 6,41% din populaţia urbană a acestuia.

4. 2. Principalele cai de comunicatie si transport si legatura cu teritoriul

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CALCULUL CAPACITATII DE CIRCULATIE

Este necesara verificarea capacitatii de circulatie a doua intersectii principale - ce fac obiectul actualului P.U.Z.-, - numerotate pentru identificare de catre proiectant cu cifrele romane „I" si „II" , care determina caracteristica fluentei circulatiei rutiere spre obiectivul proiectat .

Cele doua intersectii , au urmatoarele caracteristici :

- Intersectia „I" , este situata pe latura de sud-vest a amplasamentului , are forma literei „T"(cu trei ramuri) si este realizata intre strada principala M9 si strada secundara M4, cu traseu spre/dinspre amplasamentul P.U.Z. studiat ;

- intersectia „II " , este reprezentata de intersectia giratorie existenta pe B-dul Mamaia Nord (D.C.86), pentru care s-a realizat un nou calcul al capacitatii de circulatie , care sa verifice daca acesta poate prelua de pe bratul aferent strazii M9 si circulatia vehiculelor suplimentare ,rezultate ca urmare a aparitiei noului amplasament al P.U.Z.-ului studiat .

5.1. Calculul capacitatii de circulatie a intersectiei „i "

5.1.1. Este realizata intre strada principala M9 si strada secundara M4.

Datele de calcul ale traficului ce urmeaza sa se desfasoare si in aceasta intersectie, au fost luate tot ca pentru strazi de categoria a III-a (colectoare) , cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) , cu flux discontinuu (exprimate in vehicule etalon / ora) , pentru viteza maxima de circulatie in localitate, de 50 km/ora .

5.1.2. Str. M9 :

Profilul transversal tip existent al acesteia , are o latime totala de 10,00 m(masurata intre limitele proprietatilor), fiind alcatuit din urmatoarele elemente :

- o parte carosabila cu latimea de 7,00 m , cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) ;
- trotuare de incadrare cu latimea de 1,50 m .

5.1.3. Str. M4:

Profilul transversal tip existent al acesteia , are urmatoarele caracteristici :

- pana la intersectia cu str. M7 , are o parte carosabila cu latimea de 14,30 m (masurata intre limitele proprietatilor), cu patru benzi de circulatie (cate doua pe sens) ;
- in continuare, pana la intersectia cu str. M9 , traseul acesteia are un carosabil cu latimea de 4,25 m (masurata intre limitele proprietatilor), cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) ;

5.1.4. Calculul capacitatii de circulatie

❖ **Timpul critic de acces aferent miscarii „ i "** *este :*

$$t_{ci} = t_{cbi} + t_{chv} \times P_{HV} + t_{cg} \times G - t_{SLT} \text{ , in care :}$$

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

t_{chv} = timpul critic de ajustare pentru vehicule grele=1 sec (drum principal cu doua benzi de circulatie)

P_{HV} =proportia de vehicule grele de pe artera secundara= 5%

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

G =declivitatea drumului=2%

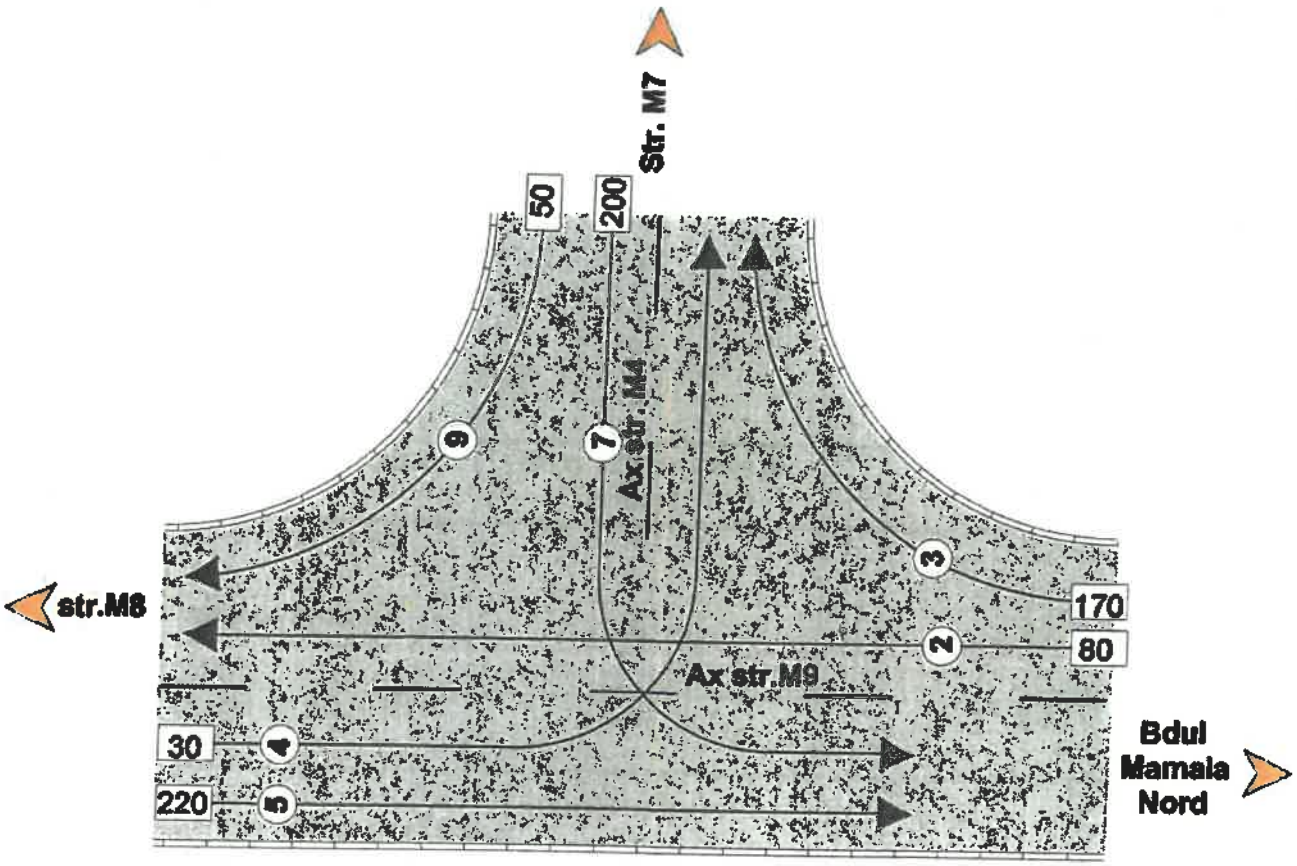
t_{SLT} =timpul critic de ajustare pentru geometrie

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

Proiectant: S. C . DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / Int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127688 , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA „ I "

DEBITELE DE TRAFIC DE CALCUL SI NUMEROTAREA MISCARILOR



Rangurile miscarilor

(2) (3) (5) Miscari de rangul 1

(4) (9) Miscare de rangul 2

(7) Miscare de rangul 3

LEGENDA

200 - Debite de trafic

(4) - Numarul miscarii

❖ **Capacitatea potentiala a fiecarei miscari** *este :*

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

V_{ci} = volumele de conflict aferent miscarii „ i "

$V_{c,4} = V_2 + V_3$

$V_{c,4} = 80 \text{ Vt/h} + 170 \text{ Vt/h} = 250 \text{ Vt/h}$

$V_{c,7} = V_2 + 0{,}5V_3 + 2V_4 + \frac{V5}{N}$

$V_{c,7} = 80 \text{ Vt/h} + 0{,}5 \times 170 \text{ Vt/h} + 2 \times 30 \text{ Vt/h} + \frac{220 \text{ Vt/h}}{2} = 335 \text{ Vt/h}$

$V_{c,9} = \frac{V2}{N} + 0{,}5V_3$

$V_{c,9} = \frac{80 \text{Vt/h}}{2} + 0{,}5 \times 170 \text{ Vt/h} = 125 \text{ Vt/h}$

Cod miscare	Miscarea vehiculului	Timpul critic de acces de baza t_c	Timpul de urmare de baza $t_{f\,baza}$ (sec)
4	Stanga din strada M9	4,1	2,2
7	Stanga din strada M4	7,1	3,5
9	Dreapta din strada M4	6,2	3,3

❖ *Ajustare timp critic de acces de baza :*

$t_{c,4} = 4{,}1 + 1 \text{ sec.} \times 0{,}05 + 0 = 4{,}15 \text{ sec.}$

$t_{c,7} = 7{,}1 + 1 \text{ sec.} \times 0{,}05 + 0{,}2 \times 0{,}02 - 0{,}7 = 6{,}454 \text{ sec.}$

$t_{c,9} = 6{,}2 + 1\text{sec.} \times 0{,}05 + 0{,}1 \times 0{,}02 = 6{,}252 \text{ sec.}$

❖ *Ajustare timp de urmare de baza :*

$t_{f,4} = 2{,}2 + 0{,}9 \times 0{,}05 = 2{,}245 \text{ sec.}$

$t_{f,7} = 3{,}5 + 0{,}9 \times 0{,}05 = 3{,}545 \text{ sec.}$

$t_{f,9} = 3{,}3 + 0{,}9 \times 0{,}05 = 3{,}345 \text{ sec.}$

❖ *Capacitatea potentiala a fiecarei miscari :*

$$C_{p,4} = 250 \times \frac{e^{\frac{-250\times4,15}{3600}}}{1-e^{\frac{-250\times2,245}{3600}}} = 250 \times \frac{0,749}{1-0,855} = 1291 \text{ Vt/h}$$

$$C_{p,7} = 335 \times \frac{e^{\frac{-335\times6,454}{3600}}}{1-e^{\frac{-335\times3,545}{3600}}} = 335 \times \frac{0,548}{1-0,719} = 653 \text{ Vt/h}$$

$$C_{p,9} = 125 \times \frac{e^{\frac{-125\times6,252}{3600}}}{1-e^{\frac{-125\times3,345}{3600}}} = 125 \times \frac{0,805}{1-0,890} = 914 \text{ Vt/h}$$

Cod miscare	Miscarea (i) a vehiculului	t_{ati} (s) 2 benzi artera principala	t_{ci} (s)	$t_{si,T}$ (s)	t_{ai} (s)	V_{ci} (Vt/h)	Capacitatea potentiala a fiecarei miscari C_{pi} (Vt/h)
4	Stanga din strada M9	4,1	2,245	0	4,15	30	1291
7	Stanga din strada M4	7,1	3,545	0,7	6,454	200	653
9	Dreapta din strada M4	6,2	3,345	0	6,252	50	914

§ Determinarea intarzierilor de control :

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

d = este valoarea intarzierilor de control (sec / veh)

$C_{m,x}$ = este capacitatea potentiala aferenta miscarii x (veh / ora)

V_x = este volumul de conflict aferent miscarii x (veh / ora)

T = este perioada de analiza (ore)

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

§ Agregarea intarzierilor pe fiecare brat al intersectiei :

$$d_4 = \frac{3600}{1291} + 225 \left[\frac{30}{1291} - 1 + \sqrt{\left(\frac{30}{1291} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1291} \right)\left(\frac{30}{1291} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 2{,}78 + 0 + 5 = \mathbf{7{,}78\ sec/veh}$

$$d_7 = \frac{3600}{653} + 225 \left[\frac{200}{653} - 1 + \sqrt{\left(\frac{200}{653} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{653} \right)\left(\frac{200}{653} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 5{,}51 + 2{,}37 + 5 = \mathbf{12{,}88\ sec/veh}$

$$d_9 = \frac{3600}{914} + 225 \left[\frac{50}{914} - 1 + \sqrt{\left(\frac{50}{914} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{914} \right)\left(\frac{50}{914} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 3{,}93 + 0 + 5 = \mathbf{8{,}93\ sec/veh}$

§ Agregarea intarzierilor pe intersectie :

$$d = \frac{7{,}78 \times 30 + 12{,}88 \times 200 + 8{,}93 \times 50}{30 + 200 + 50} = \mathbf{11{,}62\ sec / veh}$$

d = 11,62 sec / veh => § Nivel de serviciu „ B " caracterizat prin :

- **circulatie fluenta ;**
- **fara cozi de asteptare ;**
- **viteza mai redusa .**

5.1.5. Calculul capacitatii de circulatie a intersectiei „I "

Capacitatea de circulatie a intersectiei giratorii dintre B-dul Mamaia Nord (D.C.86) cu str. M9 a fost calculata in conformitate cu STAS 10144 / 6 „ Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi ", coroborat cu „Normativul pentru amenajarea intersectiilor la nivel – A.N.D. 600 ".

Se precizeaza ca str. M9 functioneaza ca strada de categoria a –III-a (colectoare) , avand un profil transversal tip , alcatuit din urmatoarele elemente :

- o parte carosabila de 7,00 m latime , cu doua benzi de circulatie (cate un pe sens) ;
- trotuare de incadrare de 1,50 m latime .

Traficul orar de calcul este exprimat in vehicule etalon autoturisme (Vt), si este traficul orar maxim prognozat pentru perioada de perspectiva de 15 ani .

Intersectiile giratorii functioneaza cu un regim de circulatie in care se adopta prioritatea pentru vehiculele care circula pe calea inelara (prioritatea de stanga) , ceea ce permite in principiu , sa se evite blocarea intersectiei .

In aceste conditii , o intersectie giratorie trebuie considerata ca o succesiune de intersectii in „ T " , reprezentand fiecare propria sa capacitate.

La intersectiile giratorii nu se calculeaza capacitatea globala a intersectiei , ci numai capacitatea fiecarei ramuri a intersectiei , luate separat .

Capacitatea limita a sensurilor giratorii , este data de limita superioara a volumului de trafic de incarcare; (suma volumului de conflict de pe calea inelara in dreptul strazii M9 si a volumului de intrare de pe str. M9).

a/ Traficul orar de calcul , in vehicule etalon (autoturisme) , pentru o perioada de perspectiva de 15 ani , cu distributia sa pe ramurile intersectiei , este prezentat in matricea origine – destinatie, din tabelul de mai –jos:

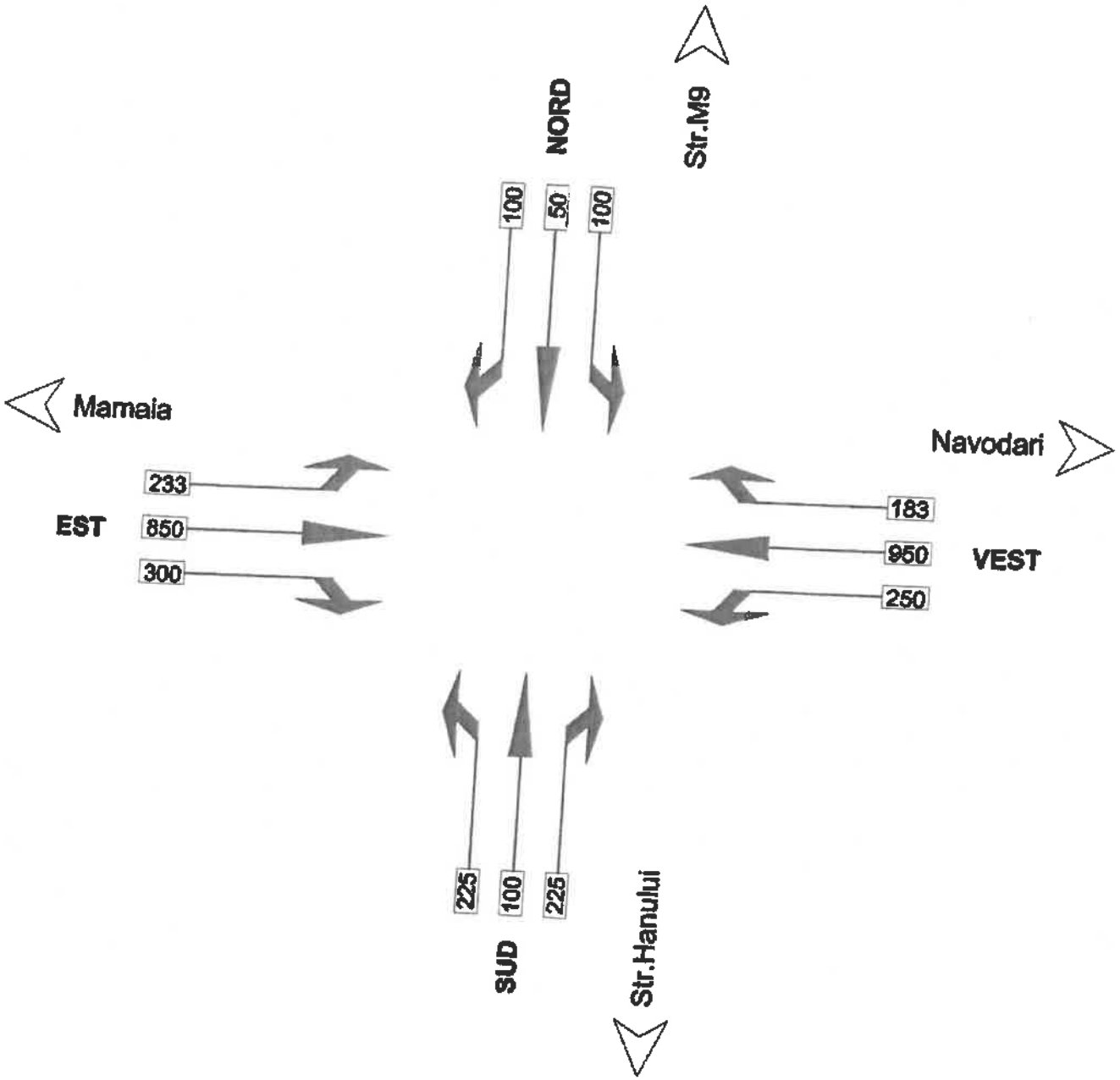
	A	B	C	D	Q_i^r
A	0	225	100	225	550
B	250	0	183	950	1383
C	50	100	0	100	250
D	300	850	233	0	1383
Q_e^r	600	1175	516	1275	3566

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

Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E "
Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127668 , jud. Constanta
Volum : STUDIU DE CIRCULATIE
Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA II

* VOLUMELE DE TRAFIC DE CALCUL

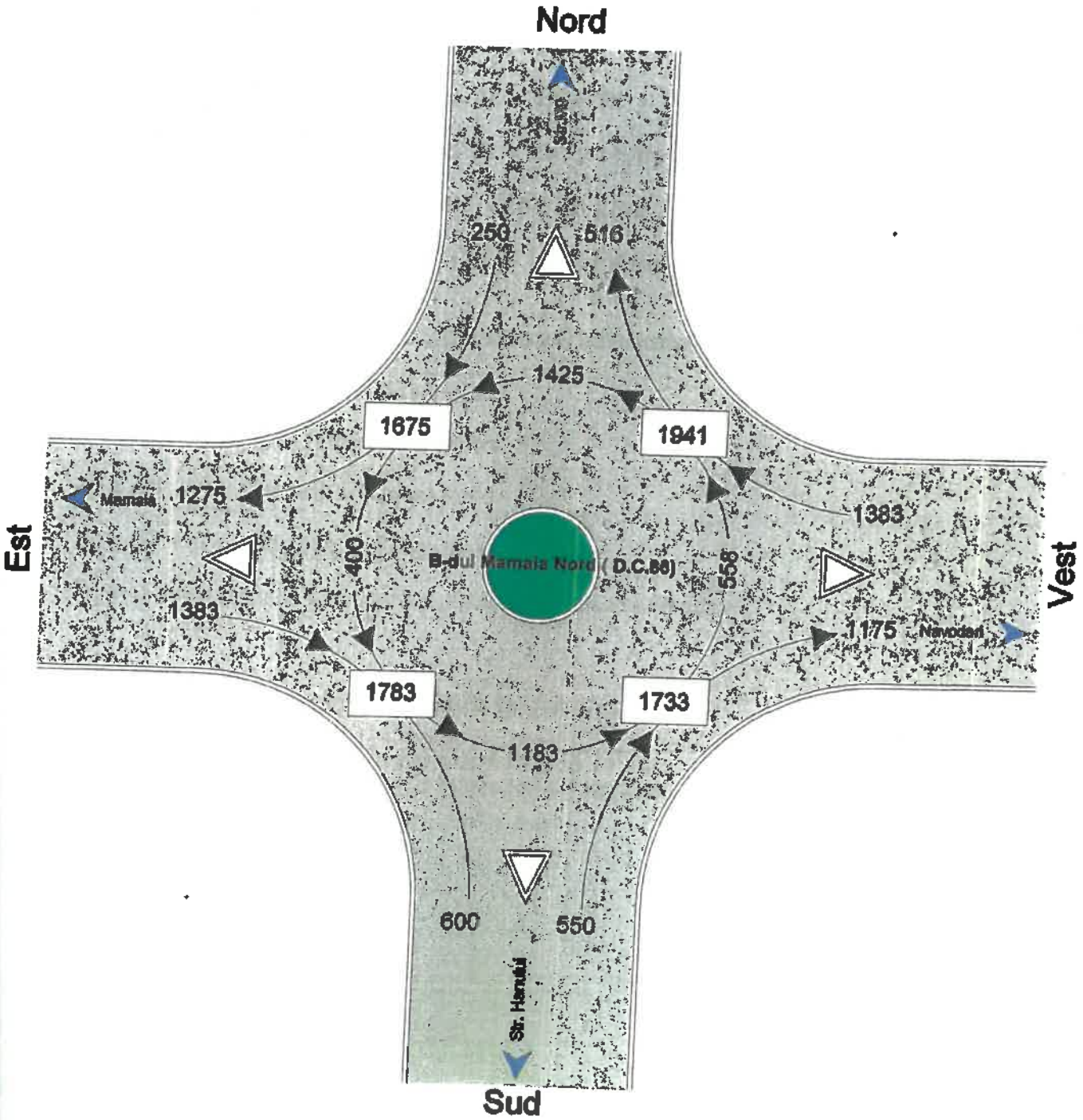


Proiectant : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Telfax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127689 , jud. Constanta Volum : Beneficiar : STUDIU DE CIRCULATIE S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA „II"

INTERSECTIA GIRATORIE B-DUL MAMAIA NORD, LA CARE SE RACORDEAZA STRADA M3

* TRAFICUL PE TOATE RAMURILE SI PE CALEA INELARA A INTERSECTIEI



In care : **A , B , C, D ,** reprezinta ramurile intersectiei

Q_i^r = traficul care intra in intersectie prin ramura „r "

Q_e^r = traficul care lese din intersectie prin ramura „r"

Pe baza datelor din matricea origine – destinatie , se calculeaza traficul de pe calea inelara .

b/ Traficul de pe calea inelara, intre ramurile succesive: $Q_c^{r,r+1}$ (veh.et./ora)

$Q_C^{AB} = Q_i^A + Q_i^{CB} + Q_i^{DB} + Q_i^{DC} = 550 + 100 + 850 + 233 = 1733$ veh.et./ora

$Q_C^{BC} = Q_i^B + Q_C^{AB} - Q_e^B = 1383 + 1733 - 1175 = 1941$ veh.et./ora

$Q_C^{CD} = Q_i^C + Q_C^{BC} - Q_e^C = 250 + 1941 - 516 = 1675$ veh.et./ora

$Q_C^{DA} = Q_i^D + Q_C^{CD} - Q_e^D = 1383 + 1675 - 1275 = 1783$ veh.et./ora

c/Traficul pe calea de circulatie rutiera in dreptul fiecarei intrari (ramuri) : Q_c^r (veh.et./ora)

$Q_c^A = Q_c^{DA} - Q_e^A = 1783 - 600 = 1183$ veh.et./ora

$Q_c^B = Q_c^{AB} - Q_e^B = 1733 - 1175 = 558$ veh.et./ora

$Q_c^C = Q_c^{BC} - Q_e^C = 1941 - 516 = 1425$ veh.et./ora

$Q_c^D = Q_c^{CD} - Q_e^D = 1675 - 1275 = 400$ veh.et./ora

Astfel s-a obtinut traficul pe toate ramurile si pe calea inelara a intersectiei giratorii .

d/ Volumul total de trafic de intrare in intersectie Q_n (veh.et/ora) este :

$Q_n = (Q_C^{AB} + Q_C^{BC} + Q_C^{CD} + Q_C^{DA}) - (Q_c^A + Q_c^B + Q_c^C + Q_c^D) =$

$= (1733 + 1941 + 1675 + 1783) - (1183 + 558 + 1425 + 400) =$ **3566 veh.et./ora**

e/ Calculul nivelului de serviciu :

Sens mers	Miscare	Debite trafic	Debite brat	Debite conflict	Debite iesire	Timp critic acces	Timp urmare	Capacitate brat	Intarzieri pe brat	Intarzieri medii	Nivel de srviciu
Est	Stanga	233	1383	300	1275	4,4	2,8	1882	11,86	10,40	„B"
	Inainte	850									
	Dreapta	300									
Vest	Stanga	250	1383	333	1175	4,4	2,8	1935	11,36		
	Inainte	950									
	Dreapta	183									
Sud	Stanga	225	550	950	600	4,4	2,8	3236	6,35		
	Inainte	100									
	Dreapta	225									
Nord	Stanga	100	250	1175	516	4,4	2,8	3901	5,92		
	Inainte	50									
	Dreapta	100									

Calculul capacitatii sensului giratoriu :

$C_a = 3600 \cdot \frac{n_a}{t_f} \cdot e^{\frac{V_c}{3600}\left(t_c - \frac{t_f}{2}\right)}$, unde

C_a = este capacitatea accesului (bratului) veh/ora
t_c = este timpul critic de acces (sec)
t_f = este timpul de urmare (sec)
V_c = este volumul conflictual aferent bratului
n_a = parametru pentru numarul de benzi

$$C_{est} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{300}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 1882 \text{ veh/ora}$$

$$C_{vest} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{333}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 1935 \text{ veh/ora}$$

$$C_{sud} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{950}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 3236 \text{ veh/ora}$$

$$C_{nord} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{1175}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 3901 \text{ veh/ora}$$

Intarzierile de control pe fiecare brat al intersectiei sunt urmatoarele :

$$d_{est} = \frac{3600}{1882} + 225 \left[\frac{1383}{1882} - 1 + \sqrt{\left(\frac{1383}{1882} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1882}\right)\left(\frac{1383}{1882}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,91 + 4,95 + 5 = 11,86 \text{ sec/veh}$$

$$d_{vest} = \frac{3600}{1935} + 225 \left[\frac{1383}{1935} - 1 + \sqrt{\left(\frac{1383}{1935} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1935}\right)\left(\frac{1383}{1935}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,86 + 4,50 + 5 = 11,36 \text{ sec/veh}$$

$$d_{sud} = \frac{3600}{3236} + 225 \left[\frac{550}{3236} - 1 + \sqrt{\left(\frac{550}{3236} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{3296}\right)\left(\frac{550}{3236}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,11 + 0,24 + 5 = 6,35 \text{ sec/veh}$$

$$d_{nord} = \frac{3600}{3901} + 225 \left[\frac{250}{3901} - 1 + \sqrt{\left(\frac{250}{3901} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{3901}\right)\left(\frac{250}{3901}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 0,92 + 0 + 5 = 5,92 \text{ sec/veh}$$

Intarzierea medie pe intersectie este :

$$d = \frac{11,86 \times 1383 + 11,36 \times 1383 + 6,35 \times 550 + 5,92 \times 250}{1383 + 1383 + 550 + 250} = 10,40 \text{ sec / veh}$$

d = 10,40 sec / veh => Nivel de serviciu „ B " caracterizat prin :
- circulatie fluenta ,
- fara cozi de asteptare ,
- viteza mai redusa .

6. Nivelul de serviciu al unei intersectii reprezinta o incadrare in clase de marime (litere de la A la F) a conditiilor de circulatie intr-o intersectie. Pentru stabilirea nivelul de serviciu al intersectiei, valorile intarzierilor de control obtinute la nivelul intersectiei, se vor compara cu cele din tabelul de mai jos :

Tabel nr. 1

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

Conditiile de circulatie pentru fiecare nivel de serviciu sunt prezentate in tabelul de mai jos :

Tabel nr. 2

Nivel de serviciu	Descriere
A	Circulatie fluenta , fara cozi de asteptare , viteza libera de circulatie
B	Circulatie fluenta , fara cozi de asteptare , viteza mai redusa
C	Circulatie acceptabila , posibilitati pentru formarea cozilor de asteptare , viteza mai redusa
D	Circulatie acceptabila , cozi de asteptare reduse , viteza redusa
E	Circulatie dificila , cozi de asteptare permanente , viteza redusa
F	Circulatie foarte dificila , cozi de asteptare permanente , viteza redusa ,opriri multiple

7. CONCLUZII SI RECOMANDARI

7.1. Intarzierea de control obtinuta in intersectia „ I", realizata intre strazile M9 si M4, este de 11,62 sec/veh. , rezultand un nivel servicia „B", caracterizat printr-o :

- **circulatie fluenta ,**
- **fara cozi de asteptare ,**
- **viteza mai redusa .**

7.2. In intersectia „II " realizata intre strada M9 si intersectia giratorie existenta , intarzierea de control obtinuta este de 10,40 sec/veh , rezultand astfel tot un nivel de serviciu „B", cu aceleasi caracteristici ca in intersectia „I";

Se precizeaza ca „suplimentul" de vehicule , rezultat ca urmare a aparitiei noului amplasament din cadrul P.U.Z.-ului , nu aduce modificari care sa afecteze circulatia rutiera din zona .

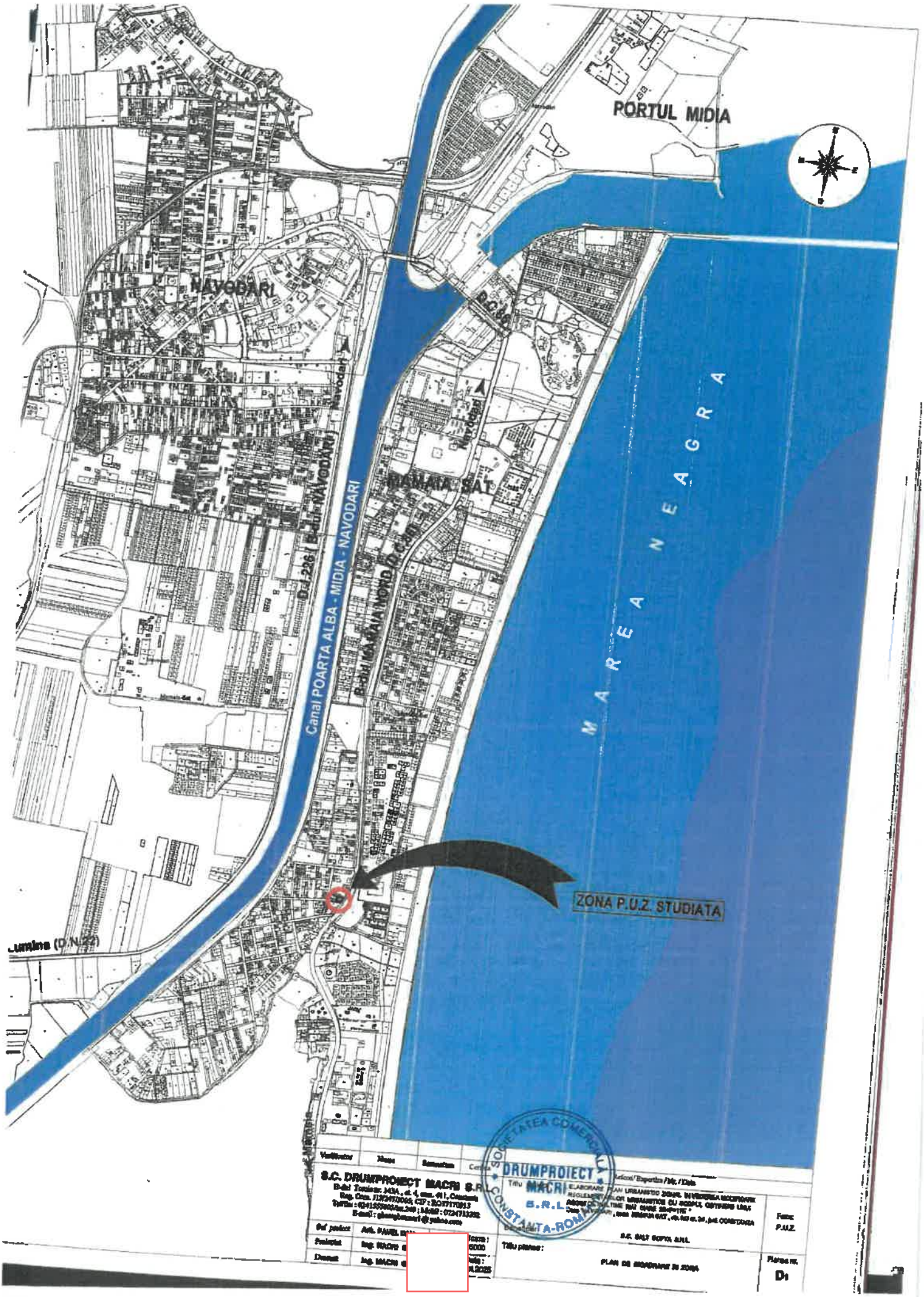
7.3. Aceste niveluri de serviciu insa pot suferi reale modificari in timp , odata cu „mobilarea" suprafetelor de teren ramase libere in zona .

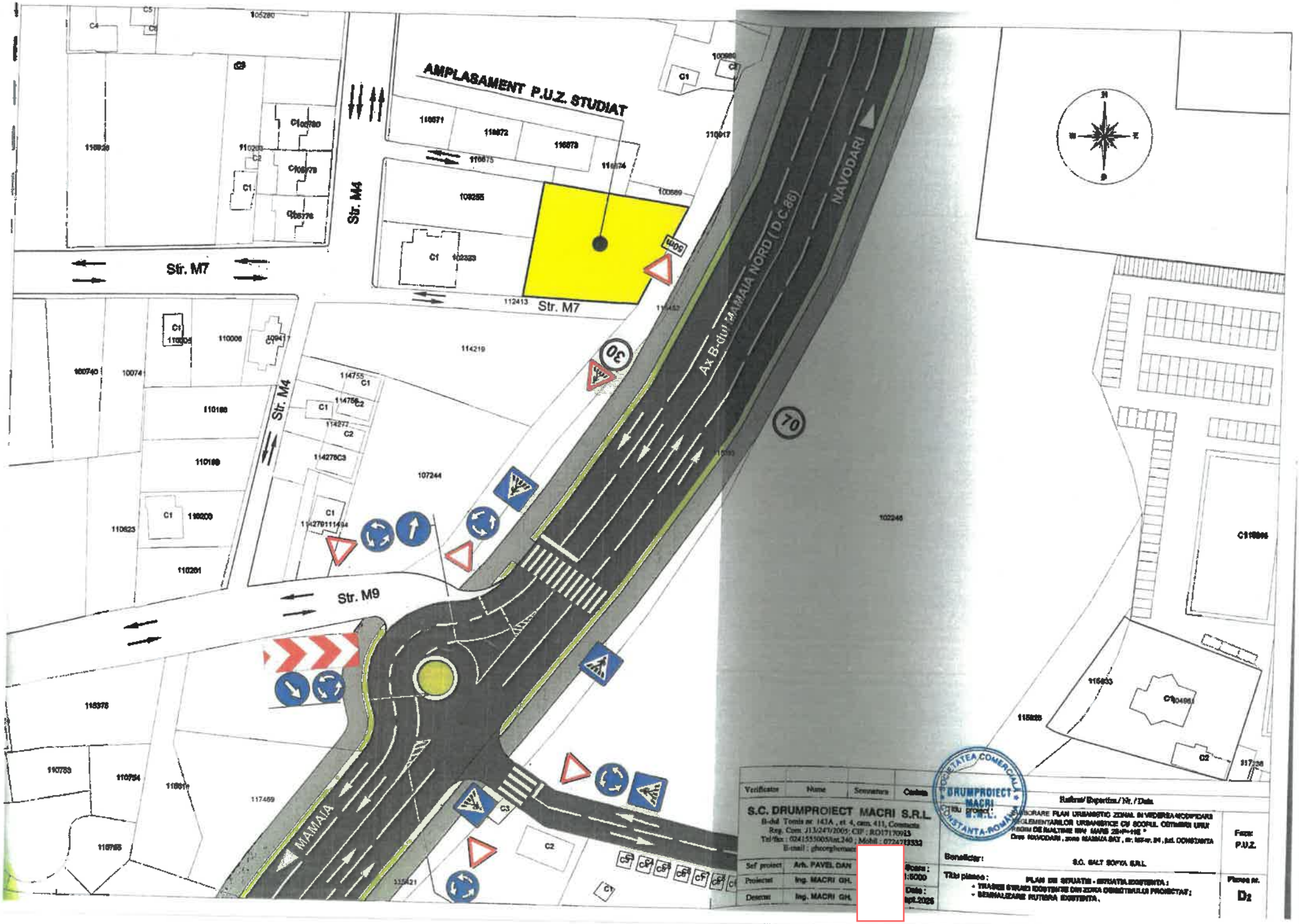
7.4. Siguranta circulatiei rutiere in intersectia „I" (intersectia „II" avand semnalizarea rutiera existenta completa), va fi asigurata prin realizarea unei semnalizari orizontale si verticale corespunzatoare , respectiv ;

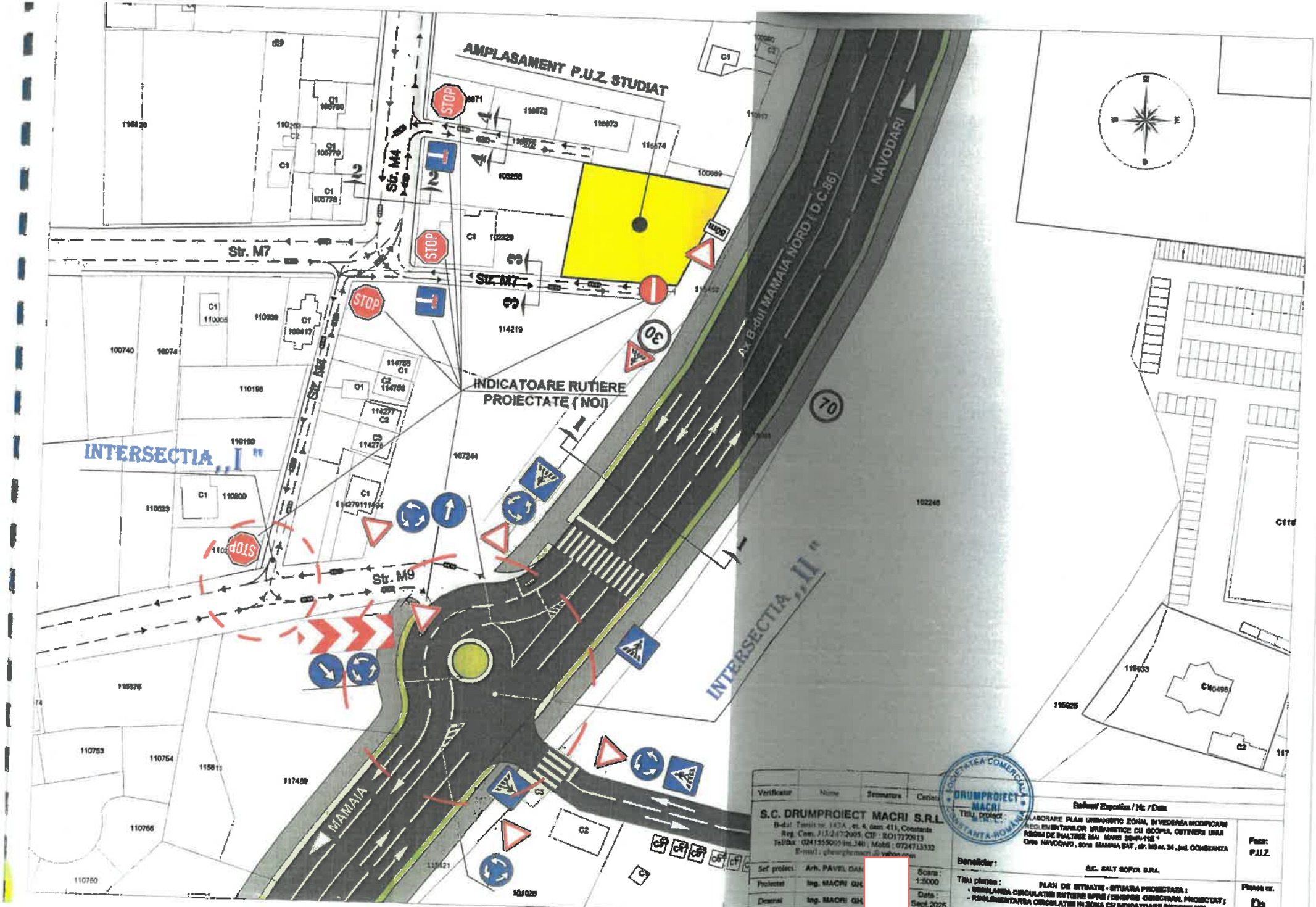
7.4.1. *Semnalizare orizontala* realizata prin :
- executarea de marcaje longitudinale continue si cu intreruperi ;
- executarea de marcaje de traversare pentru pietoni ;
- executarea de marcaje prin sageti ;

7.4.2. *Semnalizarea verticala* se va realiza prin :
- montarea de indicatoare rutiere .

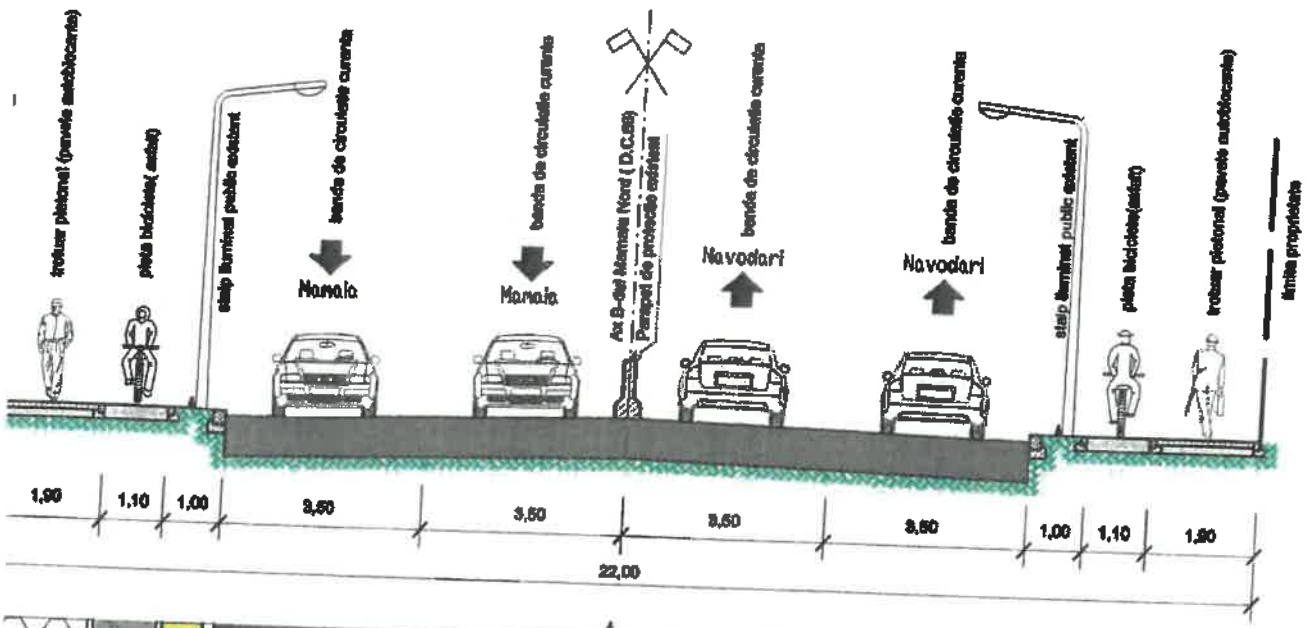
Intocmit ,
Ing. Macri Gh.

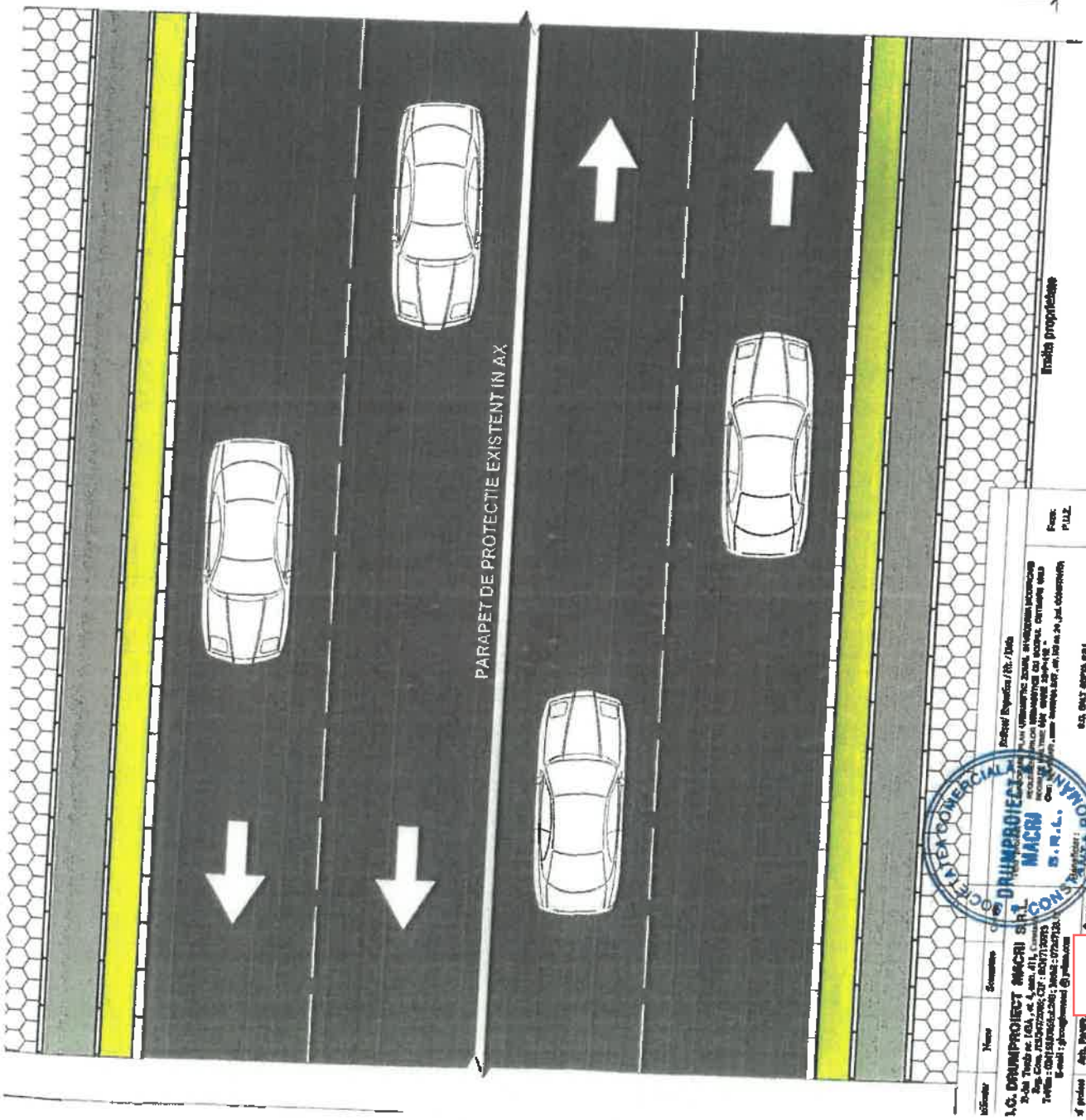

PORTUL MIDIA
NAVODARI
MANAIA SAT
Canal POARTA ALBA - MIDIA - NAVODARI
M A R E A N E A G R A
ZONA P.U.Z. STUDIATA
Jumina (D.N.22)
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
SOCIETATEA COMERCIALA
CONSTANTA-ROM
S.C. SALT SOVIA SRL
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
P.U.Z.
D1


AMPLASAMENT P.U.Z. STUDIAT
Str. M7
Str. M4
Str. M9
Ax B-dul TRANSMAIA NORD (D.C.86)
NAVODARI
MAMAIA
30
70
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
Sef proiect Arh. PAVEL DAN
Proiectat Ing. MACRI GH.
Desenat Ing. MACRI GH.
Beneficiar: S.C. SALT SOFIA S.R.L.
Titlu planse : PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA ;
- TRASEE STRAZI EXISTENTE CU ZONA CONSTRUCTIILOR PROPUSE ;
- REMEDIEREA RUTIERA EXISTENTA .
Faza: P.U.Z.
Planse nr. D2


AMPLASAMENT P.U.Z. STUDIAT
Str. M7
Str. M4
Str. M9
INDICATOARE RUTIERE PROIECTATE (NOI)
INTERSECTIA „I"
INTERSECTIA „II"
MAMAIA
NAVODARI
Ax B-dul MAMAIA NORD (D.C.86)
STOP
30
70
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
Beneficiar:
S.C. SALT SOFIA S.R.L.
Scara: 1:5000
Data: Sept.2025
P.U.Z.
Plansa nr.
Db

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





Str. M4

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - 2

SC.1:100

Proiectant: S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.

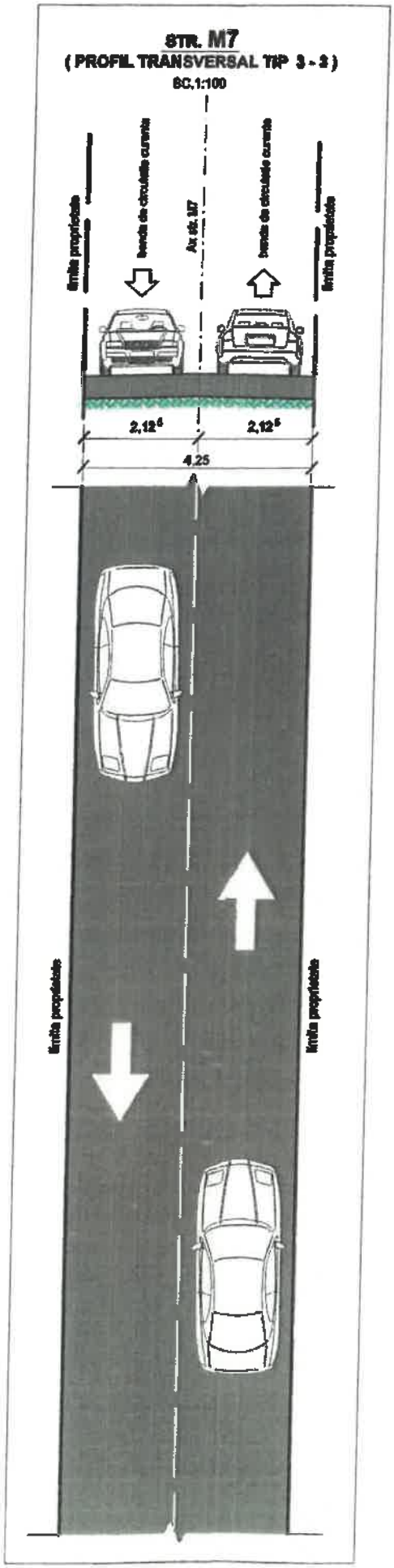
Beneficiar: [illegible]

Faza: P.U.Z.

Piesa nr.: 0a

Scara: 1:100

Data: [illegible]



SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

ALEE ACCES CAROSABIL IE 116676
(PROFIL TRANSVERSAL TIP 4 - 4)

SC.1:100

S.C. DRUMPROIECT MAGBI S.R.L.

Scara: 1:100

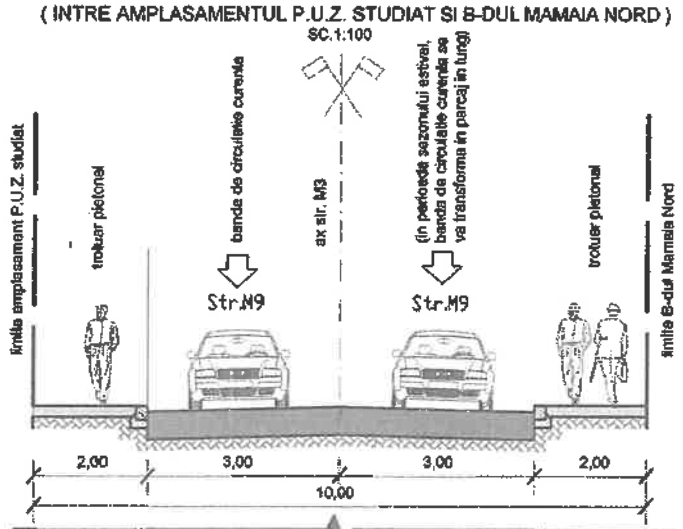
Data: Sept.2020

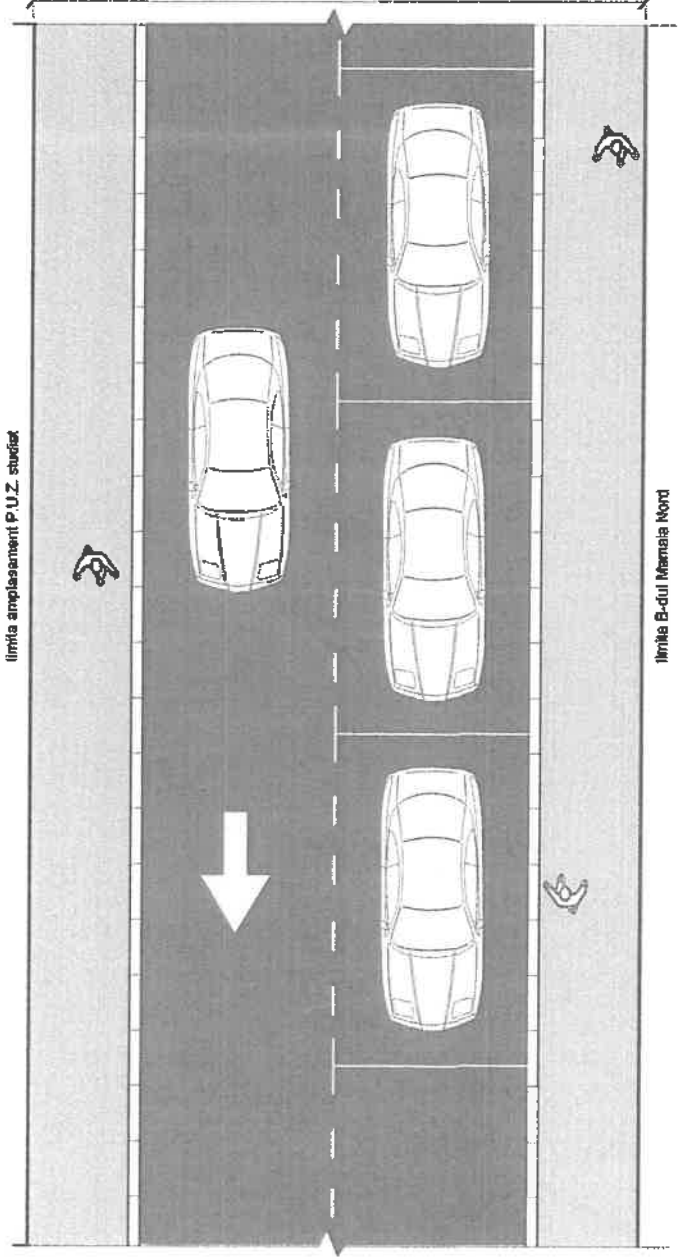
Titlu plansa: PROFIL TRANSVERSAL TIP 4-4

Plansa nr. Dr

PROFIL TRANSVERSAL TIP STRADA M3
(INTRE AMPLASAMENTUL P.U.Z. STUDIAT SI B-DUL MAMAIA NORD)

SC.1:100





NOTA:
VA FUNCTIONA CU SENS UNIC PE PERIOADA SEZONULUI ESTIVAL (CAND VALORILE DE TRAFIC SUNT MAXIME !) SI SE VA TRANSFORMA IN STRADA CU DUBLU SENS IN EXTRASEZON

Verificator	Nume	Semnatura	Referat/ Expertiza / Nr. / Data		
			Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL INVESTITIA/OBIECTIVUL: REGIM DE INALTIME MM REGIM DE INALTIME MM MARE 2S+P+11E * Com. MANGALIA, Zona MAMAIA SAT - str. NO nr. 24 , jud. CONSTANTA		Faza: P.U.Z.
			Beneficiar: S.C. SAAT SORTA S.R.L.		
Sef proiect	Arh. PAVEL D.	Scara: 1:100	Titlu planse: PROFIL TRANSVERSAL TIP STRADA M3		Planse nr. D7a
Proiectat	Ing. MACRI C.	Data: 2026			
Desenat	Ing. MACRI C.				

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
Rad. Tomis nr. 143A, et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/2472/2005; CIF : RO17172980
Tel/Fax : 0241/555/609/mail.com ; Mobil : 0722471/93
E-mail : gheorghemacri@yahoo.com

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

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

REFERAT NR.1373/21 Apr 2026
privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului

" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E "

1. Date de identificare:
- faza: **SG – Studiu Geotehnic**
- proiectant general: **SC ANA PROIECT DESIGN SRL**
- proiectant de specialitate: **ING.ANA IONESCU**
- investitor/beneficiar: **SALT SOFYA S.R.L.**
- amplasament: **STR.M3, NR. 24; MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA**
- data prezentării proiectului pentru verificare: 20.04.2026

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:
Documentația prezentată spre verificare reprezintă studiu geotehnic necesar pentru obținerea de date geotehnice ale zonei care cuprinde amplasamentul studiat pentru a se putea preciza natura litologică, stratificația principalelor caracteristici geotehnice ale stratului de fundare, adâncimea optimă de fundare, nivelul apei subterane pentru proiectarea și execuția lucrării **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E ".**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată pe **STR.M3, NR. 24; MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA.**
In vederea stabilirii condițiilor geotehnice și hidrogeologice, pe acest amplasament s-au executat:
- un foraj geotehnic FG1 realizate in zona amplasamentului conform prevederilor NP 074 – 2022.
- 2 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica.

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat este situat in subzona Litoralului Maritim Sud Dobrogean care se suprapune cordonului litoral dintre Lacul Siutghiol si Marea Neagra. Aceasta zona este constituita din formatiuni necoezive si slab coezive – nisipuri, nisipuri prafoase, nisipuri argiloase si argile nisipoase depuse peste calcarele jurasice cu incluziuni sistoase care reprezinta fundamentul regiunii.

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 ; zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiuni sedimentare reprezentate de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoase.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiu[ri] [de] diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse și imp[ortanță] locală.

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

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

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

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

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

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**Descrierea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren bun – sist verde	2 puncte
Apa subterana	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Conform acestui punctaj realizat (10 puncte) rezultă: Risc geotehnic – **"Moderat"** și categoria geotehnică – **"2"**.

Din punct de vedere **litologic**, stratificația terenului amplasament se prezinta astfel:

- perna de sist verde cu grosimea de 2,00m intalnita intre adancimea de – 5,0m si – 7,0m de la cota sapatura – cota teren actual;
- stratificatia se continua cu argila cafenie nisipoasa pana la adancimea de – 8,30 m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de nisip galbui pana la adancimea de – 9,70m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 10,60m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 13,60m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de calcar cu interspatii argiloase intalnit pana la adancimea de – 15,50m de la cota teren atual;
- stratificatia se continua cu startul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 19,80m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit orizontul de sist verde maroniu pana la adancimea de – 28,00m de la cota teren actual

Pentru amplasare constructii cu regim de inaltime 2S+P+11E, se recomanda:

- fundarea indirecta prin intermediul pilotilor forati incastrati in ortizontul de sist verde. Numarul, diametrul si lungimea pilotilor, vor fi stabilite de inginerul de specialitate in functie de dimensiunea constructiei, tipul fundatiei si a structurii de rezistenta si incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare. Datorita caracterului valurit al orizontului de sist verde, este posibil ca pe amplasament sa varieze cota de aparitia a acestui orizont .

- **GP 129 – 2014 –** Ghid privind Proiectarea geotehnică;
- **NP 125 – 2010 –** Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire.
- **NP 112 – 2014 -** Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- **SR EN 1997-1:2004/NB:2016** – Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1: Reguli gener[illegible]exa națională;
- **SR EN 1997-1:2004/AC:2009 –** Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 1 Reguli genera[illegible]
- **SR EN 1997-2:2007 –** Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cerceta[illegible]enului;
- **SR EN 1997-2:2007/NB:2009 –** Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea [illegible]etarea terenului. Anexa națională;
- **SR EN 1997-2/AC:2010 –** Eurocod 7: Proiectarea geotehnică Partea 2: Investigarea și cerc[illegible] terenului;
- **SR EN ISO 22475-1:2021** – Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și mă[illegible]a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de execuție.
- **STAS 1242/3-87 –** Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise
- **STAS 1242/4 -85** – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pămân[illegible]
- **SR EN ISO 14688-2:2018** – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pă[illegible]urilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.

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

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:

- **În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumatorului.**

Am primit doua exemplare,



Am pr a exemplare,
Verifi nic atestat,
Dipl. Ing Raul-Dumitru

Seria **CAV** Nr.**10609**

ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI



CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO - PROFESIONALĂ

În aplicarea dispoziţiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei cu nr. 327/ 2022 şi promovării examenului organizat conform Procedurii de atestare tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte şi a experţilor tehnici aprobată prin Ordinul MDLPA nr.817/2021, cu modificările şi completările ulterioare, în sesiunea IULIE 2022

SE ATESTĂ

DI. CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric personal: **1871016011846**

De profesie: **ing.**

Judeţul/Sectorul: **ALBA**

Localitate: **BLAJ**

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională: Af– Rezistenţă mecanică şi stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare şi interacţiunea cu structurile îngropate prin investigaţii geotehnice şi proiectare geotehnică

NIVELUL: nu este cazul

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI

CSEKE ATTILA

Data emiterii: 22.11.2022

Semnătura

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTAȚIEI

LEGITIMAŢIE

Seria CAV

Nr. 10609

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. **CHIRIAC RAUL-DUMITRU**

Cod numeric personal: **1871016011846**

Profesia: **ing.**



ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională - Af - Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații
geotehnice și proiectare geotehnică
Nivelul: nu este cazul

Data emiterii: 22.11.2022

(LS)

Valabilă de la: 22.11.2022

Până la: 22.11.2027

Semnătura titular

...ație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-...
...expert tehnic / verificator de proiecte

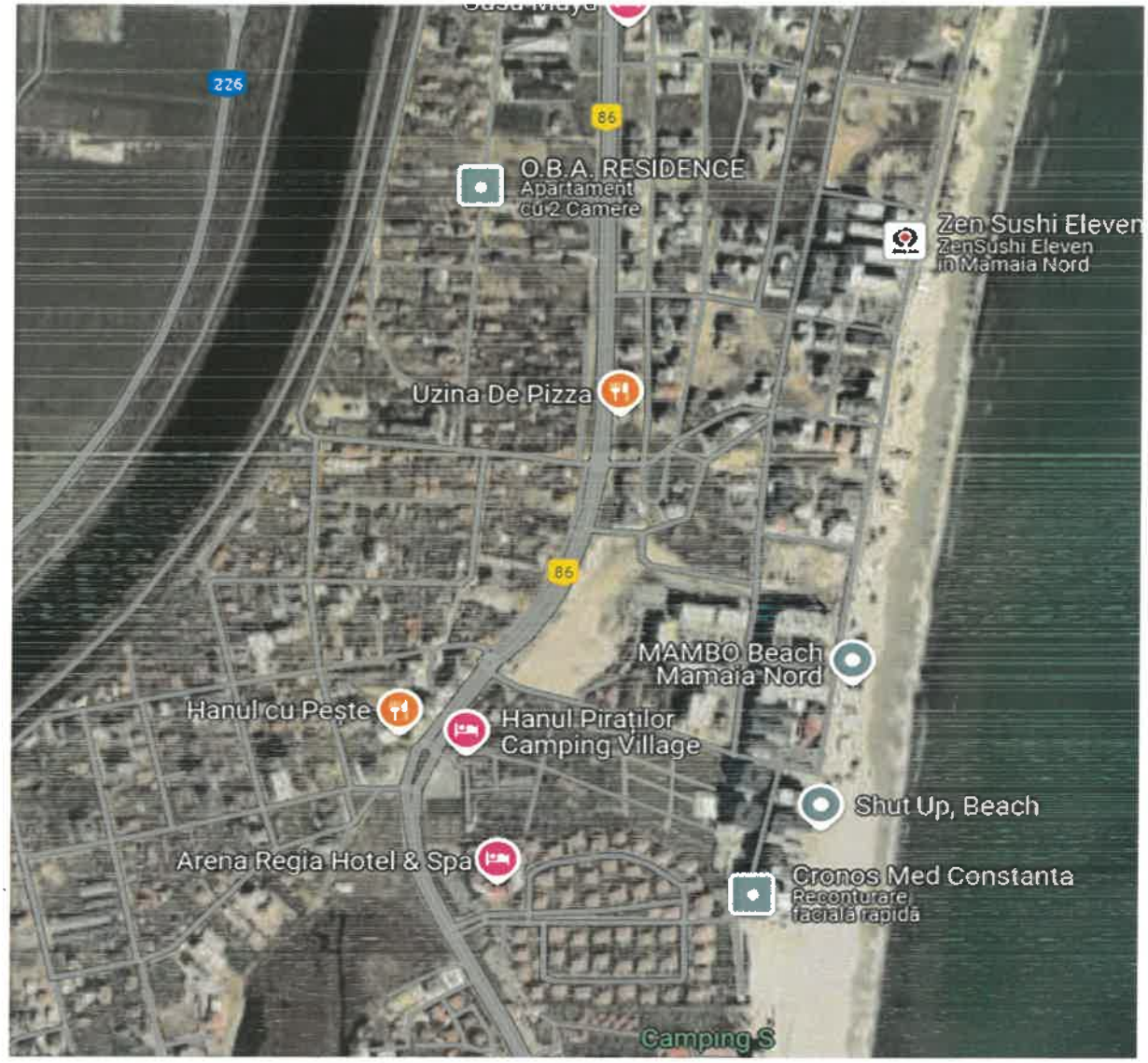
MDLPA

Seria CAV Nr. 10609

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

ADRESA AMPLASAMENT: STR.M3, NR. 24;
MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA



Beneficiar: SALT SOFYA S.R.L.

Intocmit: Ing. Ana Ionescu

CUPRINS

Piese scrise

Pagina de titlu .....pag. 1
Borderou .....pag. 2
1.Date generale : consideratii geologice ; consideratii geomorfologice; consideratii meteo - climatice; consideratii hidrogeologice; zonarea seismica; adancimea de inghet, incadarea in zone de risc natural .....pag. 3 – 12
2. Rezultatele investigatiilor de teren si si clasificarea geotehnica a amplasamentului conform NP 074 – 2022.....pag. 12 – 18
3. Concluzii privind conditiile de fundare.....pag. 18 – 19
4. Recomandari .....pag. 19

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona .....pag. 20
2. Plan de situatie cu lucrari geotehnice realizate.....pag. 21
3. Fisa foraj.....pag. 22
4. Rezultate DPSH.....pag. 23 – 35

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
SEMNĂTURA

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

STRADA M3, NR. 24

MAMAIA-SAT

JUDETUL CONSTANŢA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E".

1.2. Terenul amplasament identificat cu numarul cadastral 127688, cercetat din punct de vedere geotehnic, este situat in Mamaia-Sat, strada M3, nr. 24, oras Navodari, judet Constanta, conform plan anexat.

1.3. Studiu geotehnic, s-a întocmit in baza prevederilor NP 074/2022 pentru a determina:

- stratificatia terenului din amplasament;
- caracteristicile fizico – mecani[redacted]anturilor intalnite in foraje;
- adancimea nivelului panzei fr[redacted]
- conditii de fundare;

Lucrari de teren realizate:

- un foraj geotehnic FG1 realizate in [redacted]plasamentului conform prevederilor NP 074 – 2022;
- 2 sondaje de penetrare dinamica su[redacted]PSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;

Amplasarea forajelor geotehnice si a sondajelor de penetrometrie dinamica super grea realizate, este figurata in planul de situatie anexat prezentului studiu geotehnic.

Pentru intocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde si normative:

1. NP 074 - 2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii
2. GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea greotehnica;
3. NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
4. NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;
5. DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;
6. NP 123 - NORMATIV privind PROIECTAREA GEOTEHNICĂ A FUNDAŢIILOR PE PILOŢI;
7. STAS 2561/4-90 – Teren de fundare. Piloti forati de diametru mare. Prescriptii generale de proiectare, executie si receptie;
8. SR EN 12699 : 2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale;Piloti de indesare;
9. SR EN 1536 - + A1:2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale; Piloti forati;
10. GE 029 - GHID TEHNIC PRIVIND TEHNOLOGIA DE EXECUŢIE A PILOŢILOR PENTRU FUNDAŢIE;
11. NP 045 - 2000 Normativ privind incercarea in teren a pilotilor de proba si a pilotilor din fundatii
12. SR EN 1997-1:2004/NB:2016 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;
13. SR EN 1997-1:2004/AC:200[illegible]od 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
14. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod[illegible]area geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
15. SR EN 1997-2:2007/NB:200[illegible]od 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea ter[illegible]exa nationala
16. SR EN 1997-2/AC:2010 –[illegible]7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
17. SR EN ISO 22475-1:2021 – Investigatii si incercari geotehnice.Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Partea 1: Principii tehnice de executie.
18. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare.Cercetarea prin sondaje deschise
19. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare.Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;

20. SR EN ISO 14688-1:2018 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 1: Identificare si descriere
21. SR EN ISO 14688-2:2018 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o clasificare
22. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
23. C 56 - 2002 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
24. P 100 / 1 - 2013 – Normativ pentru proiectarea antiseimica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
25. STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
26. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.
27. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor";
28. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor";

1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE:

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGI

Din punct de vedere geolo[redacted]plasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Do[redacted] Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Va[redacted]ona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delin[redacted] Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi [redacted]e cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice;

- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

- ciclul de sedimentare jurasic - cretacic: in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

Depozitele Bessarabiene sunt dispuse transgresiv 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 eoliene de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua. Depozitele loesoide au grosimi de la câţiva metri pana la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest şi est, în depresiuni şi pe văi şi mai subţiri pe platourile interfluviale);

Amplasamentul cercetat este situat in subzona Litoralului Maritim Sud Dobrogean care se suprapune cordonului litoral dintre Lacul Siutghiol si Marea Neagra. Aceasta zona este constituita din formatiuni necoezive si slab coezive – nisipuri, nisipuri prafoase, nisipu[illegible]ase si argile nisipoase depuse peste calcarele jurasice cu incluziuni sistoase c[illegible]rezinta fundamentul regiunii.

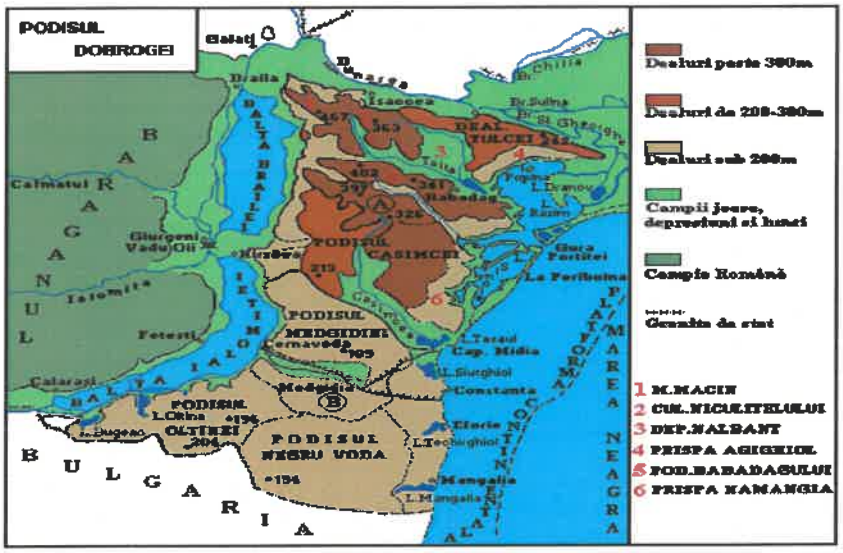
Stratificatia se continua[illegible]zontul de sist care reprezinta fundamentul regiunii.

1.4.2.CONSIDERATII GEOMOR[illegible]GICE:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu strate usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.

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

Zona cercetata este situata in partea de SE a judetului Constanta si apartine Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumita Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu vai largi si putin adancite.



Podisul Carasu, cunoscut si sub numele de Podisul Medgidiei sau Podisul Dorobantu, situat la N de valea Carasu, este constituit dintr-o suita de platouri joase ce coboara in panta domolaia catre valea Carasu sau catre Dunare. Altitunile sunt cuprinse intre 50 ÷ 130m. Valea Carasu ce separa podisul cu acelasi nume de podisurile ceva mai inalte din S, apare ca o arie depresionara transversala ce uneste latura dunareana cu cea marina a judetului. Este marginita de versanti inalti si abrupti de loess.

Podisul Cobadin constituie partea centrala si estica a Dobrogei de Sud. Este mai putin fragmentat si are aspect tabular, fiind alcatuit din intinse poduri interfluviale usor ondulate.

In cadrul sau se deosebesc doua trepte morfologice:

- in partea de vest sau treapta inalta cu altitudini de cote de 100 ÷ 180 m , sectionata de valea Urluia in doua subunitati (Podisul Medgidiei in N si podisul Negru Voda in S)
- in partea de est sau treapta joasa (Podisul Topraisar) cu altitudini de 40 ÷ 90m.

Contactul cu Marea Neagra se realizeaza printr-un tarm inalt, cu faleze, intrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine.Prezenta calcarelor sarmatiene si cretacice a determinat aparitia reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda , Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreica este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Aceste regiuni se întâlnesc în zonele aride unde apele curgătoare se varsă în lacuri fără scurgere sau se pierd treptat, prin infiltrație sau evaporație.

Activitatea de modelare a reliefului judetului Constanta este conditionata de fregventa mare a ploilor torentiale (3 ÷ 4 mm/ min) care detin cca. 75 % din totalul precipitatiilor cazute. Ele determina amploarea procesului de eroziune.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament este denivelat si urmeaza linia reliefului din zona.

Pe amplasament sunt depuse umpluturi de pamant, resturi de la santierele din zona.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

1.11. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra.

In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii, vaile sapate fiind in forma de " U " sau " V ". Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozie cretacice , eocene , badenian , sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sapate în roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite, dintre care ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul şi Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse şi importanţă locală.

Cele mai importante acvifere atât ca extensiune cât şi ca potenţial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice şi sarmaţiene.

Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constituie retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacu Tasaul, lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km^2, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

1.12. CONSIDERATII METEO - CLIMATICE :

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influentele Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, ca si prin primaveri tarzii si secetoase.

Vantul predominant este cel care bate in directia N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2^{0}C la Mangalia si 11,2^{0}C la Murfat[redacted] iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10^{0}C.

Temperatura medie a lunii ce[redacted]ai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extrem[redacted]a sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune ia[redacted]

Temperatura medie in lunile [redacted] august depaseste 25°C.
Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

Regimul precipitatiilor Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anulale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica: intre Dunare in vest si Marea Neagra in est[redacted]cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului.

Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticiclonal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticiclonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C – 11,8°C.

Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental cu influente marine;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, localitatea cercetata conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g şi o [redacted]adă de control Tc=0,7 sec a spectrului de raspuns.

Fig 1. Zonarea valorilor de vârf ale ac[redacted]i terenului pentru proiectare (a_g) cu un I[redacted] si 20% probabilitate de depăşire in 5[redacted]

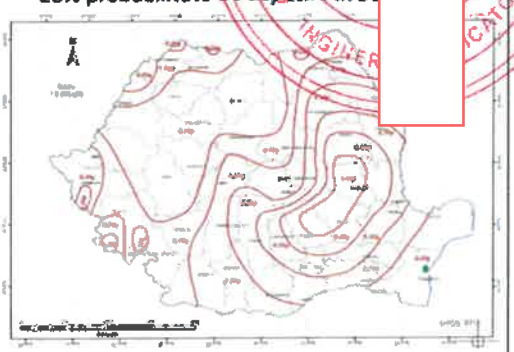
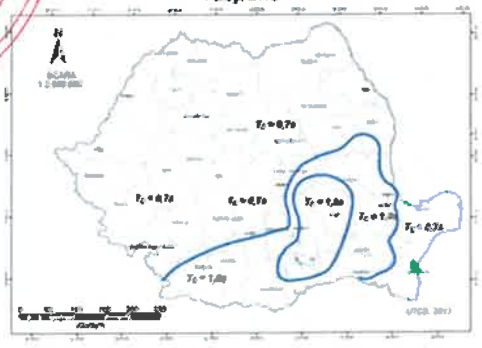


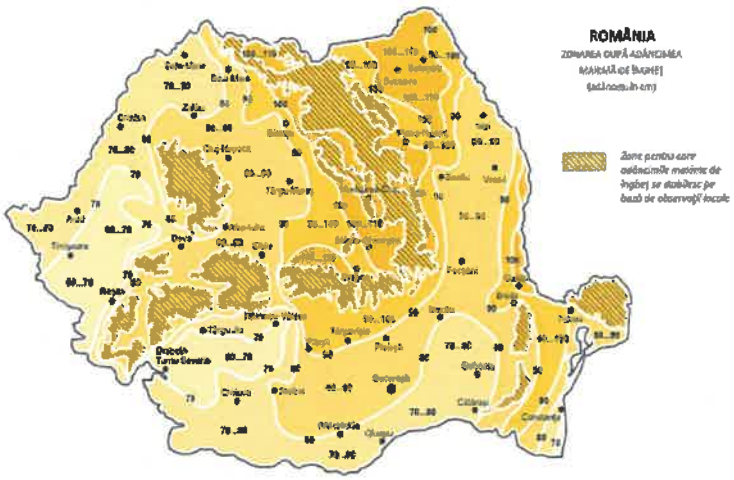
Fig.2. Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns



RUR
Inginer
G8

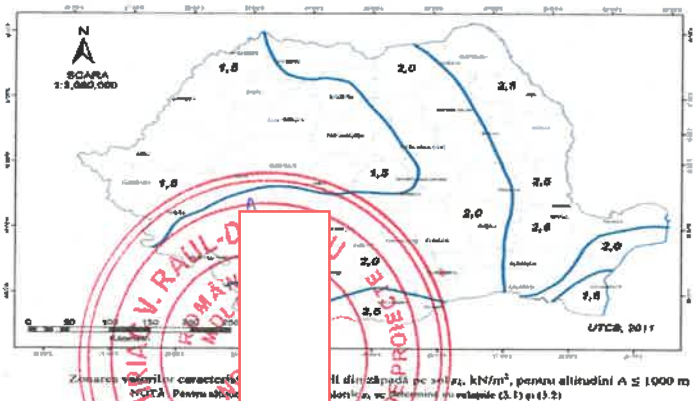
1.8. ADANCIMEA DE INGHET

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



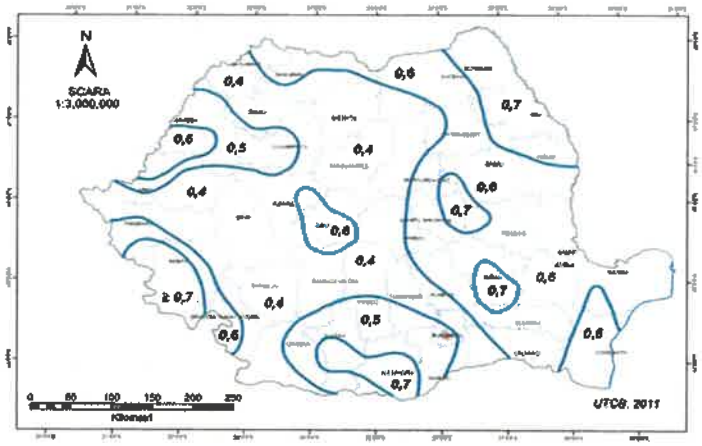
1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A<1000m.

In „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", pentru localitatea cercetata, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol s_k = 2,0 KN/m^2, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



1.10. **Codul CR-1-1-4/2012 [redacted] zonarea teritoriului României în termeni de valori de referinţă ale presiunii dinamice a vântului.**

In Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor", valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurenţă 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea cercetata, este de q_b = 0,5 kPa, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având $IMR = 50$ ani

NOTĂ. Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A.

1.11. INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutrmurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care nu sunt afectate de inundatii.

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren .

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren realizate :

- un foraj geotehnic FG1 realizat conform prevederilor NP 074 – 2022;
- 2 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;

2.1. Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

Forajul FG1 a fost executat in sapatura generala la - 5,00m de la CTN:

- perna de sist verde cu grosimea de 2,00m intalnita intre adancimea de – 5,0m si – 7,0m de la cota sapatura – cota teren actual;
- stratificatia se continua cu argila cafenie nisipoasa pana la adancimea de – 8,30 m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de nisip galbui pana la adancimea de – 9,70m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 10,60m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 13,60m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de calcar cu interspatii argiloase intalnit pana la adancimea de – 15,50m de la cota teren atual;
- stratificatia se continua cu startul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 19,80m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit orizontul de sist verde maroniu pana la adancimea de – 28,00m de la cota teren actual;





2.2. În urma observatiilor de te şi în urma prelucrării datelor obţinute din forajele geotehnice, rezultă informaţii id natura şi caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Argila intalnita in foraj este:

- pamant coeziv;
- culoarea cafenie;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul plastic vartos;

Nisipul intalnit in foraje este:

- pamant necoeziv;
- culoarea cenusiu-galbui ;
- granulometric este nisip fin;
- este umed si foarte umded;

Pietricele calcaroase cu intercalatii de sist verde in masa argiloasa.

Sistul verde compact intalnit in jurul adancimii de 26,00m este roca slab metamorfozata, dura şi rezistenta, caracterizata printr-o şistuozitate pronunţată. La şisturile cristaline, minerale din rocă sunt complet cristalizate şi vizibile cu ochiul liber, fiind aşezate în straturi subţiri, orizontale, paralele, lamelare.

Orizontul de sist verde , conform prevederilor NP 074 – 2022 si Np 112 – 2014 face parte din categoria terenuri bune de fundare.

Sisturile verzi din Dobrogea, sunt roci slab metamorfozate, dure şi rezistente, caracterizate printr-o şistuozitate pronunţată. La şisturile cristaline, minerale din rocă sunt complet cristalizate şi vizibile cu ochiul liber, fiind aşezate în straturi subţiri, orizontale, paralele, lamelare.

In amplasament s-a intanit formatiunea sisturilor verzi cu intercalatii milimetrice pana la centimetrice de argila verzuie, uneori intercalatii decimetrice.

Complexul de sist verde este caracterizat prin marea lui neuniformitate atat din punct de vedere al cotei de aparitie cat si cel al alcatuirii lui.

In acest complex predom[illegible]le in care se pot vedea intercalatiile milimetrice, centimetrice si chiar de[illegible] de argila verzuie.

In zona orizontul de sit verde[illegible]rnic carater valurit.

- Carcateristici fizice ale rocilor determinate conform SR EN 1936:

Adancime proba (m)	Densitate aparenta ρ_b (kg/m^3)	Densitate reala ρ_r (Mg/m^3)	Absorbtie de apa A (%)	Porozitate totala p (%)
-10,5	2345	2497	2,55	6,11
-12,2	2183	2277	1,88	4,12
-13,1	2324	2451	2,17	5,18
-13,8	2298	2432	2,39	5,50
-14,5	2347	2451	1,73	4,25
-15,2	2426	2525	1,40	3,92
-21,0	2297	2346	0,91	2,10
-25,0	2188	2289	2,02	4,42
-28,0	2116	2272	3,19	6,86

- Caracteristicile mecanice ale rocilor au fost determinate conform SR EN 1926 si ASTM D5731:

Adancime proba (m)	P (daN)	De (mm)	I_s	I_{s50}
-10,5	1,243	61,9	0,32	0,36
	1,543	53,8	0,53	0,55
	0,988	54,7	0,33	0,34
-12,2	0,465	61,4	0,12	0,14
	0,463	58,7	0,13	0,14
	0,594	53,4	0,21	0,21
-13,1	2,170	52,8	0,78	0,80
	1,985	51,4	0,75	0,76
	2,633	53,3	0,93	0,95
-13,8	10,605	54,4	3,59	3,73
	14,667	55,7	4,73	4,97
	13,794	56,2	4,37	4,61
-15,2	6,314	57,4	1,92	2,04
	12,242	58,8	3,54	3,81
	9,678	54,0	3,32	3,44
-21,0	3,226	48,5	1,37	1,35
	2,546	53,6	0,89	0,91
	3,440	50,5	1,35	1,36
-25,0	3,338	52,1	1,23	1,25
	3,015	53,0	1,07	1,10
	4,016	50,0	1,61	1,61
-28,0	2,290	50,8	0,89	0,89
	1,834	50,7	0,71	0,72
	2,016	51,5	0,76	0,77

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Ana Gh. G8 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

2.3. REZULTATE TESTE DPSH

Pe amplasamentul analizat situat in Mamaia-Sat, strada M3, nr. 24, judet Constanta s-au realizat 2 teste de penetrometrie dinamica super grea DPSH cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, a caror rezultate si descriere este atasata prezentului studiu geotehnic .

Caracteristici tehnice instrumente Sonda: DPSH TG 63-100 PAGANI

Referintă normă	DIN 4094
Greutate masă pentru lovituri	63,5 Kg
Înăltime căderе liberă	0,75 m
Greutate sistem de lovire	63,5 Kg
Diametru vârf con	50,46 mm
Suprafată cu bază ascutită	20 cm²
Lungimea prăjinilor	1 m
Greutate prăjini pe metru	6,31 Kg/m
Lungime prima prăjină	0,40 m
Penetrare la vârf	0,20 m
Număr de lovituri pe vârf	N(20)
Cămăsuire/noroi bentonitic	Nu
Unghi vârf de con	90 °

Încercarea de penetrometrie dinamicã constă în introducerea în teren a unui vârf conic (înaintări progresive d) măsurând numărul de lovituri N necesar.

Încercarile de Penetrometrie Dinamice sunt foarte răspândite şi utilizate de către geologi şi geotehnişti, datoritã simplităţii de execuţie, economiei şi rapiditãţii de execuţie.

Elaborarea lor, interpret vizualizarea graficã dă posibilitatea "catalogării si parametrizării" solului cu aju ei imagini continue, care permite o comparaţie între consistenţa diverselor r raversate şi o corelaţie directă cu sondajele geognostice pentru caracteriza igrafică.

Sonda penetrometrică p le asemenea recunoaşterea destul de precisă a grosimii păturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafete de ruptură în taluzuri şi consistenţa generală a terenului.

Elemente caracteristice ale penetrometrului dinamic sunt urmãtoarele:

- greutate ciocan M;
- înãlţime liberã cãdere H;
- vârf conic: diametru bazã con D, suprafaţa bazei A (unghi de deschidere);
- avansare (penetrare) d;
- prezenţa/absenţa cãmãşuirii externe (noroi bentonitic).

Metodologie de Prelucrare

Prelucrãrile au fost efectuate printr-un program de de calcul automat Dynamic Probing produs de *GeoStru Software.*

Programul calculeazã raportul energiilor transmise (coeficientul de corelaţie cu SPT) prin elaborãrile propuse de cãtre Pasqualini (1983) - Meyerhof (1956) - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obţinute din efectuarea încercãrilor de penetrometrie pentru extrapolarea informa[redacted]eotehnice si geologice utile.

In sondajele de penetrare dinamica[redacted]r grea DPSH1 – DPSH2 realizate in amplasament, s-au intalnit soluri coezive ([redacted] praf cu nisip, argila, loess).

Pentru calcul se vor utiliza urmatoarele [redacted]:

DPSH1 F1
Realizare Test: Martie 2024
Strada M3, ORAS NAVODARI, JUDET CONSTANTA

	Coeziv
	Necoeziv

DPSH1 F1				Valori Derivate	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{medio}	$I_D/I_{c\ medio}$	ϕ_{minim}	c_{minim}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	1013	22575	0.46	28	56
2.5÷3.7	220	8175	0.72	28	37
3.7÷5.1	156	9615	0.77	28	37

DPSH1 F1				Valori / 1.25-1.4	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{medio}	$I_D/I_{c\ medio}$	ϕ_{medio}	c_{medio}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	1013	22575	0.46	22	40
2.5÷3.7	220	8175	0.72	22	27
3.7÷5.1	156	9615	0.77	23	26

DPSH2
Realizare Test: Martie 2024
Strada M3, nr. 24, Mamaia-Sat, jud. Constanta

	Coeziv
	Necoeziv

DPSH2				Valori Derivate	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{mediu}	$I_D/I_{c\ mediu}$	ϕ_{minim}	c_{minim}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷1.9	953	21135	0,45	28	56
1.9÷2.9	486	14895	0,81	28	43
2.9÷4.1	313	13935	0,77	29	51
4.1÷5.1	147	8175	0,65	28	35

DPSH2				Valori / 1.25-1.4	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{mediu}	$I_D/I_{c\ mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	953	21135	0,45	22	40
2.5÷5.0	486	14895	0,81	22	30
5.0÷7.0	313	13935	0,77	23	36
7.0÷9.0	147	8175	0,65	22	25

2.4. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data realizarii lucrarilor de teren nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraje, astfel:

- in forajul FG1, nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 6,20m de la CTN respectiv - 3,20m de la cota teren actual – cota sapatura;

- perna a fost inundata de panza freatica;

Pot fi fluctuatii ale nivelului panzei freatice de ±1,00m in functie de anotimp si regimul precipitatiilor.

2.5. Dupa Normativ NP 074 – pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentelor s-au analizat:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**...lierea situatiei din ...asamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	...bun – sist verde	2 puncte
Apa subterana	...puismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul obtinut, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.

3. CONCLUZII PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand în vedere:

- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenţă a fundatiilor;
- natura litologica specifica amplasamentului;
- categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Pentru amplasare constructii cu regim de inaltime 2S+P+11E, se recomanda:

- fundarea indirecta prin intermediul pilotilor forati incastrati in ortizontul de sist verde.

Numarul, diametrul si lungimea pilotilor, vor fi stabilite de inginerul de specialitate in functie de dimensiunea constructiei, tipul fundatiei si a structurii de rezistenta si incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare.

Datorita caracterului valurit al orizontului de sist verde, este posibil ca pe amplasament sa varieze cota de aparitia a acestui orizont .

La realizarea pilotilor se vor respecta prevederile urmatoarelor STAS-uri si normative:

- NP 123 - NORMATIV privind PROIECTAREA GEOTEHNICĂ A FUNDAŢIILOR PE PILOŢI;
- STAS 2561/4-90 – Teren de fundare. Piloti forati de diametru mare. Prescriptii generale de proiectare, executie si receptie;
- SR EN 12699 : 2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale;Piloti de indesare;
- SR EN 1536 - + A1:2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale; Piloti forati;
- GE 029 - GHID TEHNIC[illegible]ND TEHNOLOGIA DE EXECUŢIE A PILOŢILOR PENTRU FUNDA[illegible]
- NP 045 - 2000 Normativ privi[illegible]carea in teren a pilotilor de proba si a pilotilor din fundatii.
- Incercarea piloţilor de probă tr[illegible] se facă înainte de începerea execuţiei piloţilor definitivi din lucrare pentru a se confirma valorile capacităţilor portante

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 a stabilii cu exactitate solutia optima de fundare.

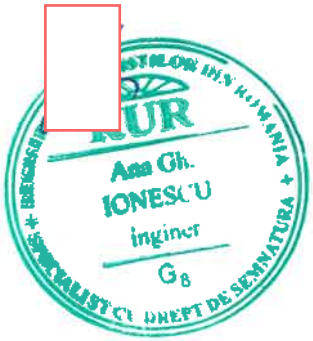
In situatia in care apar probleme diferite fata de cele expuse mai sus, se va lua legatura cu inginerul geotehnician pentru a stabilii in consecinta.



Intocmit,

Ing. Ana Ionescu

Mobil +40728205289



FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

STRADA M3, NR. 24; LOC. MAMAIA SAT - ORAS NAVODARI; JUD. CONSTANŢA

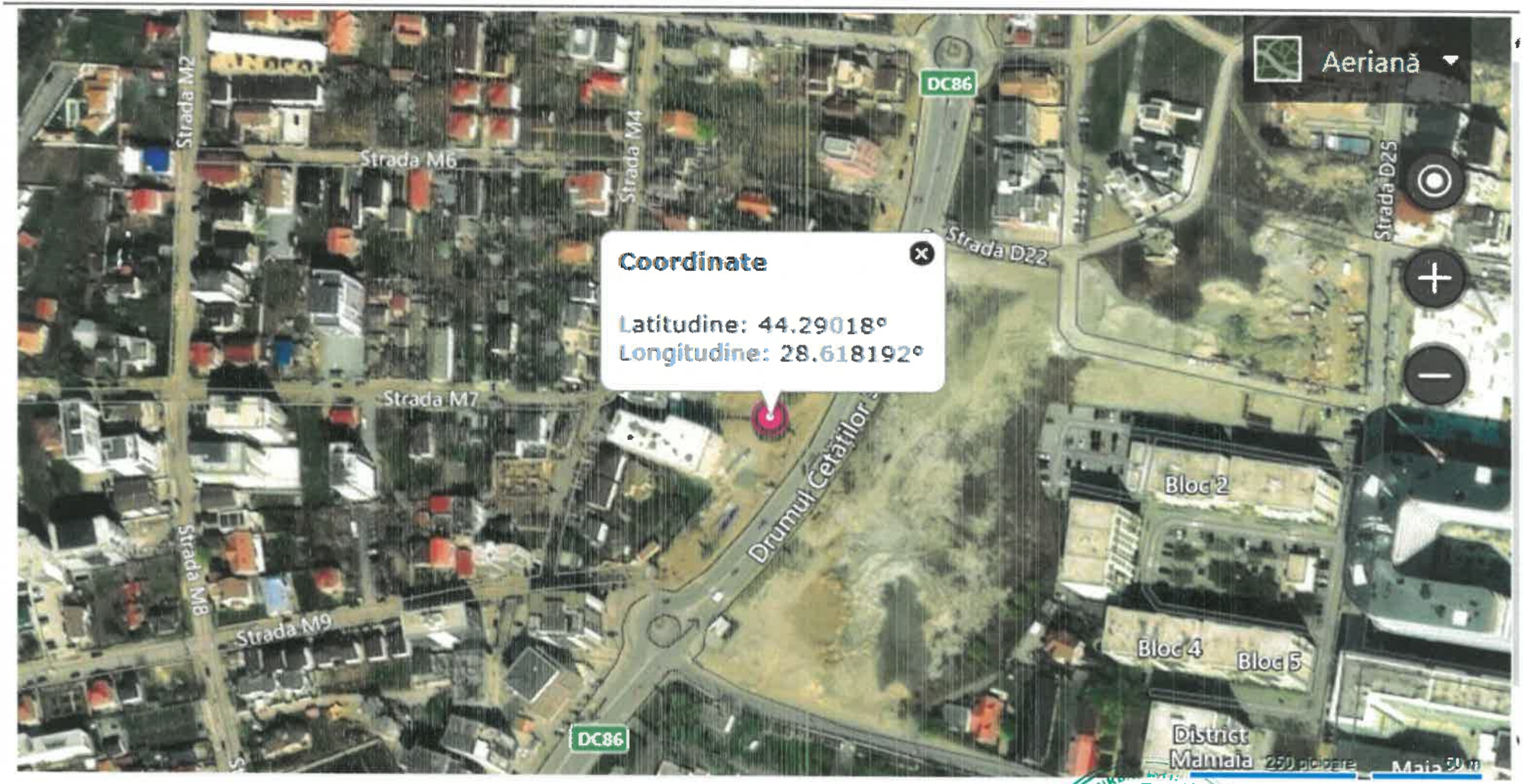
Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE: SIMBOL	LITOLOGIE: DESCRIEREA STRATULUI	PROBARE: NR. PROBĂ	PROBARE: ADÂNCIME PROBĂ	GRANULOMETRIE: ARGILA <0,005 mm	GRANULOMETRIE: PRAF 0,005-0,05 mm	GRANULOMETRIE: NISIP 0,05-2,00 mm	GRANULOMETRIE: PIETRIŞ 2-70 mm	GRANULOMETRIE: BOLOVĂNIŞ >70 mm	LIMITE DE PLASTICITATE: UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE (Ip)	INDICE DE CONSISTENŢĂ (Ic)	CARACTERISTICI DE STARE: GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	CARACTERISTICI DE STARE: GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γd)	CARACTERISTICI DE STARE: POROZITATE (n)	CARACTERISTICI DE STARE: INDICELE PORILOR(e)	CARACTERISTICI DE STARE: GRAD DE UMIDITATE (Sr)	CARACT.MECANICE: MODULUL EDOMETRIC (Mo, E)	CARACT.MECANICE: TASARE SPECIFICĂ (Sp)	CARACT.MECANICE: TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (Im 3) LA 3,00 daN	CARACT.MECANICE: UNGHI DE FREACARE SPECIFICĂ INTERNĂ (φ)	CARACT.MECANICE: COEZIUNE (c)	PRESIUNEA CONV. DE BAZA RECOMANDATA
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
5,00				Foraj realizat in sapatura existentă la -5,00m de la CTN, avand o pernă de sist verde cu grosimea de 2,00m																								
8,30	3,30	NH 0,2 de la CTN		Argila cafenie, nisipoasa spre baza plastic vartoasa	P1	6,0	24	58	19	0	0	24,00	49,00	17,00	31,00	0,77											
					P2	7,0	33	48	19	0	0	20,00															
					P3	8,3	13	13	74	0	0	15,00	34,00	14,00	20,00	0,97											
9,70	1,40			Nisip galbui																							
10,40	0,70			Argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase																							
10,60	0,20			Calcar																							
13,60	3,00			Nisip pietrificat																							
15,50	1,90			Calcar cu interspatii argiloase																							
19,80	4,30			Nisip pietrificat																							
28,0	8,20			Sist verde + maroniu																							

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA * SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA *
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
Gr

Intocmit,
ing. Sandu Ana-Maria

Verificat,
ing. Ionescu Ana



RUR
Ana Gh.
IONESCU

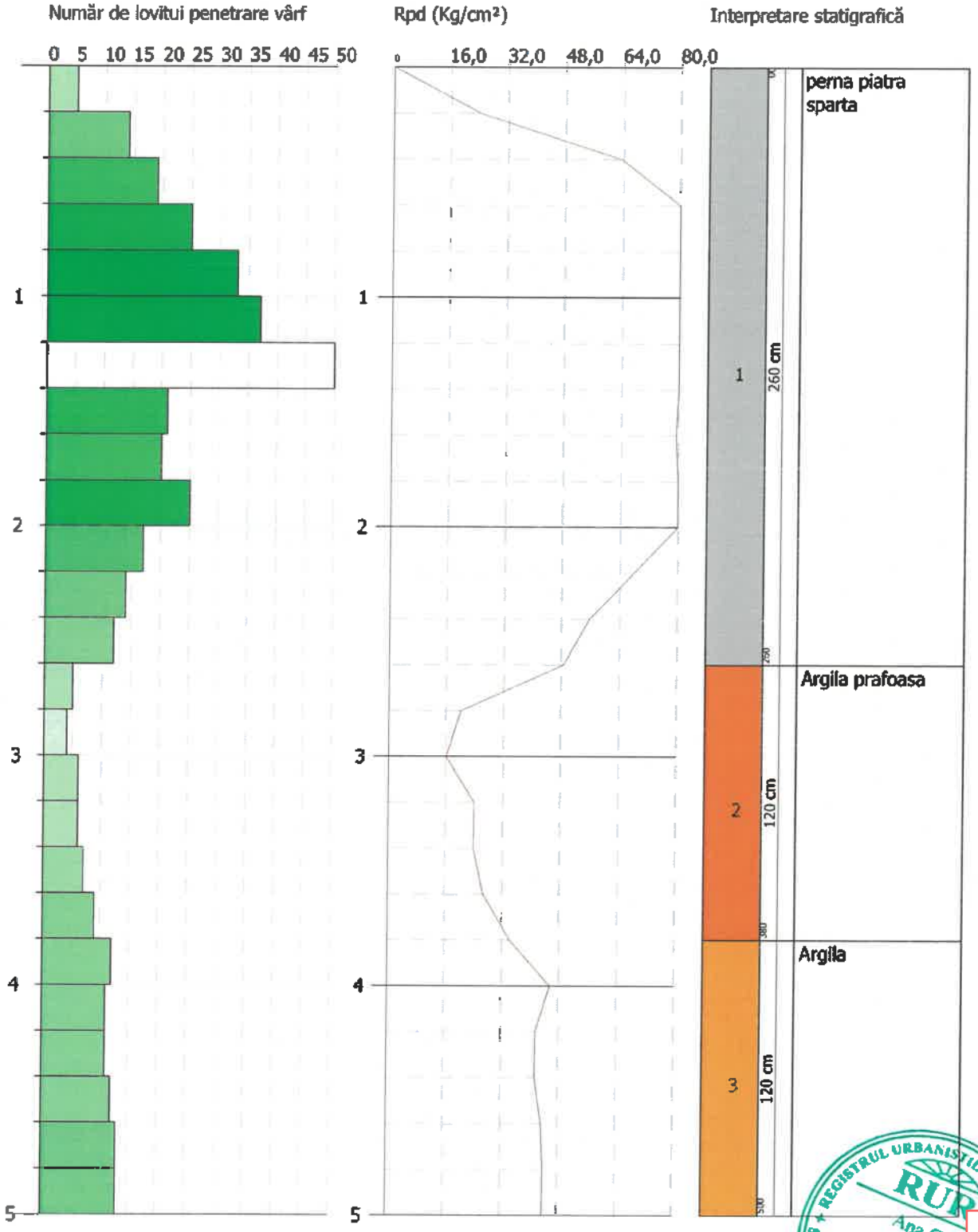
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICă Nr.1
Instrument folosit... DPSH TG 63-100 PAGANI

Client: LUMADE
Descriere : DPSH 1 - verificare perna p.s.
Locatie: Navodari - str. M3

20.03.2024

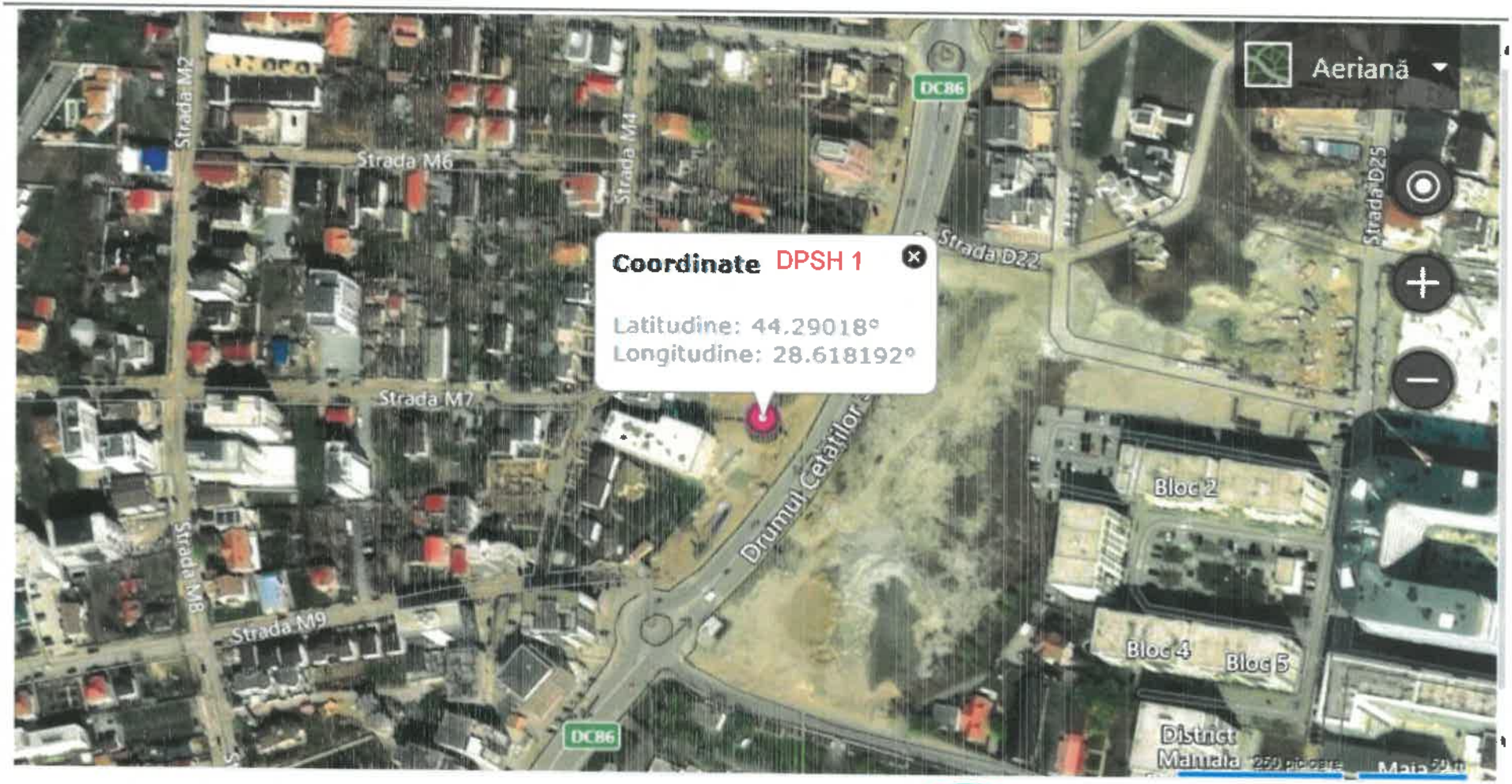
Scara1:25



SIGNATURE 1

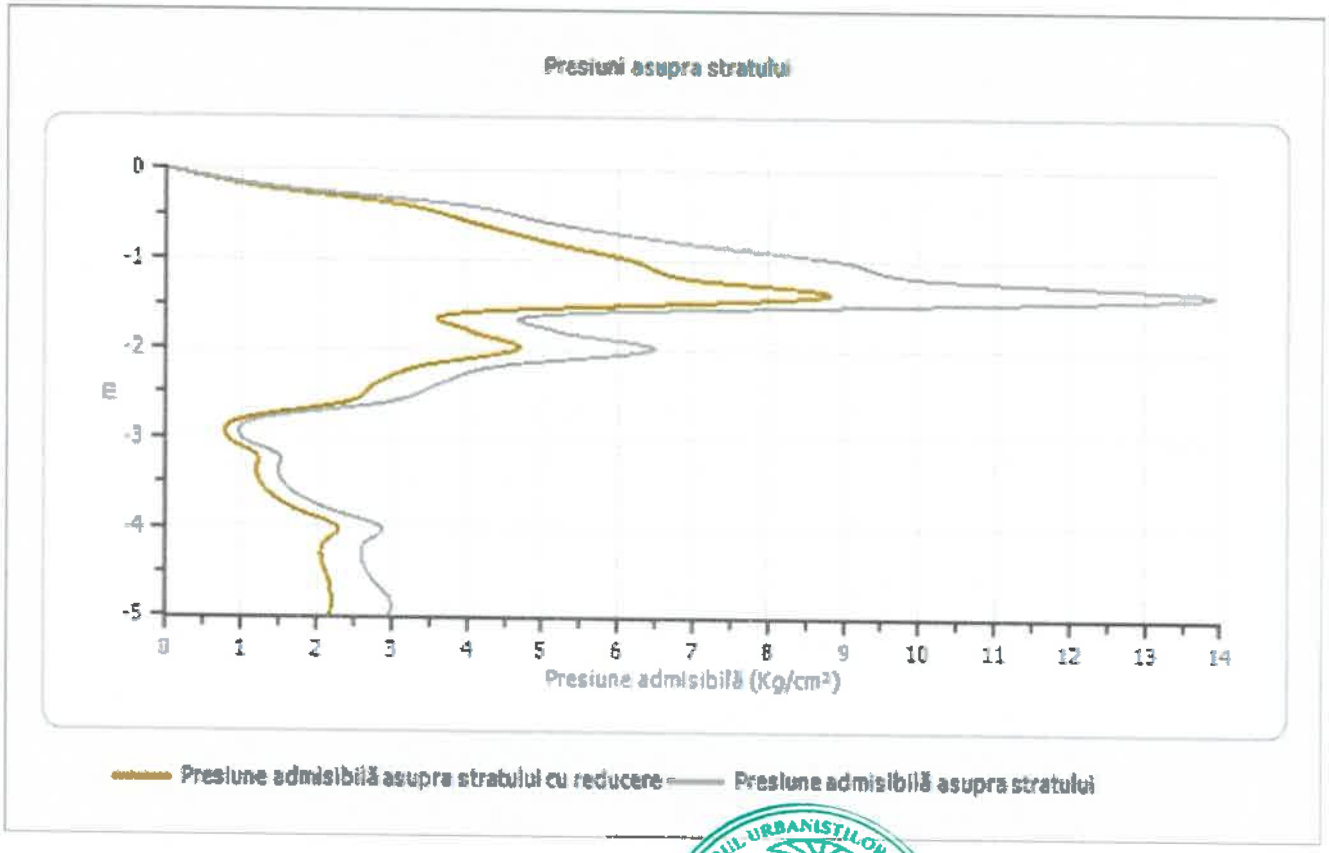
SIGNATURE 2

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA



Navodari sat M3

RUR



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN R...
RUR
Ana Cib...
ION...
ing...
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂT...

CALCUL PARAMETRIi GEOTEHNICI ÎNCERCARE Nr.1

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Terzaghi-Peck	0,61
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Terzaghi-Peck	1,22

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Robertson (1983)	18,00
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Robertson (1983)	36,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	93,59
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	185,38

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Apollonia	90,00
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Apollonia	180,00

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat	Corelatie	Greutate volumică

		(m)		(t/m³)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Meyerhof	1,94
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Meyerhof	2,09

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Meyerhof	2,13
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Meyerhof	2,30

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	125,23
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	150,13

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativă (%)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Meyerhof 1957	100

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internă
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	N1,60=97,2	Wolff (1989)|N160	41,25

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat	N. Calcul	Corelatie	Modulul lui

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
DREPT DE SEMNĂTURA

		(m)			Young (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Bowles (1982) Sabbia Media	240,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	95,25

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Terzaghi-Peck 1948	1,73

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Terzaghi-Peck 1948	2,07

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	(A.G.I.)	0,29

Modulul dinamic de deformatie

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ana Gh. IONESCU inginer G8 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	G (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Ohsaki (Sabbie pulite)	1739,07

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Ohta & Goto (1978) Prafuri	131,77

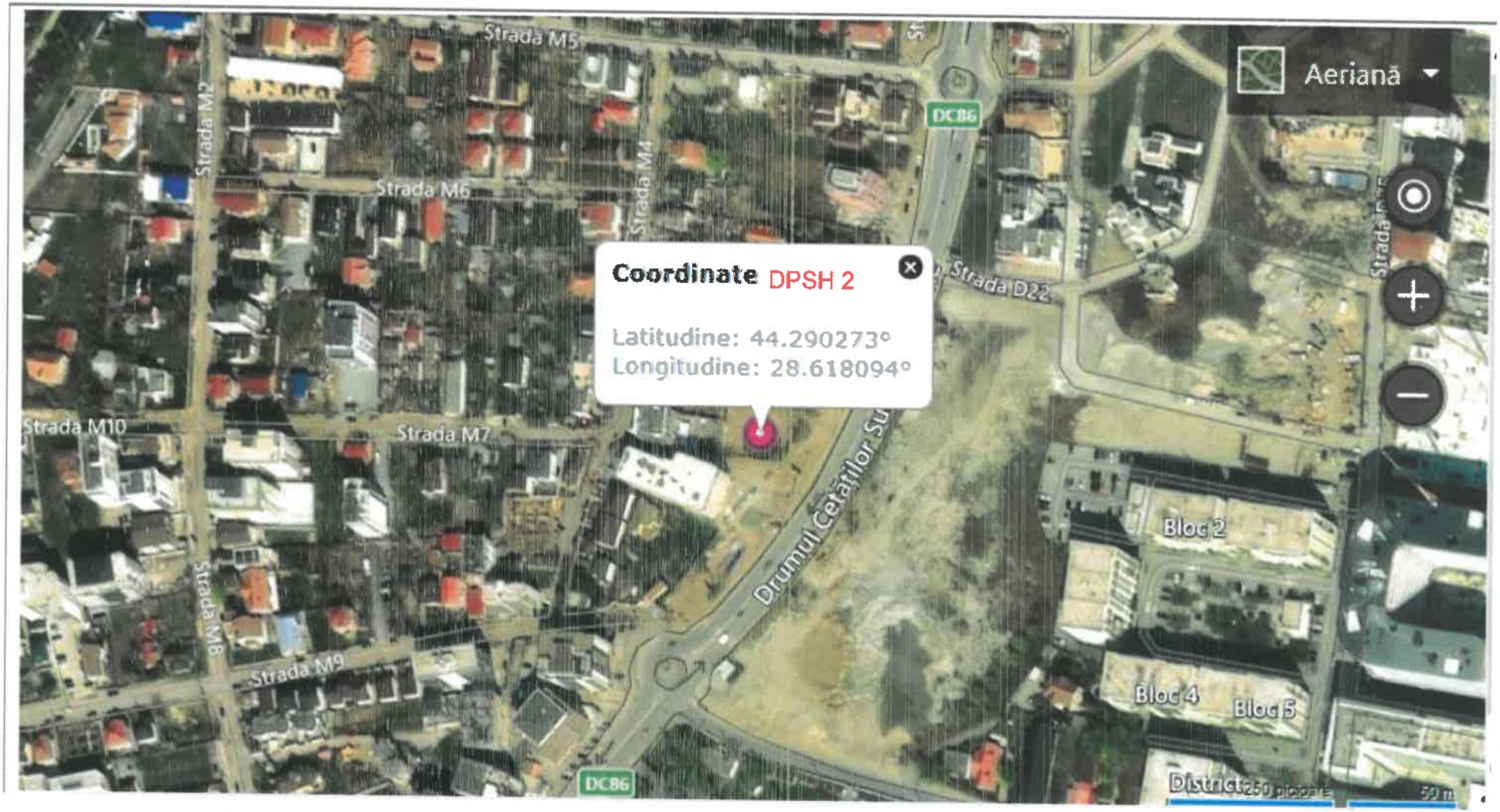
Modulul reactiei substratului de fundare Ko

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	K0
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Navfac 1971-1982	6,01

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Robertson 1983	66,00

REGISTRUL URBANIȘTILOR RUR Ana Gh. IONESCU inginer G8 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA



Navodari – str. M3

RUF
Ana G
IONES
ingine
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂT

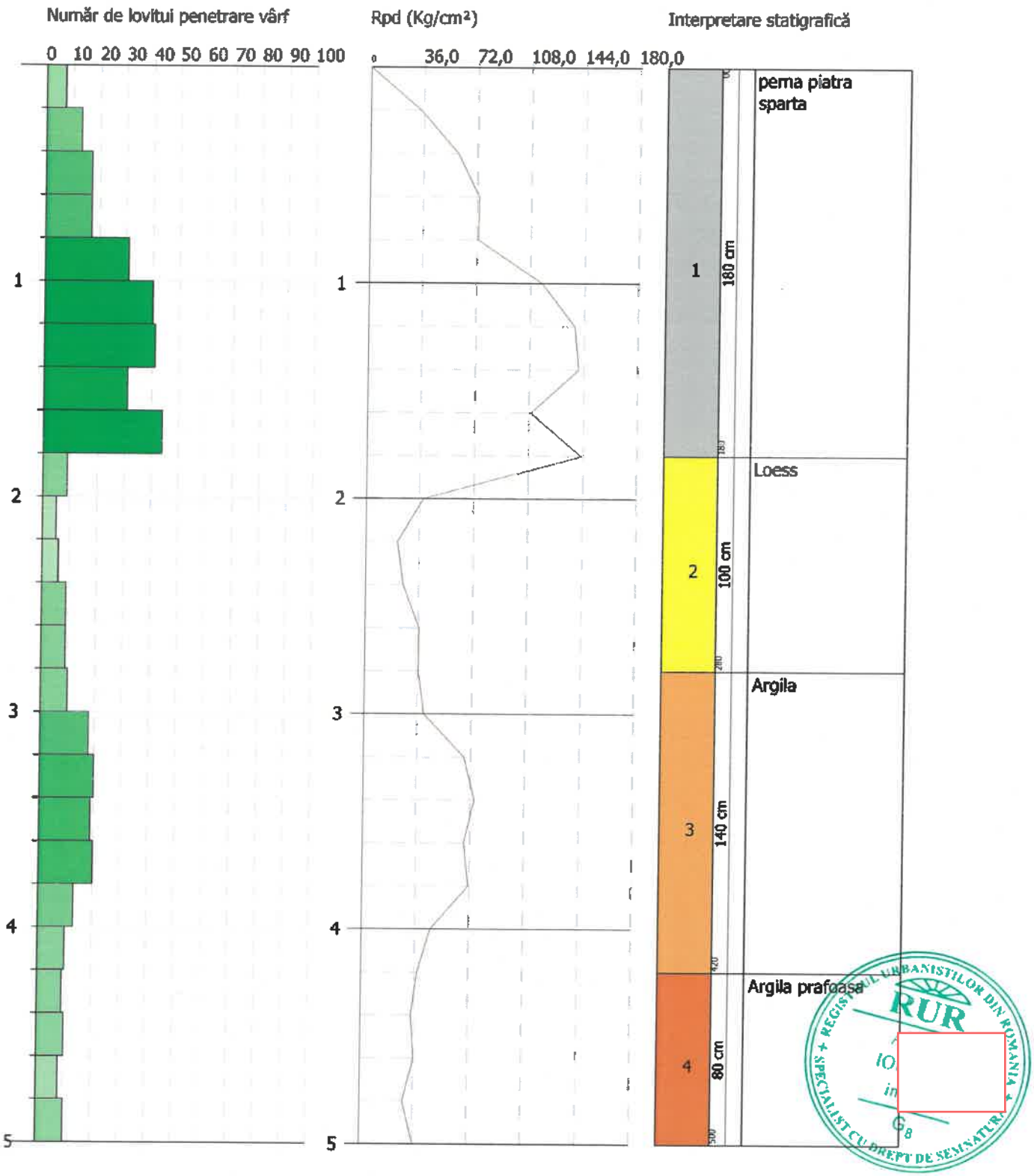
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ Nr.2
Instrument folosit... DPSH TG 63-100 PAGANI

Client: LUMADE
Descriere : DPSH 2 - perna p.s.
Locatie: Navodari - str. M3

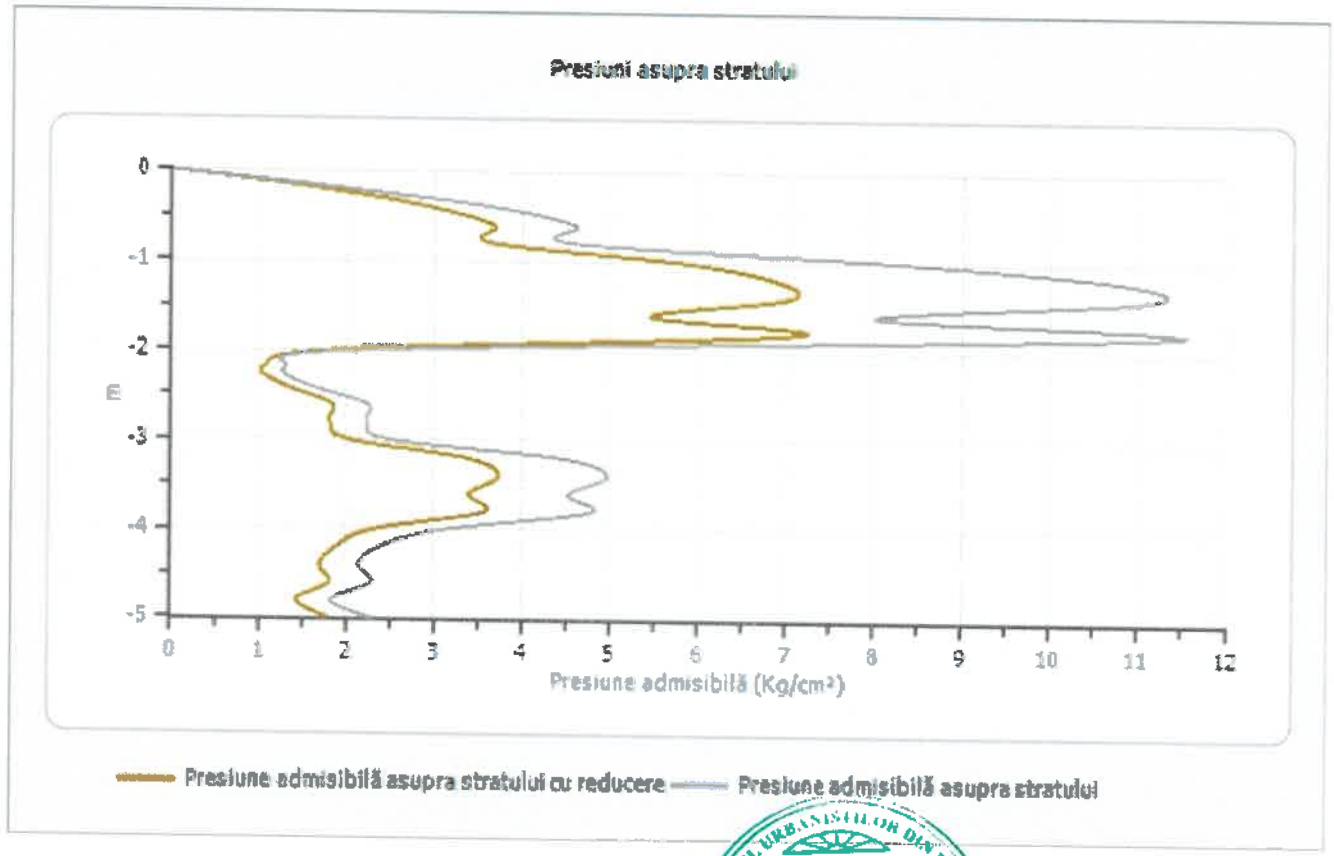
20.03.2024

Scara1:25



SIGNATURE 1

SIGNATURE 2



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh
IONESC
ingine
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMN

CALCUL PARAMETRIi GEOTEHNICI ÎNCERCARE Nr.2

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Terzaghi-Peck	0,74
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Terzaghi-Peck	1,55
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Terzaghi-Peck	0,95

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Robertson (1983)	22,00
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Robertson (1983)	46,00
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Robertson (1983)	28,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	113,99
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	236,38
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	144,58

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Apollonia	110,00
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Apollonia	230,00
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Apollonia	140,00

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE

Greutate volumică

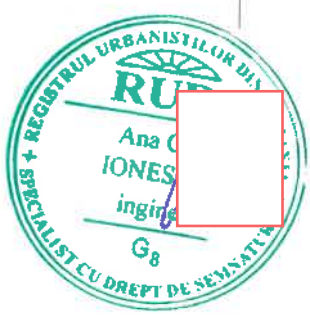
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (t/m^3)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Meyerhof	1,99
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Meyerhof	2,11
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Meyerhof	2,05

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m^3)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Meyerhof	2,19
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Meyerhof	2,17
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Meyerhof	2,25

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	121,65
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	149,87
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	144,98



TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativă (%)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Meyerhof 1957	100

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internă (°)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	N1,60=67,39	Wolff (1989)|N160	44,91

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modulul lui Young (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Bowles (1982) Sabbia Media	270,00

Modul Edometric

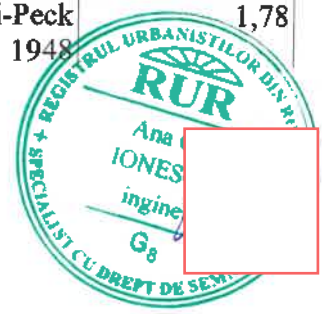
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	107,57

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică (t/m³)
Strat (1) perna piatra	39,00	0.00-1,80	39,00	Terzaghi-Peck 1948	1,78



sparta					

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Terzaghi-Peck 1948	2,10

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	(A.G.I.)	0,28

Modulul dinamic de deformatie

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	G (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Ohsaki (Sabbie pulite)	2034,76

Viteza undei de forfecare

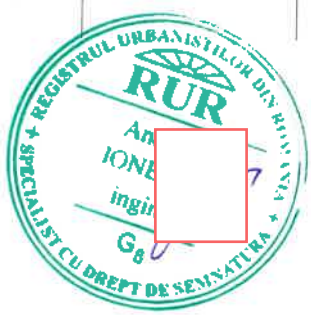
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Ohta & Goto (1978) Prafuri	126,34

Modulul reactiei substratului de fundare Ko

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	K0
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Navfac 1971-1982	6,77

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Robertson 1983	78,00



MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR

ANMAP
Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 34 din 09.09.2025

Titular : SALT SOFYA SRL, cu domiciliul in Judetul Constanţa, Oraş Năvodari, strada Frunzelor, nr. 22.

Referitor la solicitarea Dumneavoastră, inregistrată la D.J.M. Constanţa cu nr. 1805/21.07.2025, privind avizarea din punct de vedere al protecţiei mediului pentru: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANSTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INLATIME MAI MARE 2S+P+11E,** amplasata in Judetul Constanta, Oraş Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, (conform CU nr. 83/18.02.2025 emis de Primăria Oraşului Năvodari),

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul D.J.M Constanta din data de 08.08.2025, va comunicam **decizia** D.J.M. Constanta:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANSTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INLATIME MAI MARE 2S+P+11E, amplasata in Judetul Constanta, Oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, (conform CU nr. 83/18.02.2025 emis de Primaria Orasului Navodari), **nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

- planul propus nu intră sub incidenţa art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Pe suprafaţa care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.b (proiecte de dezvoltare urbana);
- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 şi luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

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

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

- Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 03.06.2025 şi 06.06.2025 in ziarul „Anunt de Mediu".
- Decizia nr. 24/08.08.2025, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 08.08.2025, a fost afisata pe site-ul D.J.M. Constanta ;

Adresa: Municipiul Constanţa, str. Unirii nr. 23
Tel.: +4 0241 54 65 96, e-mail: office@djmct.anmap.gov.ro website: http://djmct.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 29.08.2025 in ziarul „Anunt de Mediu ", in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui SALT SOFYA SRL are o suprafata de 1020 mp, având categoria de folosinţă "curti constructii" .
In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.
Zona studiata vizata in suprafata de 1020 mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cadastral 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24 (cu iesire pe str.M7) + strada M3, judetul Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Situatia existenta:
INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase în activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism este de 5,824 km.

Accesul la amplasament prin caile existente din Est Bulevardul Mamaia Nord si la sud din strada M7.
Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, energie electrică, gaze naturale.

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

✓ **B2a - Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**
- regim maxim de inaltime **2S+P+ 11E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 4080mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = 4;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m.**

Imobilul va fi compartimentat astfel:
-2 subsoluri: locuri de parcare;
-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;
-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa - Alimentarea cu apa a imobilului ce urmeaza a se realiza se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Canalizarea - Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare prin extinderea acesteia din zona.

Alimentarea cu energie electrica - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati, se prevad cinci ampasamente pentru posturi trafo, alimentarea acestora se face ingropat.

Alimentarea cu gaze naturale - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

SITUATIE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C, UTR B2a :
POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E

SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	1020 mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1020 mp	100.00%
B2a - Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1000 persoane, servicii, birouri, receptive, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa: din care:	1020mp	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428,40mp**	**42.00%**

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81,60 mp	8%+subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510 mp	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	4080 mp	4.00
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;

- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

p. Preşedintele Agenţiei Naţionale pe [redacted] **rotejate**

semneaz [redacted]

Director exec [redacted]

Celzin LAT [redacted]

Nume şi Prenume	Funcţia	Data	Semnă
Verificat:Lavinia Monica ZECA	Şef Serviciu	09.09.2025	
Întocmit:Camelia COSTACHE	[redacted] superior	09.09.2025	

Notă: redactat în 3(trei) exempl [redacted]

Nr. 23004 / 01.10.2026

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Ca urmare a cererii adresate de **SALT SOFYA S.R.L. prin reprezentant IORGA LUCIAN MARIAN** cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANȚA** municipiul/orașul/comuna **NĂVODARI** localitatea **-** sectorul **-** cod poștal **-** strada **FRUNZELOR** nr. **22** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap. **-** telefon/fax **0737379999** e-mail **coryproiect2022@gmail.com** înregistrată la nr. **23004** din **06.07.2026**
în conformitate cu prevederile art. 582 din Legea 169/2026 Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor / Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. 40 din 01.10.2026

pentru documentația de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE (2S+P+6E)**
generat de imobilul – teren în suprafață de 1020 mp (IE 127688)
AMPLASAMENT: Strada M3, nr. 24 (cu ieșire pe str. M7) + M3, nr. FN, intravilan localitatea Mamaia-Sat, oraș Năvodari, județul Constanța
INIȚIATOR: SALT SOFYA S.R.L.
PROIECTANT: B.I.A. arh. DAN PAVEL – arhitect Dan PAVEL – specialist cu drept de semnătură RUR – D, E

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: intravilan localitatea Mamaia-Sat, oraș Năvodari, județul Constanța; Suprafața terenului care a generat PUZ-ul = 1020 mp, delimitat astfel: - la nord – IE 100669, IE 116674, IE 116675; - la sud: IE 112413-strada M7; - la est: IE 115452-strada M3 + Bulevard Mamaia Nord; - la vest: IE 102323, IE 103255; Suprafață zonă studiată = 1020 mp.

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanța - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001

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

UTR: Locuințe cu obiective de utilitate publică aferente, conf. PUG HCL 42/25.08.1994 și REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004;

-Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: H maxim cornișă admisibil este P+4E;

-Procentul de ocupare al terenului (POT): aprobat maxim 35%;

-Coeficientul de utilizare al terenului (CUT): nereglementat;

-Amplasarea clădirilor față de aliniament: nu este specificat în documentația de urbanism;

-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conf. Cod Civil și OMS nr. 119/04.02.2014;

-Circulații și accese: se desfășoară din strada M3;

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

-Spații libere și spații plantate: 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/garsonieră, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp construibil;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR: B2a – Zona mixtă cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de înălțime maxim 2S+P+6E, cu înălțimea maximă de 26,00m calculată de la CTA la atic. Se admit următoarele funcțiuni: turistice cu capacitate mai mică de 1000 de persoane, alimentație publică cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, servicii, birouri, recepție , skybar/terasa, piscine.

Zona funcțională **"Zona destinată funcțiunilor turistice, servicii, birouri, recepție, parcare la subsol/sol/parter/demisol, spații plantate, alei pietonale, spații de depozitare complementare locuirii sezoniere, spații pentru alimentație publică, terase, piscine, locuri de joacă."** reprezintă practic întreaga suprafață generatoare PUZ și include atât suprafețele edificabile pentru imobilele cu funcțiunile aprobate prin PUZ, cât și zonele de circulații auto și pietonale, spațiile de parcare auto, spații verzi și plantate și zonele de împrejmuire.

- utilizări admise:

• sunt admise urmatoarele funcțiuni, conform avizului de oportunitate: funcțiuni turistice, servicii, birouri, recepție, parcare la subsol/sol/parter/demisol, spații plantate, alei pietonale, spații pentru alimentație publică, terase, piscine, locuri de joacă;

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

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

- utilizări admise cu condiționări:

• se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică decat cea prevazută de legislația în vigoare;

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

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

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

• pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- utilizări interzise:

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

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

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

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

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanța - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001
U-C (Certification)

- Suprafața parcelei sa fie de cel putin 500 mp;
- Deschiderea minimă a unui lot edificabil este de 12.00 m;
- Să aibă asigurat acces pietonal și auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, în conditiile stipulate de cadrul legal în vigoare);
• Se pot face derogări de la condițiile de construibilitate a parcelelor, doar în baza unei documentații urbanistice noi, prin care se va ilustra modul în care construcția propusă se încadrează în cadrul legal existent la acea data.
• Configurația existentă a parcelelor se pastrează; sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană existentă la momentul respectiv.
• În cazul comasării a două sau mai multe parcele, indicatorii urbanistici reglementați și prevederile conținute în prezentul regulament se vor aplica în același mod la noua parcelă rezultată. De asemenea, în cazul divizării unei parcele în două sau mai multe parcele noi, reglementările prezentului regulament se vor aplica în același mod fiecărei parcele rezultate.
• În cazul în care un teren, pe care se intentionează a se realiza o viitoare investiție este compus din două sau mai multe parcele, având același proprietar (sau proprietari diferiți aflați în relație de asociere), este permisă demararea procesului de autorizare a construcțiilor propuse, pe întreg terenul, cu respectarea reglementărilor prezentului regulament (aplicate întregului teren, considerat unitar, suma a parcelelor din care este compus) și cu condiția realizării procedurilor legale de comasare a parcelelor care îl compun, până cel târziu la recepția finală a lucrărilor propuse spre autorizare;
- amplasarea clădirilor față de aliniament:
• Amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează în regim retras, cu o distanță de min. 3.00 m față de strada M3 și 3.00 m față de străzile adiacente.
• Prin aliniament se întelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
• Prin regim de aliniere se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ, regimul de aliniere este retras față de aliniament.
• Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelelor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota superioară amenajată a terenului pe amplasament.
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se realizează în regim retras, respectând prevederile Codului Civil față de marginile laterale și posterioare ale parcelelor, pentru toate zonele funcționale, astfel:
➢ Art. 612: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;
➢ Art. 614: Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor;
➢ Art. 615: Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar și până la această linie.
➢ Art. 616: Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină, daca sunt astfel construite încât să impiedice vederea spre fondul învecinat.
Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie;
- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m. Se pot face derogări de la prezenta reglementare în cazuri speciale și doar cu avizul autoritătilor decizionale în privința siguranței la incendiu și cu respectarea cadrului legal;
- circulații și accese: Prin prezentul PUZ nu se prevăd crearea de căi de circulație suplimentare față de situația existentă.
• Accesele individuale ale loturilor suprafeței generatoare trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3.50m.

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanța - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001
LL-C (Certification)

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției.
• Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
• Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.
• Nu se permit operațiuni de dezmembrare ale loturilor în urma cărora să rezulte loturi de teren fără acces la o cale de circulație publică;
- staționarea autovehiculelor, parcaje: Aliniamentul construcțiilor va permite parcarea autoturismelor în limita terenului proprietate; se va estima numărul necesar de locuri de parcare în funcție de destinația și unitățile locative al imobilelor, conform anexa 5 la regulament – Parcaje, RGU aprobat prin HGR 525/1996, dar numarul minim de parcări care va trebui asigurat în faza Autorizație de Construire va fi în conformitate cu prevederile HCL al Orașului Năvodari nr. 157 din 28.04.2017 (sau a reglementării similare în vigoare la acea dată)
• Orice clădire ce va fi propusă spre autorizare, în cadrul teritoriului reglementat de prezentul PUZ, trebuie să respecte prevederile HCL al Orașului Năvodari nr. 157 din 28.04.2017 (vis-a-vis de numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate), după cum urmează:
- Pentru apartamente de vacanță: 100% din număr total de unități de cazare;
- Pentru spații comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafața utilă
- Pentru birouri și alimentație publică - 1 loc de parcare/50mp
- Pentru pensiuni, hoteluri, restaurant - 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul proprietății exclusive, fiind o zonă cu un grad ridicat de trafic în sezonul estival este interzisă staționarea acestora pe carosabil sau trotuar.
• Locurile de parcare vor fi dispuse în interiorul loturilor proprietate privată, atât suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cât și subteran în subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, având dimensiunile minime în plan conform normativelor în vigoare.
• Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor și / sau spații tehnice, atunci suprafața acestuia nu se considera în calculul suprafeței construite desfășurate, și se poate construi 100% din suprafața terenului.
• În cazul în care la data autorizării vor fi în vigoare alte hotărâri de consiliu sau acte legale / normative, vor deveni obligatorii prevederile acestora.
• Pentru cazurile care nu sunt cuprinse în hotărârea de consiliu mai sus menționată, se vor avea în vedere prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare.
• Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:
- Normativ P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 10/N/06.04.1993,
- Normativ P24/2022 „Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme", Anexa la Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 172/2023,
- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme", aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuinte inr. 326/31.12.2009, precum și orice altă prevedere legală sau regulament aprobate la data cererii pentru autorizația de construire.
• Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevazute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.
• Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
• În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea / posesia dreptului de utilizare a locurilor necesare într-un parcaj sau pe un alt teren dintr-o zonă aflată în apropierea amplasamentului;
- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
• Rh max = 2S+P+6E (H cornișă max = 26m)
La această înălțime maximă nu se consideră spațiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scării, casa liftului, camera tehnică). De asemenea, dacă din considerente tehnice justificate (adâncimea redusă a pânzei freatice, condiții geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare în demisol, etc.), demisolul / subsolul

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanța - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001

trebuie executat la o cota de nivel mai înaltă / cu o înălțime de nivel mai mare, se admite depășirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fără majorarea numărului de niveluri aprobate.**
În cazul teraselor circulabile, acestea se pot amenaja peisager cu spații verzi, mobilier, pergole, etc;

- aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- condiții de echipare edilitară:

• Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
• Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
• Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.
• Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
• Clădirile ce urmează a se realiza în urma viitoarelor documentații de autorizare a construirii vor respecta, pe lângă retragerile urbanistice și condiționările generate de prezentul PUZ și retragerile față de rețelele existente în zonă, conform normativelor în vigoare la data respectivă.
• Se vor asigura (dacă este cazul) pentru fiecare investiție în parte (pe fiecare parcelă sau prin asociere între mai multe parcele) stații de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul retelei stradale.
• Pentru străzile nou propuse, dacă se va opta pentru păstrarea acestora în proprietate privată, sub forma de cotă indiviză, asigurarea dotării cu utilitățile necesare functionării va reveni în totalitate proprietarilor.

- Spații libere și spații plantate:

• Suprafața minimă de spațiu verde ce trebuie în mod obligatoriu asigurată și condițiile de realizare a acesteia se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Construcții administrative - min.50%, Construcții financiar-bancare – min. 60%, Construcții comerciale – min.50%, Construcții de cult – min.40%, Construcții de cultură – min.30%, Construcții de învățământ – min.30%, Construcții și amenăjari sportive – min.40%, **Constructii de turism – min.50%**, Constructii industriale – min.50%, Blocuri de locuinte – min.30%, Construcții de locuințe unifamiliale – min.5mp/locuitor, Construcții de sănătate – min.15mp/persoană)
• Procentele minimale menționate reprezintă procentul dintre suprafața spațiilor verzi prevăzute și suprafața terenului; suprafața spațiilor verzi poate fi distribuită astfel:
- pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor, parcajelor și căilor de acces autorizate, sau/și
- pe suprafața fațadelor construcțiilor, sau/și
- pe suprafața teraselor/acoperișului
• Se vor respecta de asemenea prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, anexa 6 la regulament -Spații verzi și plantate, precum și prevederile HCL al Orasului Navodari 179 din 28.04.2017;

- împrejmuri:

• Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se dorește acest lucru cu garduri (semi)transparente de mimim 1,80m înălțime, din care maxim 0,6 m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de minimum 1.80m.
• Împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate între terenurile învecinate, limita va fi stabilită de comun acord între proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist în baza datelor de localizare a terenurilor existente în bazei de date a Oficiului de Cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

-Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. max. - 42%
-Coeficient maxim de utilizare a terenului - C.U.T. max. – 3,20

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanța - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 20.07.2026, documentaţia de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBŢINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLŢIME MAI MARE (2S+P+6E)"**, Strada M3, nr. 24 (cu ieşire pe str. M7) + M3, nr. FN, intravilan localitatea Mamaia-Sat, oraş Năvodari, judeţul Constanţa, se avizează cu următoarele condiţii:

- se vor respecta şi prelua în documentaţia de urbanism recomandările/condiţiile prevăzute în avizele/acordurile autorităţilor solicitate prin certificatul de urbanism şi avizul de oportunitate;
- anterior aprobării documentaţiei, aceasta se va completa cu următoarele:

• se vor realiza propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeaşi scară cu planşa situaţiei existente sau la scară redusă;

• valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) se va stabili cu respectarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., şi se va calcula potrivit Anexei nr. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

• detaliile de circulaţie se vor stabili cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane; se va prezenta şi detaliu de circulaţie pentru strada M3;

• se recomandă retrageri de minim H/2 faţă de limitele laterale si de minim H/3 faţă de limita posterioară;

• se vor respecta prevederile Normativului P 118 în vederea asigurării accesului autoutilitarelor de pompieri;

• planşa Reglementări - echipare tehnico-edilitară, va cuprinde, pentru fiecare domeniu, fondul existent menţinut, devieri, propuneri si se vor marca culoarele tehnice de protecţie ale reţelelor existente; preluarea în documentaţia de urbanism (piese scrise şi desenate) a condiţiilor din avizele autorităţilor;

- având în vedere faptul că reţelele din zonă nu mai pot furniza/prelua debite suplimentare, în special pentru perioadele de consum maxim (Q maxim orar), pentru eventualele construcţii noi nu se vor mai putea furniza serviciile de alimentare cu apă şi de canalizare, decât după extinderea sistemelor existente. Se vor respecta prevederile avizului nr. 19620/2026 emis de RAJA S.A.;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile Secţiunii 3, Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996. În vederea echipării tehnico-edilitare vor fi respectate condiţiile prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- suprafeţele de spaţii verzi se vor stabili cu respectarea prevederilor Anexei nr. 6 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- volumetria şi materialele folosite pentru construcţiile propuse vor respecta funcţiunea propusă şi se vor încadra în contextul construit al zonei;
- în conformitate cu prevederile art. 47^1 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul: *După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG şi PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoţită de documentaţia de aprobare a PUG şi PUZ către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.*
- potrivit art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism: *Conform prevederilor art. 48^1 alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului Bucureşti, un exemplar din documentaţia de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către iniţiatorul documentaţiei, în format tipărit, şi, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Naţional;*

Prezentul aviz este valabil exclusiv pentru documentaţia analizată şi avizată. Orice modificare a documentaţiei sau a soluţiei urbanistice care a stat la baza emiterii prezentului aviz impune reluarea procedurii de avizare, în condiţiile legii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Bulevardul Tomis nr. 51, Constanţa - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 83 din 18.02.2025, emis de PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI.

ARHITECT ŞEF,
arh. Alexandru - Gabriel BÎRCĂ

Întocmit: inspector Maria-Bianca BAFAN

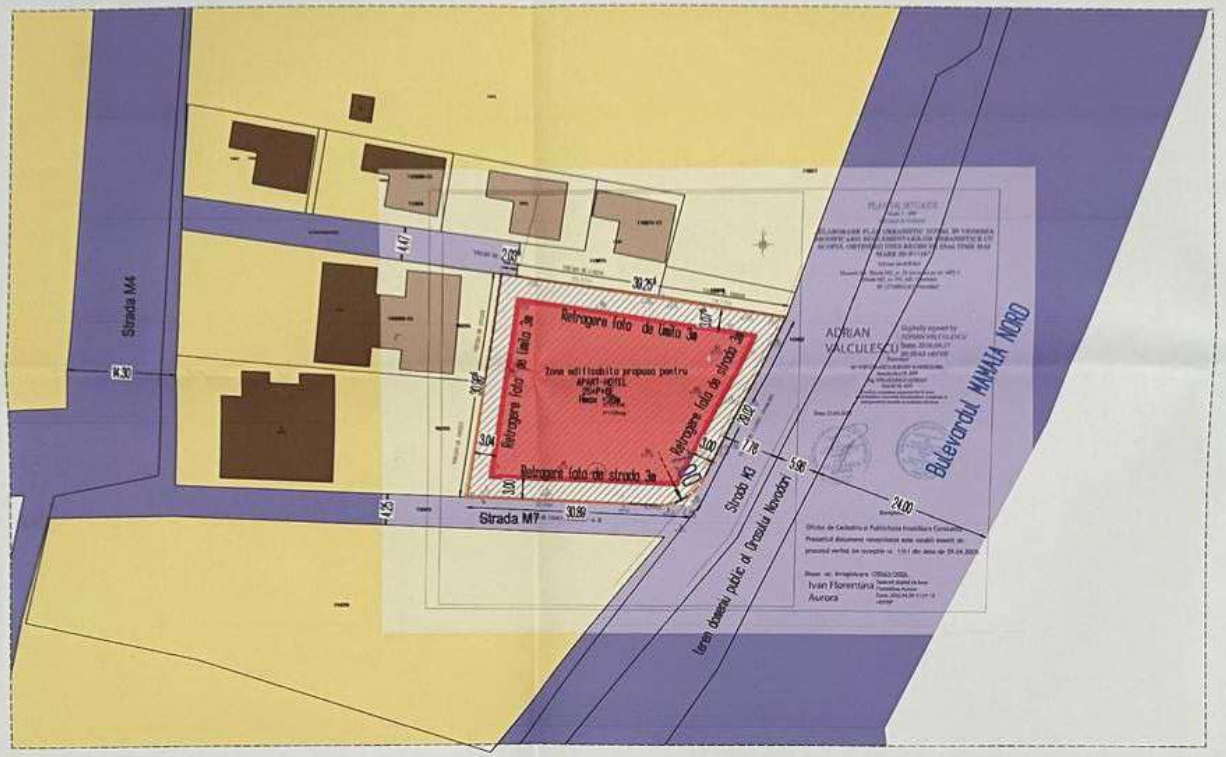
Bulevardul Tomis nr. 51, Constanţa - 900725
Telefon: 0241/488.476
urbanism@cjc.ro • website: www.cjc.ro

ISO 37001

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+9E) TERENUL IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,In. intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1: 500



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ
- zona edificabila propusa prin PUZ
- zona reglementata
- suprafata rutiere existente
- terenuri vecine cu functiuni locuire ,turism,spatii comerciale

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 43/25.08.1994, 69/16.02.2004 si 165/24.02.2017
TRUP CJUTR 82: POT maxim =35%
CUT maxim =respectivului in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP CJUTR 82a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+9E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona aleile cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,utilitatilor publice ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de limitele laterale si posterioareminime 3m conform Cod Civil, conditii de insorire.
-Hmax 28.00m fata de cota de la CTA (+2.00m in cazuri justificate datorate pantei terenului / conditiilor geotehnice).
-locuri minime de parcare: 100% din necesarul total, de unitati de cazare.

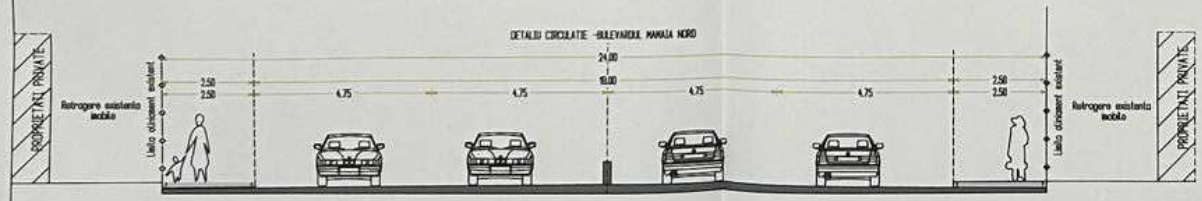
Suprafata studiata PUZ : 1020mp

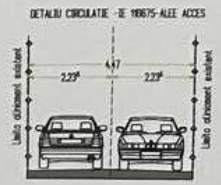
Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

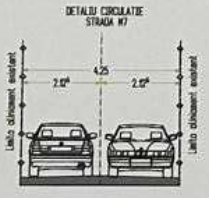
BILANT TERITORIAL:

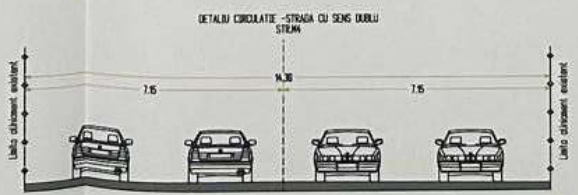
SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare-UTR 82a zona mixta cu functiuni de turism ; si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine spatii verzi amenajate,parcaje / loc de joaca pentru copii.	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	42%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcarilor auto supraterane	81.60mp	35%	8%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%









INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.903
2	788818.040	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.053
5	788861.728	316529.888
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.903

S.teren= 1020mp

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.

Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr . cadastral 127688 :

-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp

Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.

Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.

Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).

Sistemul de irigare va fi automat.

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
AVIZ DOCUMENTATIE DE URBANISM PUG/PUZ/PUD
Nr. 40 din 01.10.2026

RUR Dan M. PAVEL arhitect D E

B.I.A. arh.Pavel Dan

. ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+9E) TERENUL IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,In. intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,In. intravilan, jud. Constanta
NR. PROIECT /2026	FAZA P.U.Z.
SCARA 1:500	PLANSA
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTAT arh. Pavel Dan	DATA mai 2026
	U04

H/W = 420 / 594 (0.25m²)

Adresa de inaintare,

catre Consiliul Judetean Constanta

Ca urmare a documentatiei cu nr. de inregistare 23004 din 06.07.2026 pentru emiterea avizului in vederea in vederea executarilor de **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E„**
propus a fi amplasat in oras Navodari, str. M3, NR24(cu iesire pe str. M7)+strada m3, nr. Fn, intravilan, jud. Constanta .,va aducem urmatoarele completari:

Va transmitem urmatoarele acte solicitate in adresa de mai sus mentionata:

- Borderou
- Dovada achitarii taxai RUR
- Raportul privind informarea si consultarea publicului
- Detaliile de circulatie pe strada M3
- Plan de actiune
- Plan reglementary urbanistice 2ex
- Calendar de informare si consultare a Publicului
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitara

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

Nr. 16699/ 18.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 83 **din** 18.02.2025

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

Urmare cererii adresate de SALT SOFYA SRL
cu domiciliu/sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/comuna NAVODARI
satul - sectorul - cod poştal -
strada FRUNZELOR nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax - Înregistrata la numărul 16699 din 31.01.2025
Pentru imobilul teren şi/sau construcţiile, situate în judeţul Constanţa, oraşul Năvodari, zona MAMAIA SAT
str. M3 nr. 24 bl. - sc. - et. - ap. -
parcela - lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 127688 plan de situaţie/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.01.2019 SI HCL 218/20.12.2023

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

C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/~~extravilanul~~ localităţii Năvodari **TRUP** C **UTR** B2
imobilul este în proprietatea SALT SOFYA SRL
dobândit prin ACT DE ALIPIRE 3402/11.11.2024
servituti NU SUNT SPECIFICATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE
monumente istorice/ale naturii/zone de protectie NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII - LIBER DE CONSTRUCTII
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA B DE IMPOZITARE
destinaţia terenului, stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate LOCUINTE CU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFERENTE

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	MAX 35%	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălţime maxim APROBAT PRIN PUG HCL 42/25.08.1994 SI REGULAMENT AFERENT PUG APROBAT PRIN HCL 69/15.02.2004	P+4E	H max cornisa	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
dimensiunile şi suprafeţele minime sau maxime ale parcelelor	SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 1020 mp, SUPRAFATA STUDIATA SE VA REGLEMENTA PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE		

zona dispune/~~nu dispune~~ de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, ~~canalizare~~, energie electrică ~~şi termică~~, gaze naturale.

In documentatia de urbanism aprobata nu sunt stabilite si reglementate retragerile constructiilor fata de proprietatile invecinate motiv pentru care amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil si cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014. Circulatia rutiera si pietonala se desfasoara din strada M3. Aliniamentul constructiilor faţă de străzile adiacente terenului nu sunt specificate in documentatia de urbanism.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

CONFIDENTIAL
Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr 679 27 04 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95 46 CE

EXEMPLAR 1/2

Conform prevederilor art. 32 alin (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul " Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

zona dispune ~~nu dispune~~ de reţele de utilităţi : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică şi ~~termică~~, gaze naturale

amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil, iar retragerile faţă de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml

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

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

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

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

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

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

existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT ŞEF,
ING. PETRE COŞTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

CONFIDENŢIAL

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr. 679/27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR 2

e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

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

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

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

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

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

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

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

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: [X] 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:

[X] RAJA S.A.
[X] E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA
[X] ENGIE ROMANIA SA
[ ] TERMICA DISTRIBUTIE *MĂGURELE* 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 JUDETEAN CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL CULTURII – DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA, AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE- STATUL MAJOR GENERAL, MINISTERUL DEZV.REGIONALE SI ADM. PUBLICE, MINISTERUL ECONOMIEI DIGITALIZARII, ANTREPRENORIATULUI SI 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.e din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.**

STUDIU DE CIRCULATIE, STUDII DE ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
STUDIU GEOTEHNIC CU VERIFICATOR PENTRU CERINTA A1

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: 30 lei, conform chitanței nr. [illegible]86 din 31.01.2025

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
ING. PETRE COSTEL MARIUS

SECRETAR GENERAL,
BARASCU MIHAELA-AURELIA

ata prelungirii valabilității:

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

Transmis solicitantului direct prin posta la data de _____

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

RAJA S.A. CONSTANȚA
LICENȚA CLASA I ANRSC NR. 5083
ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001 ISO 22000
Str. Călărași nr. 22-24, cod. 900590, Constanța, România, IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664.046, Fax: 0241.662.577, 0241.661.940; e-mail: secretariat@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică

Nr. 19620/2026

Ion Oprea Digitally sign by Ion Oprea Date: 2026.0 14:15:44 +03

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Către,

SALT SOFYA S.R.L.
Strada Frunzelor, nr. 22
NĂVODARI, Județul CONSTANȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 19620 din 13.03.2026 cu privire la obiectivul de investiție: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E”**, conform Certificatului de Urbanism nr. 83 din 18.02.2025, și a Avizului de Oportunitate nr. 43650 din 09.05.2025, imobil situat în Navodari, zona Mamaia Sat, strada M3, nr. 24, județul Constanța, număr cadastral 127688, vă comunicăm avizul de amplasament cu urmatoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații nepreväzute, pe amplasamentul care a 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 si veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

Pe b-dul Mamaia Nord există conducta de distribuție apă Dn. 63mm PEHD, conducta magistrala Dn.400mm PEHD, conducta de aductiune Dn 500mm PEHD si colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, conform planului anexat.

Valoarea medie a presiunii apei in zona este de 1 atm.

Este interzisa deversarea apelor pluviale in sistemul menajer.

In zona sunt imobile alimentate cu apa, avand contracte de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apa si de canalizare in perioada de valabilitate, imobile pentru care conditiile de alimentare cu apa si canalizare raman aceleasi.

Avand in vedere ca retelele din zona nu mai pot furniza/prelua debite suplimentare, in special pentru perioadele de consum maxim (Q maxim orar), pentru eventualele constructii noi nu se vor mai putea furniza serviciile de alimentare cu apa si de canalizare, decat dupa extinderea sistemelor existente.

Vă restituim un exemplar din planul de situație prezentat.

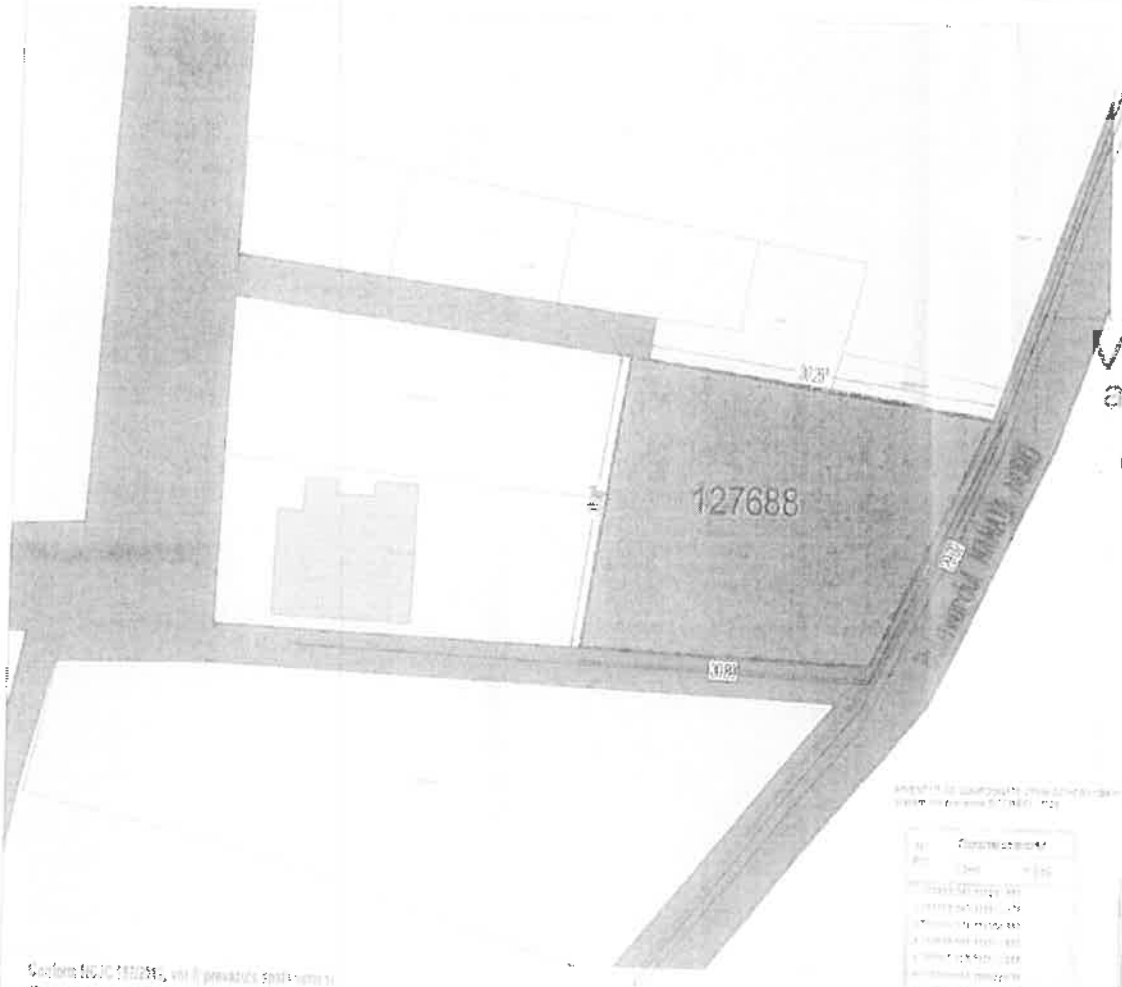
Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbansim.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN

INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACȘI 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 menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.



VIZAT RAJA
aferent aviz nr.
19620/2026

PUZ - PLAN de SITUATIE
scara 1:500

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

RETELE ELECTRICE ROMÂNIA SA

ZONA CONSTANTA

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

Catre: SALT SOFYA SRL
Adresa : STR.FRUNZELOR,Nr.22,Bl.-,Sc.-,Et.-,Ap.-
Loc. NAVODARI, Jud.CONSTANTA

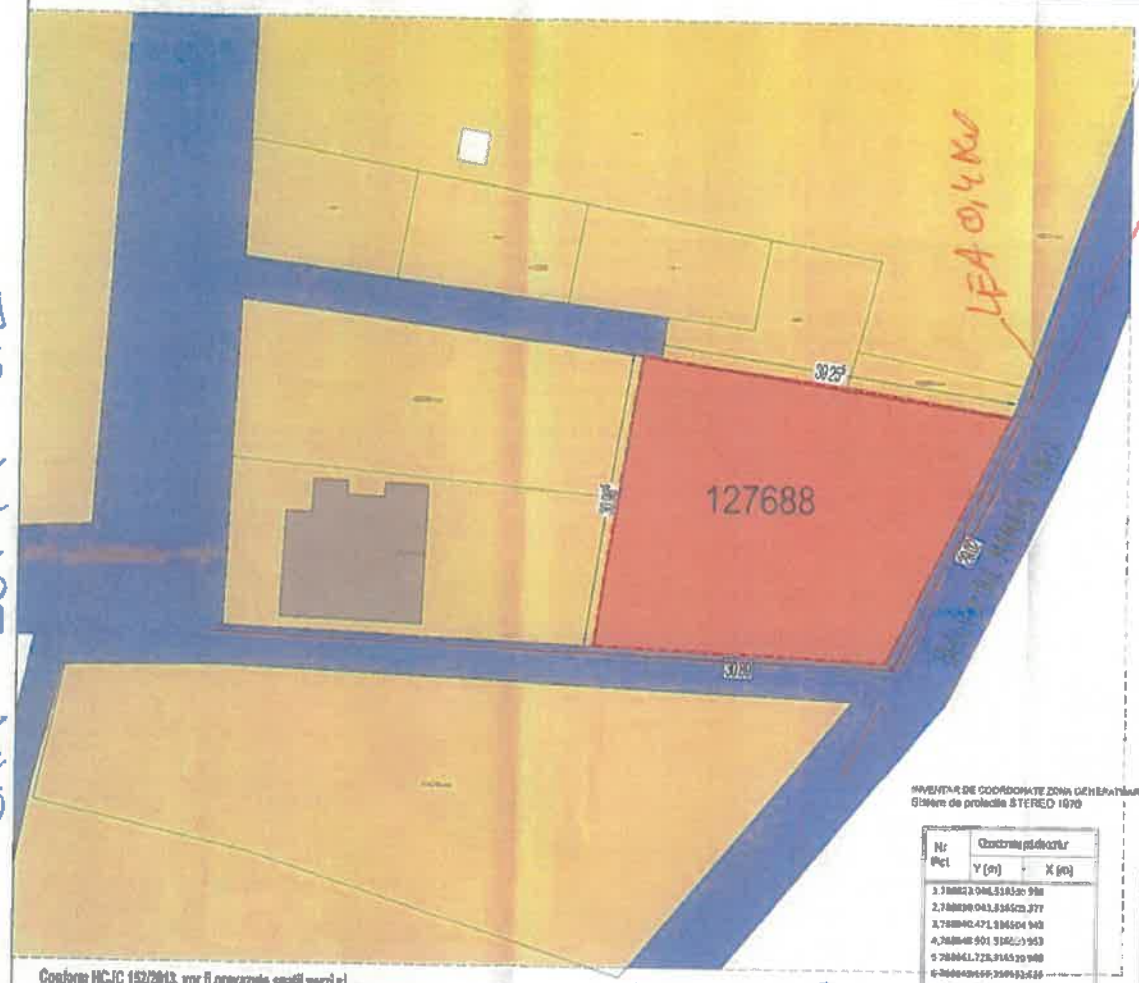
Nr. inreg.: **27020480 / 12.06.2025**

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere ELABORARE PUZ(PLAN URBANISTIC ZONAL) - IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICECU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E, ORAS NAVODARI,ZONA MAMAIA SAT,STR.M3,NR.24,CF-127688,JUDETUL CONSTANTA,conform Certificat de Urbanism nr. 83 / 18.02.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la **Retele Electrice România SA** cu nr. **27020480 / 18.02.2025**, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu mentiunea ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati catre Retele Electrice România SA emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, **Retele Electrice România SA**,detine instalatii electroenergetice LES 20 KV si LEA 0,4 KV,existente in apropierea amplasamentului. Conform Legii Energiei 123/2012, **Retele Electrice România SA**, beneficiaza de drept de uz si servitute pentru instalatiile existente pe propietatea solicitantului care isi va da acordul pentru executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente,astfel incat acestea sa ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de **Retele Electrice România SA** la solicitarea si pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

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



„ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TERENUL IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 ..."

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda
- limita zona generatoare PUZ
- zona generatoare PUZ
- zona reglementata
- spatiile rutiere existente
- imobile existente

CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 83 din 18.02.2025

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HG. 42/2...
UTR C,UTR B3c: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificat in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE ZONA STUDIATA CONFORM PREVEDERILOR PUG
UTR C,UTR B3c: POT maxim =42%
CUT maxim =1.09
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E

-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniul hotelier, comert,servicii,birouri,cladirile publice ,spatii verzi, spa,piscina.
-retrageri minime fata de vecinatati: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limita laterala si posterioara conform Cod Civil si conditii de inscriere.
-inaltimi: 30.00m la cote de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile cladirile pentru tehnica / condiitor geotermal).
-accesul minim de parcare: 80% de accesul total, de unde se va face accesul.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp
Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:
SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3c zona mixta cu functiuni de turism si functiuni conexe domeniul hotelier, comert,servicii,birouri, cladirile publice spa piscina	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	426.40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcarilor auto suprateraine	61.54mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate stereo 1970	
	Y (m)	X (m)
1	2,788823.946,516530.988	
2	2,788839.043,516523.377	
3	2,788840.471,516504.943	
4	2,788848.901,516493.953	
5	2,788841.725,516479.948	
6	2,788823.946,516493.988	

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si
amenajate cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr. cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperite/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenuri ramase libere la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(parcelate,hortensii, muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta garduri si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghiveci cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe alinierea/aliniamentul fatadelor principale (bond argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

27.06.2025
Peplanul prezentat
există L57/L53
Conform schita
Lefter Cristian

S.C. CORV PROIECT S.R.L. J13/1684/2009, RO25728956	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL	
	ADRESA	...	
	OBIECTIV	...	
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	NR. PROJECT 72025	FAZA P.U.Z	SCARA 1:500
PROIECTAT arh. Pavel Dan	DESENAT ing.-urb. Cojocaru C.	PLAN DE SITUATIE	DATA ianuarie 2025
			PLANSA U02

HHW = 297 / 420 (0.12m²)

2402004801 12.06.2025 SALT SOFYA SRL

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Alexandru Albină

SALT SOFYA SRL

Str. Frunzelor, Nr. 22
Orașul Năvodari, Jud. Constanța,
Cod Poștal:

Nr/dată: 73004-321.138.662/23.06.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 73004-321.138.662 din 23.06.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P11E – în Orașul Năvodari zona Mamaia Sat, Str. M3, Nr. 24, CF.127688, Jud. Constanța,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. -/2025 elaborat de S.C. Cory Proiect Vision S.R.L. completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

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.

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 MEC nr. 47/2003.

Proprietățile pot fi traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

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/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind

racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament.

4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
6. În zona de protecție si de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. **Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012„Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:**
   a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
   b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
   c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
   d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
8. 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 (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**
10. 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".
11. 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.
12. 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.
13. 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, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

14. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
15. 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. **83** din **18.02.2025** eliberat de **Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța**

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONAL

Alexandru Albină

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan de situație sc. 1:500 cu plan GIS DGSR aferent;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factură nr. 1905555624

DISTRIGAZ SUD RETELE

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

SALT SOFYA SRL
Strada:FRUNZELOR, nr.22, loc:NAVODARI
CodP:905700
Judetul: **Constanta**
Cod client: **195082156629**
Cont contr:**2003958762**
Nr.ord.reg.com./an: **J13/3893/2017**
C.I.F.: **RO38591796**
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905555624/13.06.2025

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii	**Data factura:** 13.06.2025	**Notificare:** 000321138662
Numar factura: 1905555624		Adresa amplasament
		Jud. CT Loc. NAVODARI
Cod client: 195082156629		Str. M3 Nr. 24

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	160,65	160,65	30,52

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	160,65	30,52
	Total	
	191,17	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TERENUL IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE

scara 1: 500

N

V E

S

DISTRIGAZ SUD RETELE
Biroul de Exploatare
ALBINA Constantin Alexandru
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 73006
Data: 23.06.2025
Semnătura:

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

JUDETUL ... ANTA ... ULUI NA...

LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 83 din 18.02.2025
Arhitect șef

Cond subt. Pe, Rp, Dn= 125 mm

Br. subt. Pe, Rp, Dn=32mm

127688

30.25

30.98

30.98

23.02

STRADA MIRCEA VODA

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta SDGN.
Planul de situație a fost trasat orientativ, detalii în planul GIS-DGSR anexat.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr Pct.	Coordonate puncte contur	
	Y (m)	X (m)
1	788823.046	316595.958
2	788818.049	316606.377
3	788840.471	316568.342
4	788848.901	316528.953
5	788861.728	316529.586
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316595.958

S teren=1020mp

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994; 69/15.12.2004 si ...
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+8E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B3a: POT maxim =42%
CUT maxim =4,00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona avand ca functiuni de baza ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatia publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de alinierea: 3,00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare conform Cod Civil si conditii de insorire,
-Hmax: 38,00m la cota: de la CTA (+2,00m in cazuri justificate cerinte pentru functie / conditii geotehnice),
-locuri minime de parcare: 20% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3a zona avand ca functiuni de baza , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatia publica,spa,piscine spatii verzi,amenajate,parcari,loc de joaca pentru copii.	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale acceselor si parcajelor auto supralerane	81.60mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

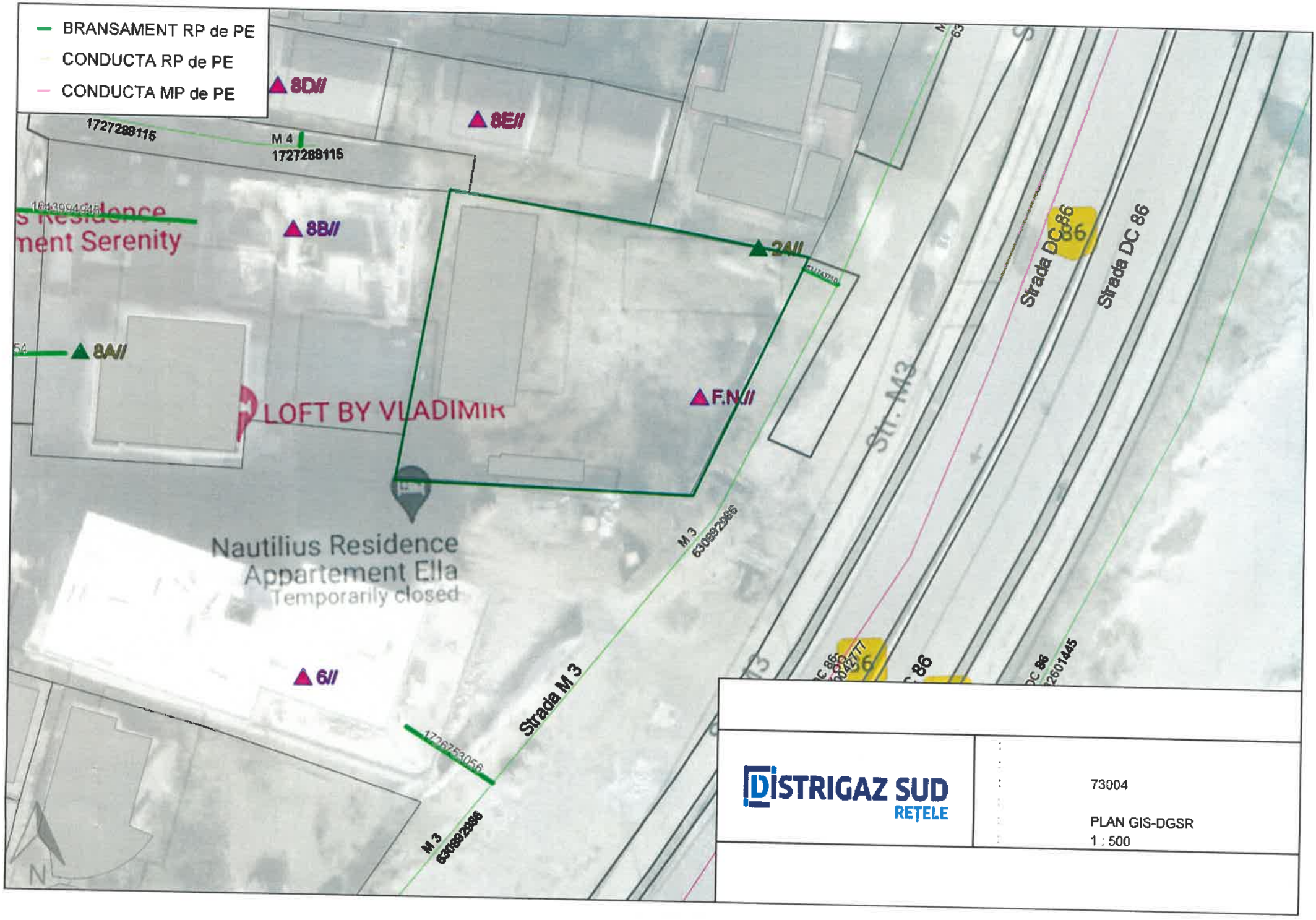
Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr. cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

S.C. CORY PROIECT ... S.R.L.
J13/1664/2009, RO25718998 ... INA
Dan M. PAVEL
arhitect
D E

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str M3 nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT 72025	FAZA PUZ	SCARA 1:500	PLANSA
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	DESENAT ing.-urb.Capcaru C.	PLAN DE SITUATIE	DATA ianuarie 2025
PROIECTAT arh. Pavel Dan			U02

H/M = 307 / 420 (9,13m²)



DISTRIGAZ SUD REȚELE

73004

PLAN GIS-DGSR
1 : 500

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

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

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

NOTĂ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

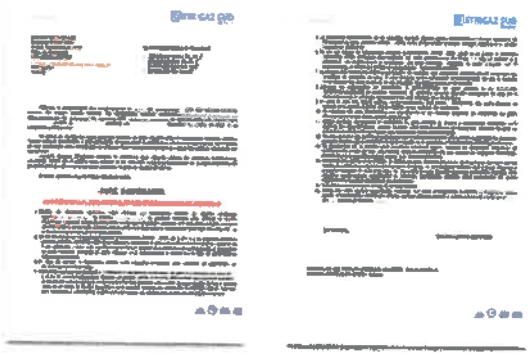
(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

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

DISTRIGAZ SUD REȚELE

ACȚIUNI DE REALIZAT
înainte de începerea lucrărilor

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



2. Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.

3. Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.

4. Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

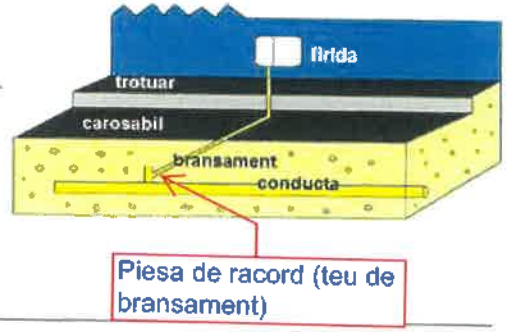
DISTRIGAZ SUD REȚELE

DE REȚINUT
tipologia rețelelor de gaze naturale

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

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

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



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



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

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 1311 / 2026

Întocmit astăzi, **29/04/2026**, privind cererea **105063** din **28/04/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** SALT SOFYA SRL
2. **Executant:** Valculescu Adrian
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** PLAN DE SITUATIE INTOCMIT IN VEDEREA „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E"
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
83	18.02.2026	act administrativ	Primaria Navodari
43650	08.05.2025	act administrativ	Primaria Navodari
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian
FN	24.04.2026	inscris sub semnatura privata	Ing. Valculescu Adrian

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**

Pentru procesul verbal 1311 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic necesar elaborarii PUZ „ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E" , pentru imobilul situat in localitatea Mamaia-Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, identificat cu IE 127688, UAT Navodari, Jud. Constanta.

  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 250.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

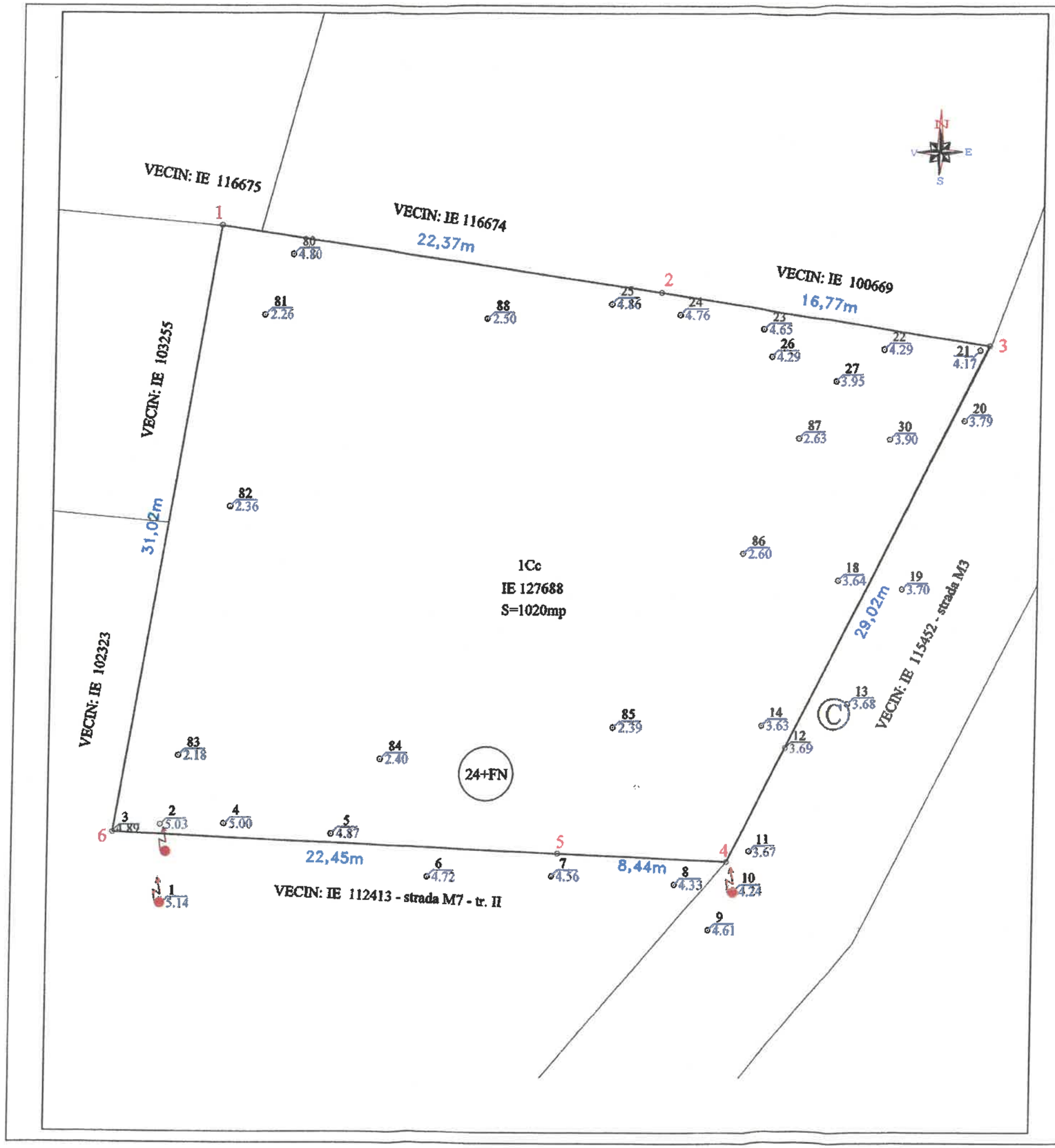
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
127688	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 127688 pe o suprafata de 1020 mp
-	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507
-	Avertizare	Receptia 105063/28.04.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60507

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
FLORENTINA-AURORA IVAN

Ivan Florentina Aurora

Semnat digital de Ivan Florentina Aurora
Data: 2026.04.29 11:18:59 +03'00'



PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 200

intocmit in vederea

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E”

Adresa imobilului

Mamaia Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, Jud. Constanta

IE 127688/UAT Navodari

ADRIAN VALCULESCU

Digitally signed by ADRIAN VALCULESCU
Date: 2026.04.27 20:28:43 +03'00'

Executant

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Seria Ro-B-J; Nr. 1659
Ing. VÂLCULESCU ADRIAN
Seria B; Nr. 4072

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

Data: 23.04.2026

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 2580 Clasa III TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN S.R.L. ANCPI

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR VÂLCULESCU ADRIAN ANCPI

Receptionat,

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1311 din data de 29.04.2026.

Dosar nr. inregistrare 105063/2026.

Ivan Florentina Aurora

Semnat digital de Ivan Florentina Aurora
Data: 2026.04.29 11:21:18 +03'00'

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr.106
TEL. 0241/613.008;
Nr. 2494 din 22.08.2025

Aprobat
Director Executiv
Irina Imo-Nicolae

CĂTRE

SALT SOFYA SRL

AVIZ NR. 754 /Z/ 22.08 2025

Privind

OBIECTIVUL:	ELABORARE PUZ
ADRESA:	NĂVODARI, MAMAIA SAT, STR. M3, NR. 24, CF 127688, JUD. CONSTANȚA
DOCUMENTATIE NR.	2494/29.07.2025
FAZA:	PUZ
PROIECTANT:	SC CORY PROIECT VISION SRL
BENEFICIAR:	SALT SOFYA SRL

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu tehnic, Memoriu de arhitectură; PIESE DESENATE: Plan încadrare în zonă, Plan de amplasament, Planuri; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 83/18.02.2025, Acte de proprietate, Extras de carte funciară.

Se propune ELABORARE PUZ.

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

AVIZ

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

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

Inspector principal
Arh. Laura Tudosie

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 11993
din 22.08.2025
B u c u r e ş t i

Exemplarul nr. 2

C ă t r e

S.C. SALT SOFYA S.R.L.

AVIZ NR. DT/10993

La Certificatul de Urbanism nr. 83 din 18.02.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare* şi Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafaţă de 1.020,00 mp, situat în intravilanul oraşului Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, C.F. nr. 127688, nr. cad. 127688, judeţul Constanţa, în vederea realizării obiectivului de investiţii **„Modificare reglementări urbanistice cu scopul obţinerii unui regim de înălţime mai mare 2S+P+11E”**, conform documentaţiei de urbanism depuse.

Avizul este condiţionat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

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

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

p. **ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515„D” BUCUREŞTI**

Ministerul Dezvoltării,
Lucrărilor Publice și Administrației

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

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

Către: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
str. Pelican, com. Lumina, nr. 19A, jud. Constanța
Doamnei Maftei Cojocaru Cornelia

Nr. 167251/04.08.2025

Stimată doamnă,

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) cu nr. 167251/28.07.2025, prin care solicitați avizul M.D.L.P.A. pentru documentația ***"Elaborare PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P+11E"*** pe amplasamentul situat în orașul Năvodari, zona Mamaia sat, str. M3, nr. 24, CF 127688, jud. Constanța, vă comunicăm următoarele:

M.D.L.P.A avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr.1 - *„Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - competențe de avizare și de aprobare a acestora"*, a *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* (denumită în continuare Legea nr. 350/2001). În acest sens, vă comunicăm că documentația înaintată ***" Elaborare PUZ în vederea modificării reglementărilor urbanistice cu scopul obținerii unui regim de înălțime mai mare 2S+P+11E"***, nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal pentru care instituția noastră emite aviz.

În vederea conformării la prevederile legislației din domeniul amenajării teritoriului și urbanismul și a corelării propunerilor de reglementări urbanistice cu amplasamentul investiției, vă amintim dispozițiile *Legii nr. 350/2001 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare (denumită în continuare Legea nr. 350/2001) și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin *Ordinul MDRAP nr. 233/2016*, cu modificările și completările ulterioare (denumit în continuare Ordinul nr. 233/2016) referitoare la planul urbanistic zonal:

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

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

"Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

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

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

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

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

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

(2) Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

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

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;

c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;

d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;

e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale [...]".

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

CSEKE Attila

AVIZ Nr. 276 din 03.09.2025

Denumire: **P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța**

Proiectant: **CORY PROIECT VISION S.R.L.**

Beneficiar: **SALT SOFYA S.R.L.**

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Antreprenoriatului și Turismului Nr. 573 din 01.02.2022, privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre analiză proiectul **P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța.**

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului Direcția Autorizare și Monotorizare cu nr. **431980/29.07.2025**, completată în 20.08.2025, analizată în ședința C.T.A. nr. **10** din **06.08.2025**, are la bază Certificatul de Urbanism nr. **83** din **18.02.2025** și Avizul de Oportunitate nr. **43650** din **09.05.2025**, emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

Radu-Dinel MIRUȚĂ

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

Denumire:	P.U.Z. - "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBȚINERII UNUI REGIM DE ÎNĂLȚIME MAI MARE 2S+P+11E" - Orașul Năvodari, Zona Mamaia Sat, Strada M3, Nr. 24, Număr cadastral 127688, Județul Constanța

P.O.T. maxim:	42 %
C.U.T. maxim:	4
Regim maxim de înălțime:	2S+P+11E

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

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

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.M. - președinte

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

Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. -

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

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



S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L

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

STUDIU DE CIRCULATIE

Denumire lucrare: „ **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E“**

Amplasament : **Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , str. M3 nr. 24, CF 127688, jud. Constanta**

Beneficiar : **S.C. SALT SOFYA S.R.L.**

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

Contine : **Piese scrise si desenate**

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT

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

Proiectant : S. C . DRUMPROIECT MACRI S. R .L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / Int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127688 , Jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

BORDEROU

Piese scrise

1.- Foaie de prezentare
2.- Borderou piese scrise si desenate
3.- Certificat de urbanism nr. 83 din 18.02.2025, eliberat de catre Primaria orasului Navodari
4.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de incadrare in zona
5.- Anexa la certificatul de urbanism : plan de situatie
6.- Aviz de oportunitate nr. 43650 din 08.05.2025
7.- Certificat de inregistrare S.C.SALT SOFYA S.R.L.
8.- Plan de amplasament si delimitare a imobilului ;sc.1:500
9.- Incheiere nr. 316682 din 11.11.2024 eliberata de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
10.- Act de alipire autentificat sub nr. 3402 /11.11.2024 eliberat de catre Societatea Profesionala Notariala TONCU MIHAELA si TONCU GEORGIANA
11.- Studiu de circulatie

Piese desenate

1.- Plan de incadrare in zona ; sc. 1:5000 ..... D1
2.- Plan de situatie – Situatia existenta :
– Trasee strazi existente din zona obiectivului proiectat ;
– Semnalizarea rutiera existenta ;sc.1:1000 ..... D2
3.- Plan de situatie – Situatia proiectata :
– Simularea circulatiei rutiere spre / dinspre obiectivul proiectat ;
– Reglementarea circulatiei rutiere in zona cu indicatoare rutiere noi ;sc.1:1000 ..... D3
4.- Profil transversal tip 1 – 1 ;sc.1:100..... D4
5.- Profil transversal tip 2 – 2 ;sc.1:100..... D5
6.- Profil transversal tip 3 – 3 ;sc.1:100..... D6
7.- Profil transversal tip 4– 4 ;sc.1:100..... D7
8.- Plan de situatie existent (plan arhitectura);sc.1:500 ; U02
9.- Plan de situatie propus (plan arhitectura);sc.1: 500 ; U03
10.- Plan reglementari urbanistice (plan arhitectura);sc.1:500 ; U04

Intocmit,
Ing. Macri Gh.

STUDIU DE CIRCULATIE

Cap. I - INTRODUCERE

1. Date de recunoastere

1.1.Denumirea lucrarii : „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E"

1.2.Amplasament: **Oras NAVODARI , zona MAMAIA NORD , str. M3 nr. 24, CF 127688, jud. Constanta**

1.3.Beneficiar proiect : **S.C. SALT SOFYA S.R.L.**

1.4.Proiectant general : **S.C. CORY PROIECT S.R.L.**

1.5.Proiectant studiu : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4 ,cam. 411
Constanta

2. Obiectul proiectului

Amplasamentul care generează actualul studiu PUZ este proprietate privată a S.C. SALT SOFYA SRL cu o suprafata de 1020mp, având categoria de folosință "curti - constructii" .

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta"

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

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

- **UTR B2a :** Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+11E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la C.T.A. la atic.

Se admit urmatoarele functiuni:
- turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane,
- alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,
- servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

3. Surse de documentare

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

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

-STAS 10795/1-1995	Metode de investigare a circulatiei.
-STAS 2900-89	Latimea drumurilor.
-Ordinul nr. 49/1998	Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
-SR7348/2001	Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie.
-STAS 10144/3 – 91	Elemente geometrice ale străzilor. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/2 – 91	Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/1 – 90	Străzi. Profiluri transversale. Prescripţii de proiectare.
-STAS 10144/4 – 95	Amenajarea intersectiilor de strazi. Clasificare si prescriptii de proiectare.
-STAS 10144/5 – 89	Calculul capacitatii de circulatie a strazilor.
-STAS 10144/6 – 89	Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi.
-PD162 -83	Normativ pentru proiectarea autostrazilor extraurbane.
-PD189-2000	Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie a drumurilor.
	Alte standarde privind caile de comunicatii.
-A.N.D. 578/2002	Normativ pentru determinarea conditiilor de relief pentru proiectarea drumurilor si stabilirea capacitatii de circulatie a acestora
-A.N.D. 600/2010	Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice
-N.P.116 / 2004	Normativ privind alcatuirea structurilor rutiere rigide si suple pentru strazi

Legislatia generala:

- Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea constructiilor.
- HGR nr.525/1996 de aprobarea a Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional. Secţiunea I. Reţele de transport
- Legea 7 /1996 -legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare
- Legea 215 / 2001 - a administraţiei locale
- Legea 350/2001 –privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
- Legea 378/2001 – pentru aprobarea OG nr.43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri ca zone de interes naţional
- HG 101 / 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară.
- Ordinul 119 / 2014 al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.
- OUG 195/2005 – privind protecţia mediului
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normei metodologice de aplicare a Legii 50/1991

Cap.II - GENERALITATI

2.1. Evolutia zonei:

- **Date privind evolutia zonei (sursa : site –ul Primariei orasului Navodari)**

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

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

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu), plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil.

La recensamantul din 1930, Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati.

Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953), cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia.

In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) "Senca Reazen" cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. nr.713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

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

Dintr-o statistica din 1966, rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii ,a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca " centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul nou" au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala *(informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari).*

2.2. Incadrarea amplasamentului in localitate

Zona studiata are suprafata de 1020mp si este delimitata de:

- la nord: IE 100669,IE 116674 ;
- la sud: strada M7 ;
- la est: Bulevardul Mamaia Nord ;
- la vest: IE 102323,IE 103255.

2.3. Prevederi ale P.U.Z – Litoral Mamaia Nord.:

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza P.U.G. aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017, amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea S.C. SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.

Folosinta terenului este curti-constructii.

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, si adresa oras Navodari, strada M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara care au fost puse la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, fiind amplasata la aprox. 491,39m fata de Marea Neagra.

Se va masura distanta intre amplasament si obiectivul S.C. SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform Ordin nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor, care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanta este de 5,824km.

2.4. Circulatia terenurilor: situatia existenta,disfunctionalitati ;

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

Accesul auto la imobil , se poate realiza de pe traseul a doua strazi existente , M5 si M9 , aflate pe laturi opuse amplasamentului , respectiv est si vest , ambele racordate rutier la intersectiile giratorii existente, situate pe B-dul Mamaia Nord.

In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform planse i de reglementari propuse;

Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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

Locurile de parcare vor fi dispuse subteran si suprateran .

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe lotul generator in discutie nu se afla nici o constructie ,terenul este liber.

2.6. Echiparea edilitara existenta:

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

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

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

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Elemente ale cadrului natural:

2.7.1. Clima si fenomenele naturale specifice zonei .

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

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

Precipitatii atmosferice :

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

In anii secetosi , precipitatiile scad sub 200 mm.

2.7.2. Geologia si seismicitatea

➢ Geologia

o Din punct de vedere geologic, terenul de amplasament 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 este inaltata .

Dobrogea de sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma , avand un soclu cristalin , acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- soclul este alcatuit din gnaise granitice , peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice ;
- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana , alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase , gresii cuartoase , marne si marne calcaroase ;
- ciclul de sedimentare jurasic – cretacic : in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic , reprezentat prin calcare si dolomite ;
- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior , reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene ;

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.

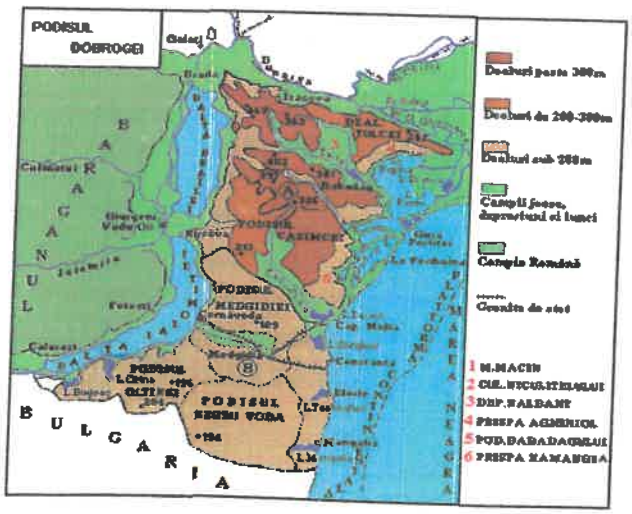
- in perioada cuaternara , platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess , care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua . Depozitele loesoide au grosimi de la câţiva metri pana la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest şi est, în depresiuni şi pe văi şi mai subţiri pe platourile interfluviale);

Din punct de vedere geologic, zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor sedimentare reprezentate de loessuri şi depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoase.

Toate aceste depozite sunt depuse transgresiv peste orizontul de blocuri de calcar care reprezinta fundamentul regiunii.

➢ Consideratii geomorfologice

Dobrogea de Sud , are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un penepien tipic.



Altitudinile in Dobrogea de Sud sunt cuprinse intre 60 ÷ 200m asa incat se poate spune ca are structura de podis si altitudini de campie. Pe sectorul Dobrogei de Sud se delimiteaza ca unitate morfologica semnificativa Podisul Tortomanului care ocupa o fasie de cca. 30 km, delimitata la vest de culoarul Dunarii iar la est de Marea Neagra.

Inaltimile sunt cuprinse intre 200m la nord – vest si 9 ÷ 10m la statia Palas. Morfologic Podisul Tortomanului este fragmentat destul de puternic de vai largi cu profil asimetric: spatiile dintre vai avand forma unor dealuri ondulate ce coboara spre axa vai Carasu.

Sectorul vestic al Dobrogei de Sud are aspectul unui podis cu straturi usor inclinate fata de pozitia orizontala, cu aspect de peneplen tipic. Desi uniforma din punct de vedere al formatiunilor geologice, datorita morfologiei de amanunt, sectorul vestic al Dobrogei de Sud se poate compartimenta in cateva subunitati morfologice distincte dupa cum urmeaza:

- podisul Topraisar situat la sud de Constanta pana la granita cu Bulgaria se inscrie morfologic in relief printr-o denivelare de 20 ÷ 40m fata de podisul Cobadin. Altitudinea medie este de 60 ÷ 70m si creste catre sud.

Podisul Topraisar este foarte putin fragmentat de vai cu spatii interfluviale netede pe care nu se inscriu in relief nici un fel de forme pozitive si este de fapt o campie suspendata deasupra nivelului marii.

- podisul Cobadin ocupa partea centrala a Dobrogei de Sud, ce prezinta cote cuprinse intre 150 ÷170m cu inclinare spre est si sud, in cuprinsul Podisului Cobadin se dezvolta forme carstice specifice (poliji), iar in jurul localitatilor Amzacea se dezvolta zone depresionare endoreice.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul de amplasament cercetat urmareste linia reliefului din zona. Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

- **Consideratii hidrogeologice**

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra. In Dobrogea de Sud, raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urlula si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii, vaile sapate fiind in forma de" U"sau" V ".

Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozie cretacice , eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sapate in roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul şi Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse şi importanţă locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât şi ca potenţial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice şi sarmaţiene. Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constituie retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacul Tasaul si lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km^2, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii

➢ Zonarea seismica

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, in termenii de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani , localitatea cercetata conform P 100/1 – 2013 , se incadreaza in zona seismica cu a_g = 0,20 g si o perioada de control Tc = 0,7 sec a spectrului de raspuns .

Tipul climatic dupa repartitia indicelui de umiditate Thornthwait , conf. STAS 1709-1/90 este „ I " .

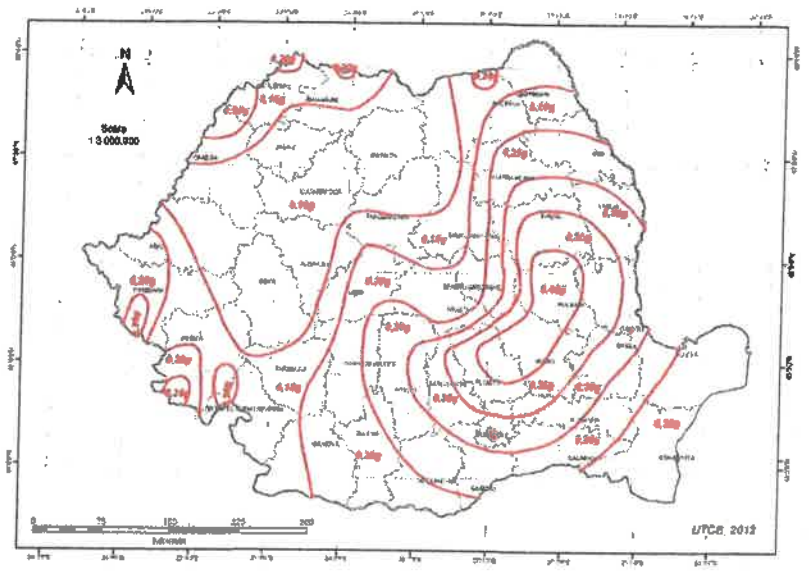


Fig. 1 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica"

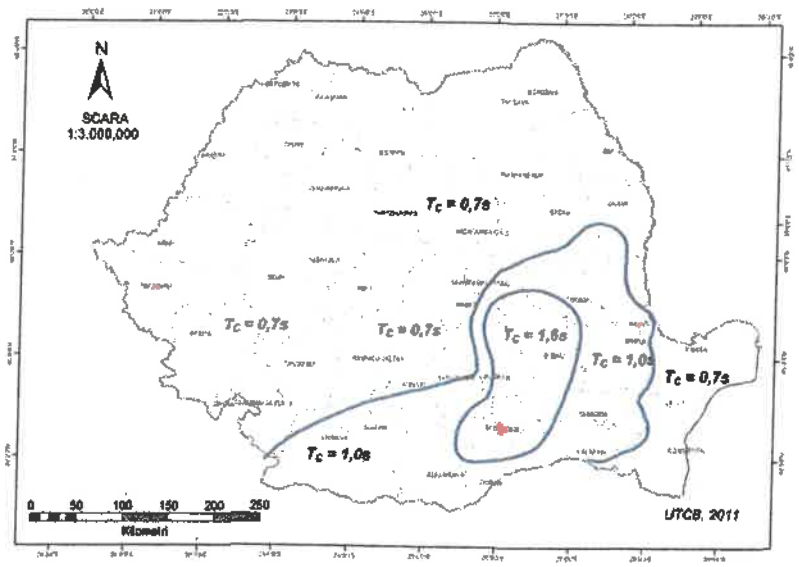
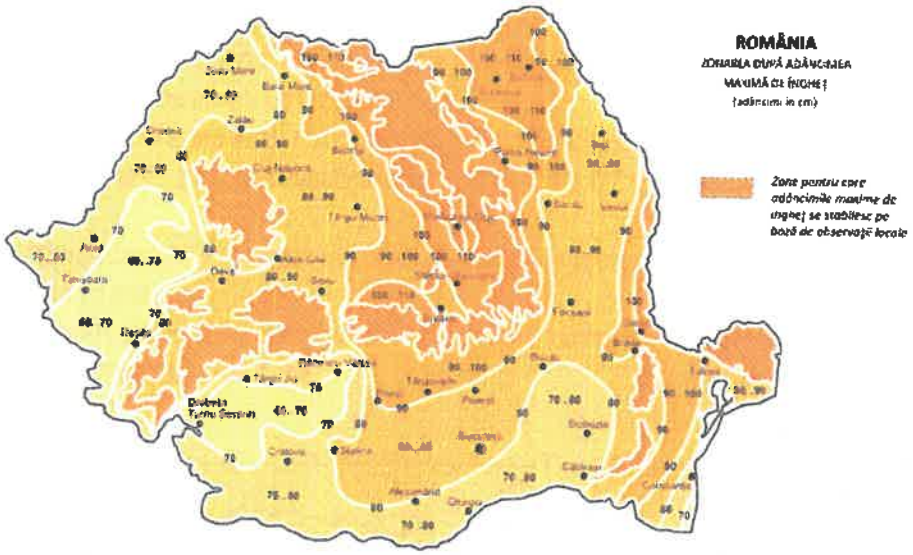


Fig. 2 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica"

➢ **Adancimea de inghet**

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



Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A<1000m.

In „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", pentru localitatea Mangalia, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol.

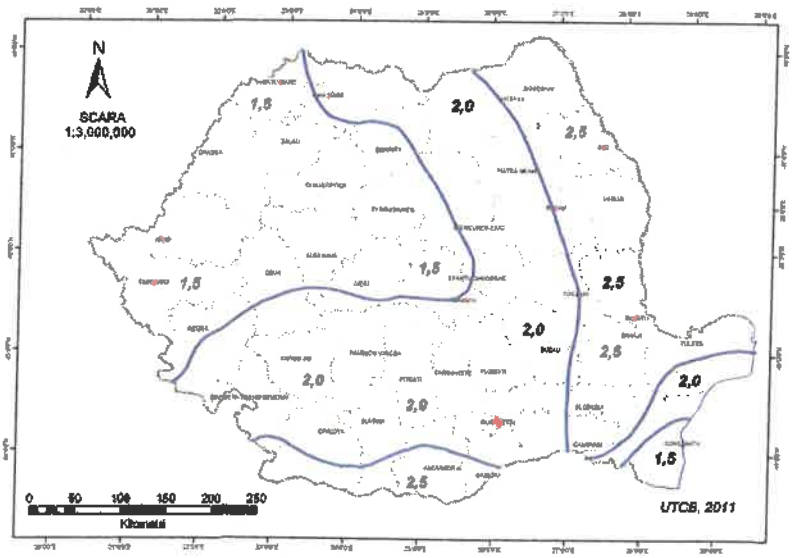


Fig. 3 : Zonarea teritoriului Romaniei conform CR 1-1-3/2012 – Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.

2.8. Incadrarea in zone de risc natural

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un timp de dezastru.

Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutrmurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, fara arii care nu sunt afectate de inundatii.

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren.

Vantul are directia predominanta N-NE.

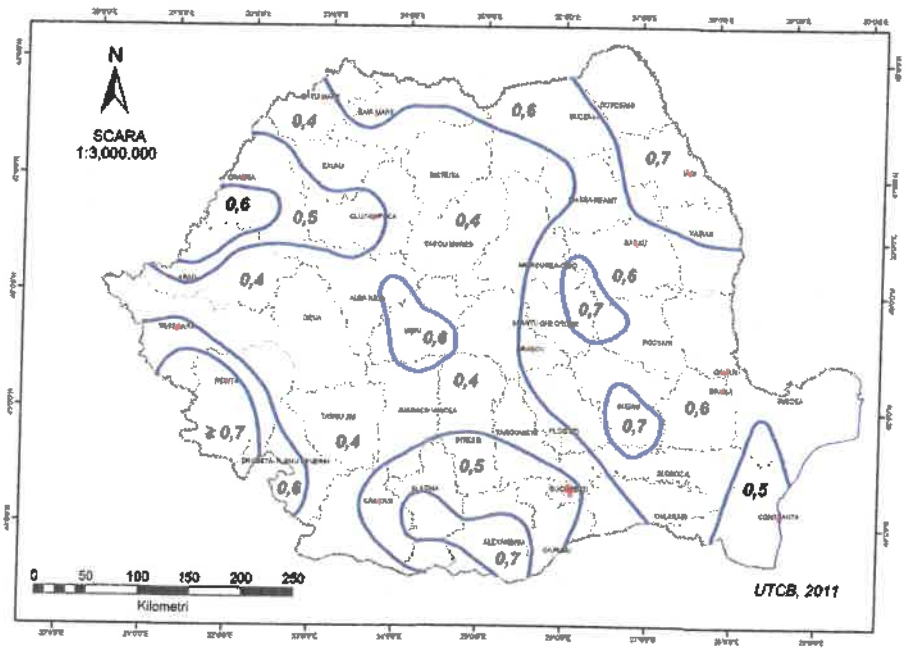


Fig. 4 : Zonarea teritoriului Romaniei conform CR 1-1-4/2012 –Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor.

CAPITOLUL III

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1.Sunt propuse functiuni mixte:

- turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane,
- alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane,
- servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine,cu regim de inaltime maxim 2S+P+11E ;

In zona generatoare se propune realizarea unui imobil 2S+P+11E cu functiunea de apart-hotel.

Imobilul va fi compartimentat astfel:

-2 subsoluri: locuri de parcare;

-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;

-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

Calculul capacitatii pentru numarul de persoane care utilizeaza cladirea este astfel:

-in apartamentele din regin hotelier :60buc x 3 persoane =180persoane;

-in restaurantul folosit pentru persoanele din imobil :maxim 100persoane ;

-la piscina exterioara :maxim 40persoane.

Rezulta un total de 320 persoane la capacitate maxima pe ora.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

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

3.3. Modernizarea circulatiei:

3.3.1. Accesul auto la amplasament se poate realiza de pe traseul a doua strazi existente , M5 si M9 , aflate pe laturi opuse amplasamentului , respectiv est si vest , ambele racordate rutier la intersectiile giratorii existente, situate pe B-dul Mamaia Nord.

3.3.2.Parcaje

Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:

- pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;
- pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
- pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
- pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare

Parcarea autovehicolelor se va realiza exclusiv in cadrul proprietatii,amplasamentul proiectat fiind situat intr-o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival , unde este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.

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

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

CAPITOLUL IV.

4.1. Incadrarea orasului Navodari in limita teritoriului administrativ

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

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

- la nord : lacul Tasaul şi satul Sibioara ;
- la sud : lacul Siutghiol şi staţiunea Mamaia ;
- la vest : comuna Lumina ;
- la est : Marea Neagră.

Localitatile cu care se invecineaza , sunt urmatoarele :
- comuna Corbu , pe latura de nord-est ;
- comuna Lumina , pe latura de sud-vest ;
- comuna M. Kogalniceanu , pe latura de nord-vest .

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

Este unul dintre cele 11 oraşe ale judeţului Constanţa şi al patrulea ca mărime după reşedinţa de judeţ, din punct de vedere al numărului populaţiei care reprezintă 4,28% din populaţia totală a judeţului şi 6,41% din populaţia urbană a acestuia.

4. 2. Principalele cai de comunicatie si transport si legatura cu teritoriul

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

Ca amplasament , este situat in partea centrala a judetului Constanta , cu legaturi rutiere spre alte localitati , prin urmatoarele artere :
- **B-dul Mamaia -Nord (D.C.86), cu traseu din statiunea Mamaia – Navodari - Siboara - D.N.22 - D.N.2A ;**
- B-dul Navodari (D.J.226), cu traseu din D.N.22 – Lumina – Navodari - Capul Midia - Corbu – Sacele – Istria – Sinoe – Mihai Viteazu ;

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

In acest sens , in oras sunt strazi mai importante prin legaturile pe care le realizeaza, astfel :
- Str. Constantei ,traverseaza orasul pe directia SV – NE si se racordeaza la B-dul Navodari (D.J.226) ;
- Str. Randunelelor , traverseaza orasul pe directia vest – est , racordandu-se la B-dul Navodari (D.J.226) ;
- Str. Nuferilor si Recoltei , asigura legatura orasului cu D.N.22 .

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

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

5. CALCULUL CAPACITATII DE CIRCULATIE

Este necesara verificarea capacitatii de circulatie a doua intersectii principale - ce fac obiectul actualului P.U.Z.-, - numerotate pentru identificare de catre proiectant cu cifrele romane „I" si „II" , care determina caracteristica fluentei circulatiei rutiere spre obiectivul proiectat .

Cele doua intersectii , au urmatoarele caracteristici :
- Intersectia „I" , este situata pe latura de sud-vest a amplasamentului , are forma literei „T"(cu trei ramuri) si este realizata intre strada principala M9 si strada secundara M4, cu traseu spre/dinspre amplasamentul P.U.Z. studiat ;

- intersectia „II " , este reprezentata de intersectia giratorie existenta pe B-dul Mamaia Nord (D.C.86), pentru care s-a realizat un nou calcul al capacitatii de circulatie , care sa verifice daca acesta poate prelua de pe bratul aferent strazii M9 si circulatia vehiculelor suplimentare ,rezultate ca urmare a aparitiei noului amplasament al P.U.Z.-ului studiat .

5.1. Calculul capacitatii de circulatie a intersectiei „ I "

5.1.1. Este realizata intre strada principala M9 si strada secundara M4.

Datele de calcul ale traficului ce urmeaza sa se desfasoare si in aceasta intersectie , au fost luate tot ca pentru strazi de categoria a III-a (colectoare) , cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) , cu flux discontinuu (exprimate in vehicule etalon / ora) , pentru viteza maxima de circulatie in localitate, de 50 km/ora .

5.1.2. Str. M9 :

Profilul transversal tip existent al acesteia , are o latime totala de 10,00 m(masurata intre limitele proprietatilor), fiind alcatuit din urmatoarele elemente :

- o parte carosabila cu latimea de 7,00 m , cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) ;
- trotuare de incadrare cu latimea de 1,50 m .

5.1.3. Str. M4:

Profilul transversal tip existent al acesteia , are urmatoarele caracteristici :

- pana la intersectia cu str. M7 , are o parte carosabila cu latimea de 14,30 m (masurata intre limitele proprietatilor), cu patru benzi de circulatie (cate doua pe sens) ;
- in continuare, pana la intersectia cu str. M9 , traseul acesteia are un carosabil cu latimea de 4,25 m (masurata intre limitele proprietatilor), cu doua benzi de circulatie (cate una pe sens) ;

5.1.4. Calculul capacitatii de circulatie

❖ **Timpul critic de acces aferent miscarii „ i "** *este :*

$$t_{ci} = t_{cbi} + t_{CHV} \times P_{HV} + t_{cG} \times G - t_{3LT}$$, in care :

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

t_{CHV} = timpul critic de ajustare pentru vehicule grele=1 sec (drum principal cu doua benzi de circulatie)

P_{HV} =proportia de vehicule grele de pe artera secundara= 5%

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

G =declivitatea drumului=2%

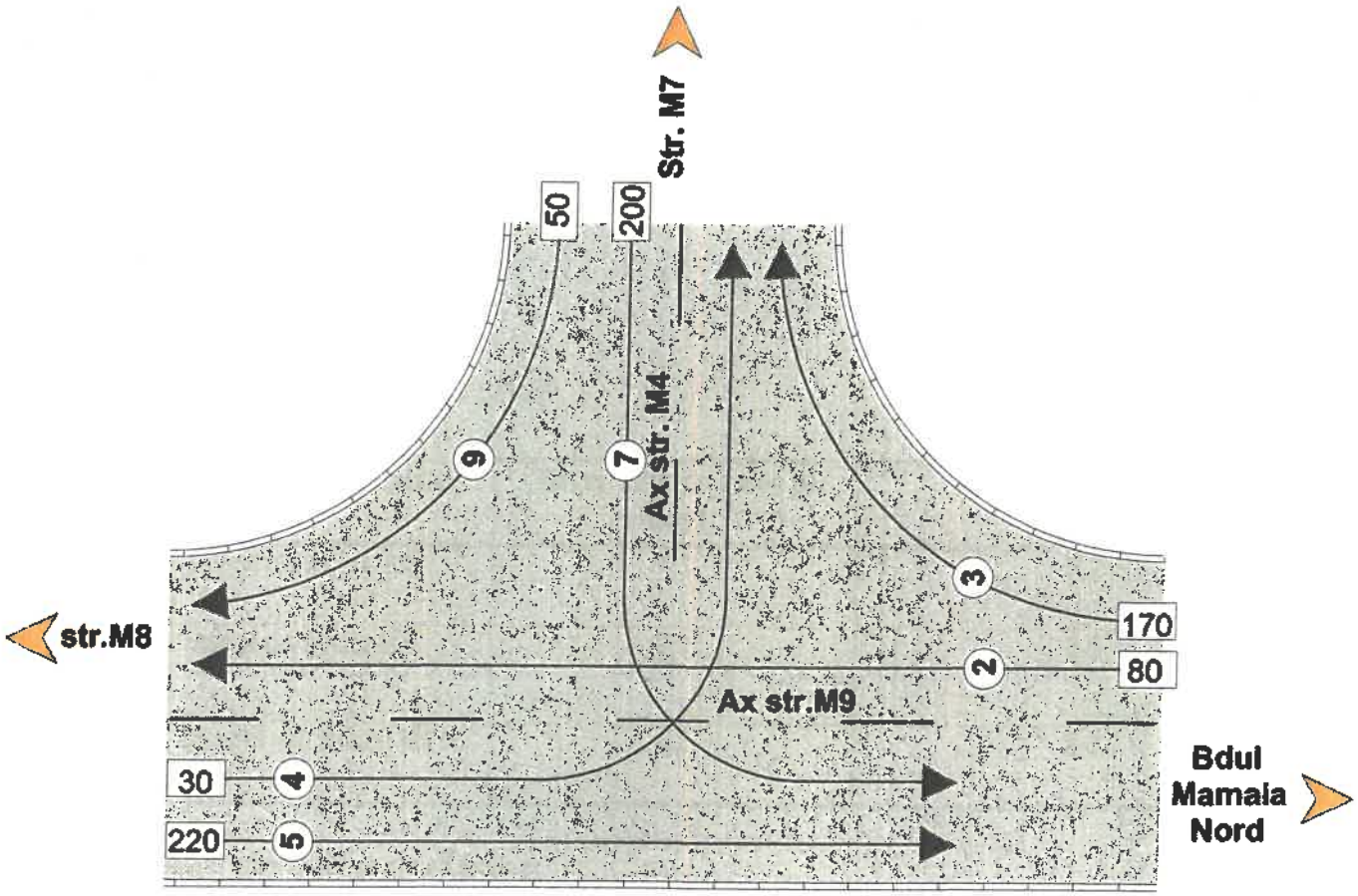
t_{3LT} =timpul critic de ajustare pentru geometrie

t_{cf} = timpul critic de urmare aferent miscarii „ i "

Proiectant : S. C . DRUMPROIECT MACRI S. R .L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127698 , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA „ I "

DEBITELE DE TRAFIC DE CALCUL SI NUMEROTAREA MISCARILOR



Rangurile miscarilor

(2) (3) (5) Miscari de rangul 1

(4) (9) Miscare de rangul 2

(7) Miecare de rangul 3

LEGENDA

200 - Debite de trafic

(4) - Numarul miscarii

❖ **Capacitatea potentiala a fiecarei miscari** *este :*

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

V_{ci} = volumele de conflict aferent miscarii „ i "

$V_{c,4} = V_2 + V_3$

$V_{c,4}$ = 80 Vt/h + 170 Vt/h = 250 Vt/h

$V_{c,7} = V_2 + 0{,}5V_3 + 2V_4 + \frac{V5}{N}$

$V_{c,7}$ = 80 Vt/h + 0,5 x 170 Vt/h + 2 x 30 Vt/h + $\frac{220 \text{ Vt/h}}{2}$ = 335 Vt/h

$V_{c,9} = \frac{V2}{N} + 0{,}5V_3$

$V_{c,9} = \frac{80 \text{Vt/h}}{2}$ + 0,5 x 170 Vt/h = 125 Vt/h

Cod miscare	Miscarea vehiculului	Timpul critic de acces de baza t_c	Timpul de urmare de baza $t_{f\,baza}$ (sec)
4	Stanga din strada M9	4,1	2,2
7	Stanga din strada M4	7,1	3,5
9	Dreapta din strada M4	6,2	3,3

❖ *Ajustare timp critic de acces de baza :*

$t_{c,4}$= 4,1+1 sec. x 0,05 + 0 = 4,15 sec.

$t_{c,7}$= 7,1+1 sec. x 0,05 + 0,2 x 0,02 – 0,7 = 6,454 sec.

$t_{c,8}$= 6,2+1sec. x 0,05+ 0,1x 0,02 = 6,252 sec.

❖ *Ajustare timp de urmare de baza :*

$t_{f,4}$= 2,2 + 0,9 x 0,05 = 2,245 sec.

$t_{f,7}$= 3,5 + 0,9 x 0,05 = 3,545 sec.

$t_{f,9}$= 3,3 + 0,9 x 0,05 = 3,345 sec.

❖ *Capacitatea potentiala a fiecarei miscari :*

$$C_{p,4} = 250 \times \frac{e^{\frac{-250\times4,15}{3600}}}{1-e^{\frac{-250\times2,245}{3600}}} = 250 \times \frac{0,749}{1-0,855} = \mathbf{1291\ Vt/h}$$

$$C_{p,7} = 335 \times \frac{e^{\frac{-335\times6,454}{3600}}}{1-e^{\frac{-335\times3,545}{3600}}} = 335 \times \frac{0,548}{1-0,719} = \mathbf{653\ Vt/h}$$

$$C_{p,9} = 125 \times \frac{e^{\frac{-125\times6,252}{3600}}}{1-e^{\frac{-125\times3,345}{3600}}} = 125 \times \frac{0,805}{1-0,890} = \mathbf{914\ Vt/h}$$

Cod miscare	Miscarea (i) a vehiculului	t_{ctl} (s) 2 benzi artera principala	t_{cfi} (s)	t_{SLT} (s)	t_{ci} (s)	V_{ci} (Vt/h)	Capacitatea potentiala a fiecarei miscari C_{pi} (Vt/h)
4	Stanga din strada M9	4,1	2,245	0	4,15	30	**1291**
7	Stanga din strada M4	7,1	3,545	0,7	6,454	200	**653**
9	Dreapta din strada M4	6,2	3,345	0	6,252	50	**914**

§ Determinarea intarzierilor de control :

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

d = este valoarea intarzierilor de control (sec / veh)

$C_{m,x}$ = este capacitatea potentiala aferenta miscarii x (veh / ora)

V_x = este volumul de conflict aferent miscarii x (veh / ora)

T = este perioada de analiza (ore)

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

§ Agregarea intarzierilor pe fiecare brat al intersectiei :

$$d_4 = \frac{3600}{1291} + 225 \left[\frac{30}{1291} - 1 + \sqrt{\left(\frac{30}{1291} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1291} \right)\left(\frac{30}{1291} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 2{,}78 + 0 + 5 =$ **7,78 sec/veh**

$$d_7 = \frac{3600}{653} + 225 \left[\frac{200}{653} - 1 + \sqrt{\left(\frac{200}{653} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{653} \right)\left(\frac{200}{653} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 5{,}51 + 2{,}37 + 5 =$ **12,88 sec/veh**

$$d_9 = \frac{3600}{914} + 225 \left[\frac{50}{914} - 1 + \sqrt{\left(\frac{50}{914} - 1 \right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{914} \right)\left(\frac{50}{914} \right)}{112{,}50}} \right] + 5 =$$

$= 3{,}93 + 0 + 5 =$ **8,93 sec/veh**

§ Agregarea intarzierilor pe intersectie :

$$d = \frac{7{,}78 \times 30 + 12{,}88 \times 200 + 8{,}93 \times 50}{30 + 200 + 50} = 11{,}62 \text{ sec / veh}$$

d = 11,62 sec / veh => § Nivel de serviciu „ B " caracterizat prin :

- **circulatie fluenta ;**
- **fara cozi de asteptare ;**
- **viteza mai redusa .**

5.1.5. Calculul capacitatii de circulatie a intersectiei „II "

Capacitatea de circulatie a intersectiei giratorii dintre B-dul Mamaia Nord (D.C.86) cu str. M9 a fost calculata in conformitate cu STAS 10144 / 6 „ Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi ", coroborat cu „Normativul pentru amenajarea intersectiilor la nivel – A.N.D. 600 ".

Se precizeaza ca str. M9 functioneaza ca strada de categoria a –III-a (colectoare) , avand un profil transversal tip , alcatuit din urmatoarele elemente :

- o parte carosabila de 7,00 m latime , cu doua benzi de circulatie (cate un pe sens) ;
- trotuare de incadrare de 1,50 m latime .

Traficul orar de calcul este exprimat in vehicule etalon autoturisme (Vt), si este traficul orar maxim prognozat pentru perioada de perspectiva de 15 ani .

Intersectiile giratorii functioneaza cu un regim de circulatie in care se adopta prioritatea pentru vehiculele care circula pe calea inelara (prioritatea de stanga) , ceea ce permite in principiu , sa se evite blocarea intersectiei .

In aceste conditii , o intersectie giratorie trebuie considerata ca o succesiune de intersectii in „ T " , reprezentand fiecare propria sa capacitate.

La intersectiile giratorii nu se calculeaza capacitatea globala a intersectiei , ci numai capacitatea fiecarei ramuri a intersectiei , luate separat .

Capacitatea limita a sensurilor giratorii , este data de limita superioara a volumului de trafic de incarcare; (suma volumului de conflict de pe calea inelara in dreptul strazii M9 si a volumului de intrare de pe str. M9).

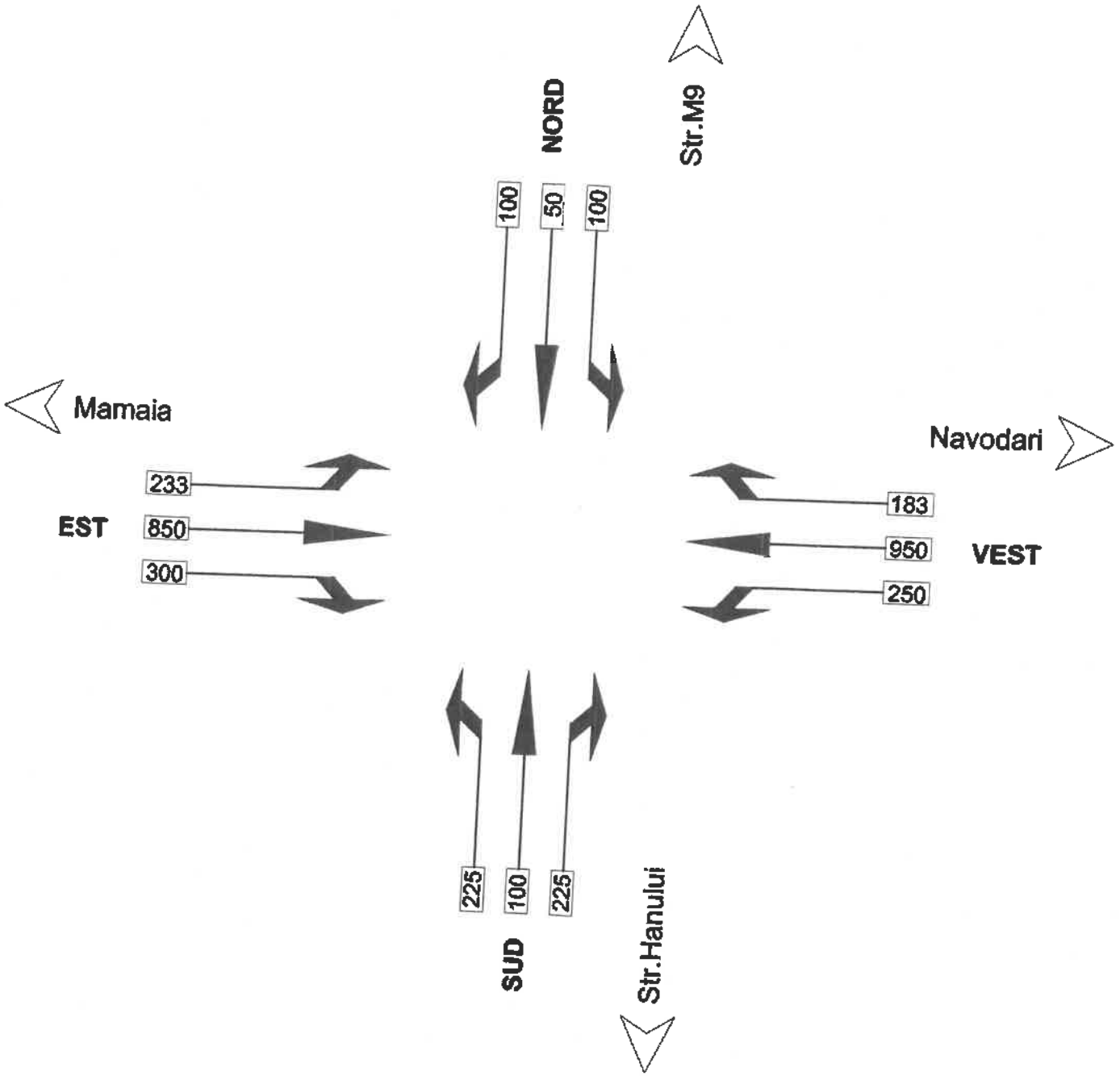
a/ Traficul orar de calcul , in vehicule etalon (autoturisme) , pentru o perioada de perspectiva de 15 ani , cu distributia sa pe ramurile intersectiei , este prezentat in matricea origine – destinatie, din tabelul de mai –jos:

	A	B	C	D	Q_i^r
A	0	225	100	225	550
B	250	0	183	950	1383
C	50	100	0	100	250
D	300	850	233	0	1383
Q_e^r	600	1175	516	1275	**3566**

Proiectant : S. C . DRUMPROIECT MACRI S. R .L. B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127688 , jud. Constanta Volum : Beneficiar : STUDIU DE CIRCULATIE S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA II

* VOLUMELE DE TRAFIC DE CALCUL

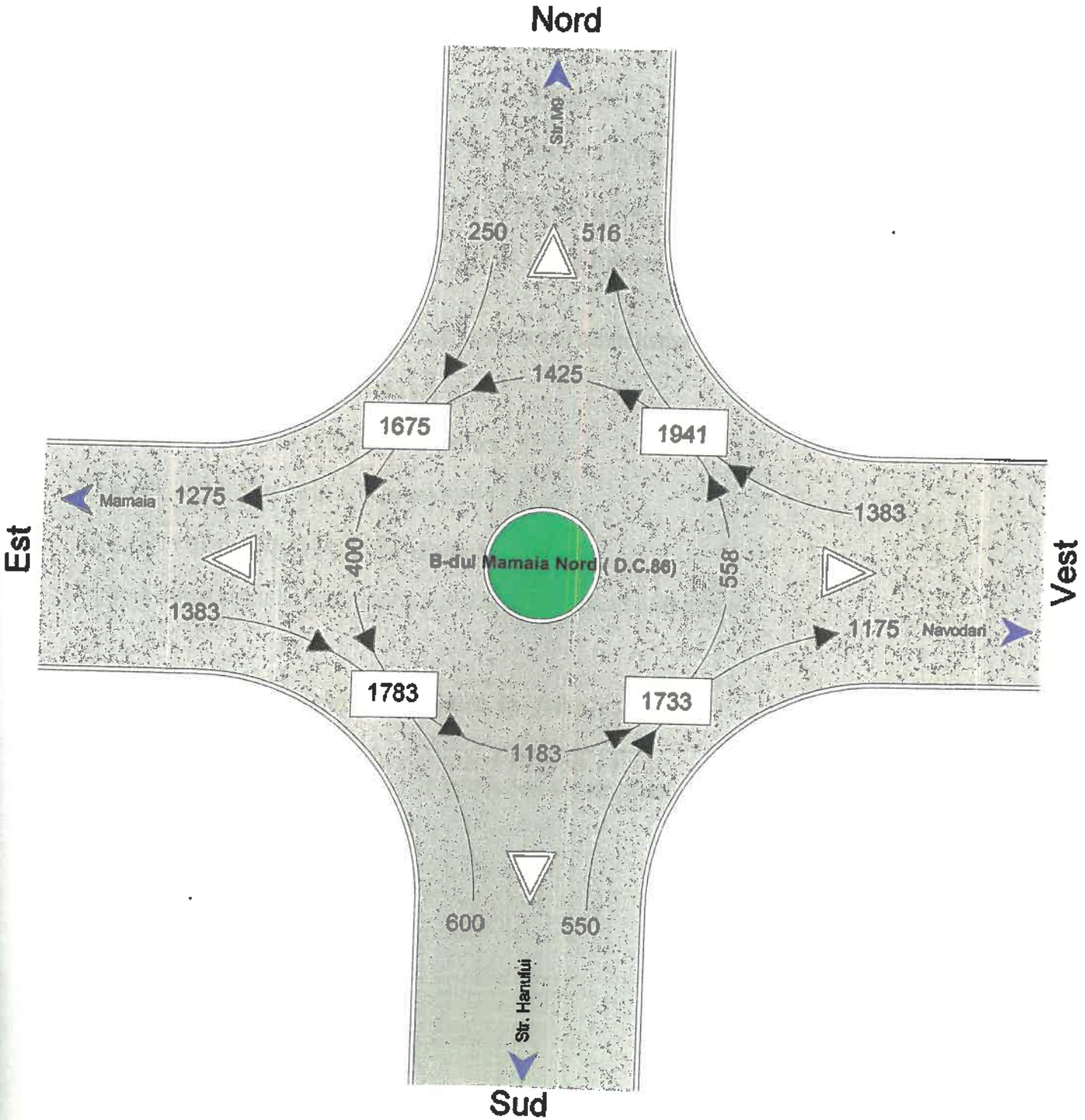


Proiectant : S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L B-dul Tomis nr. 143 A , et. 4 , cam. 411 Constanta Tel. mobil: 0724 713 332 Tel/fax sediu: 0241 555 005 / int.240	Denumire lucrare: „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E " Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24, CF 127688 , jud. Constanta Volum : STUDIU DE CIRCULATIE Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

INTERSECTIA „II"

INTERSECTIA GIRATORIE B-DUL MAMAIA NORD, LA CARE SE RACORDEAZA STRADA M9

* TRAFICUL PE TOATE RAMURILE SI PE CALEA INELARA A INTERSECTIEI



in care : **A , B , C, D ,** reprezinta ramurile intersectiei

Q_i^r = traficul care intra in intersectie prin ramura „r "

Q_e^r = traficul care iese din intersectie prin ramura „r"

Pe baza datelor din matricea origine – destinatie , se calculeaza traficul de pe calea inelara .

b/ Traficul de pe calea inelara, intre ramurile succesive: $Q_c^{r,r+1}$(veh.et./ora)

$Q_C^{AB} = Q_i^A + Q_i^{CB} + Q_i^{DB} + Q_i^{DC} = 550 + 100 + 850 + 233 = 1733$ veh.et./ora

$Q_C^{BC} = Q_i^B + Q_C^{AB} - Q_e^B = 1383 + 1733 - 1175 = 1941$ veh.et./ora

$Q_C^{CD} = Q_i^C + Q_C^{BC} - Q_e^C = 250 + 1941 - 516 = 1675$ veh.et./ora

$Q_C^{DA} = Q_i^D + Q_C^{CD} - Q_e^D = 1383 + 1675 - 1275 = 1783$ veh.et./ora

c/Traficul pe calea de circulatie rutiera in dreptul fiecarei intrari (ramuri) : Q_c^r(veh.et./ora)

$Q_c^A = Q_c^{DA} - Q_e^A = 1783 - 600 = 1183$ veh.et./ora

$Q_c^B = Q_c^{AB} - Q_e^B = 1733 - 1175 = 558$ veh.et./ora

$Q_c^C = Q_c^{BC} - Q_e^C = 1941 - 516 = 1425$ veh.et./ora

$Q_c^D = Q_c^{CD} - Q_e^D = 1675 - 1275 = 400$ veh.et./ora

Astfel s-a obtinut traficul pe toate ramurile si pe calea inelara a intersectiei giratorii .

d/ Volumul total de trafic de intrare in intersectie Qn (veh.et/ora) este :

$Q_n = (Q_C^{AB} + Q_C^{BC} + Q_C^{CD} + Q_C^{DA}) - (Q_c^A + Q_c^B + Q_c^C + Q_c^D) =$

$= (1733 + 1941 + 1675 + 1783) - (1183 + 558 + 1425 + 400) =$ **3566 veh.et./ora**

e/ Calculul nivelului de serviciu :

Sens mers	Miscare	Debite trafic	Debite brat	Debite conflict	Debite iesire	Timp critic acces	Timp urmare	Capacitate brat	Intarzieri pe brat	Intarzieri medii	Nivel de srviciu
Est	Stanga	233	1383	300	1275	4,4	2,8	1882	11,86	10,40	„B"
	Inainte	850									
	Dreapta	300									
Vest	Stanga	250	1383	333	1175	4,4	2,8	1935	11,36		
	Inainte	950									
	Dreapta	183									
Sud	Stanga	225	550	950	600	4,4	2,8	3236	6,35		
	Inainte	100									
	Dreapta	225									
Nord	Stanga	100	250	1175	516	4,4	2,8	3901	5,92		
	Inainte	50									
	Dreapta	100									

Calculul capacitatii sensului giratoriu :

$$C_a = 3600 \cdot \frac{n_a}{t_f} \cdot e^{\frac{V_c}{3600}\left(t_c - \frac{t_f}{2}\right)}$$, unde

C_a = este capacitatea accesului (bratului) veh/ora
t_c = este timpul critic de acces (sec)
t_f = este timpul de urmare (sec)
V_c = este volumul conflictual aferent bratului
n_a = parametru pentru numarul de benzi

$$C_{est} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{300}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 1882 \text{ veh/ora}$$

$$C_{vest} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{333}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 1935 \text{ veh/ora}$$

$$C_{sud} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{950}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 3236 \text{ veh/ora}$$

$$C_{nord} = 3600 \cdot \frac{1,14}{2,8} \cdot e^{\frac{1175}{3600}\left(4,4 - \frac{2,8}{2}\right)} = 3901 \text{ veh/ora}$$

Intarzierile de control pe fiecare brat al intersectiei sunt urmatoarele :

$$d_{est} = \frac{3600}{1882} + 225 \left[\frac{1383}{1882} - 1 + \sqrt{\left(\frac{1383}{1882} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1882}\right)\left(\frac{1383}{1882}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,91 + 4,95 + 5 = 11,86 \text{ sec/veh}$$

$$d_{vest} = \frac{3600}{1935} + 225 \left[\frac{1383}{1935} - 1 + \sqrt{\left(\frac{1383}{1935} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{1935}\right)\left(\frac{1383}{1935}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,86 + 4,50 + 5 = 11,36 \text{ sec/veh}$$

$$d_{sud} = \frac{3600}{3236} + 225 \left[\frac{550}{3236} - 1 + \sqrt{\left(\frac{550}{3236} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{3236}\right)\left(\frac{550}{3236}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 1,11 + 0,24 + 5 = 6,35 \text{ sec/veh}$$

$$d_{nord} = \frac{3600}{3901} + 225 \left[\frac{250}{3901} - 1 + \sqrt{\left(\frac{250}{3901} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{3901}\right)\left(\frac{250}{3901}\right)}{112,50}} \right] + 5 =$$

$$= 0,92 + 0 + 5 = 5,92 \text{ sec/veh}$$

Intarzierea medie pe intersectie este :

$$d = \frac{11,86 \times 1383 + 11,36 \times 1383 + 6,35 \times 550 + 5,92 \times 250}{1383 + 1383 + 550 + 250} = 10,40 \text{ sec / veh}$$

d = 10,40 sec / veh => Nivel de serviciu „ B " caracterizat prin :
- **circulatie fluenta ,**
- **fara cozi de asteptare ,**
- **viteza mai redusa .**

6. Nivelul de serviciu al unei intersectii reprezinta o incadrare in clase de marime (litere de la A la F) a conditiilor de circulatie intr-o intersectie. Pentru stabilirea nivelul de serviciu al intersectiei, valorile intarzierilor de control obtinute la nivelul intersectiei, se vor compara cu cele din tabelul de mai jos :

Tabel nr. 1

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

Conditiile de circulatie pentru fiecare nivel de serviciu sunt prezentate in tabelul de mai jos :

Tabel nr. 2

Nivel de serviciu	Descriere
A	Circulatie fluenta , fara cozi de asteptare , viteza libera de circulatie
B	Circulatie fluenta , fara cozi de asteptare , viteza mai redusa
C	Circulatie acceptabila , posibilitati pentru formarea cozilor de asteptare , viteza mai redusa
D	Circulatie acceptabila , cozi de asteptare reduse , viteza redusa
E	Circulatie dificila , cozi de asteptare permanente , viteza redusa
F	Circulatie foarte dificila , cozi de asteptare permanente , viteza redusa ,opriri multiple

7. CONCLUZII SI RECOMANDARI

7.1. Intarzierea de control obtinuta in intersectia „ I", realizata intre strazile M9 si M4, este de 11,62 sec/veh. , rezultand un nivel serviciu „B", caracterizat printr-o :

- **circulatie fluenta ,**
- **fara cozi de asteptare ,**
- **viteza mai redusa .**

7.2. In intersectia „II " realizata intre strada M9 si intersectia giratorie existenta , intarzierea de control obtinuta este de 10,40 sec/veh , rezultand astfel tot un nivel de serviciu „B", cu aceleasi caracteristici ca in intersectia „I";

Se precizeaza ca „suplimentul" de vehicule , rezultat ca urmare a aparitiei noului amplasament din cadrul P.U.Z.-ului , nu aduce modificari care sa afecteze circulatia rutiera din zona .

7.3. Aceste niveluri de serviciu insa pot suferi reale modificari in timp , odata cu „mobilarea" suprafetelor de teren ramase libere in zona .

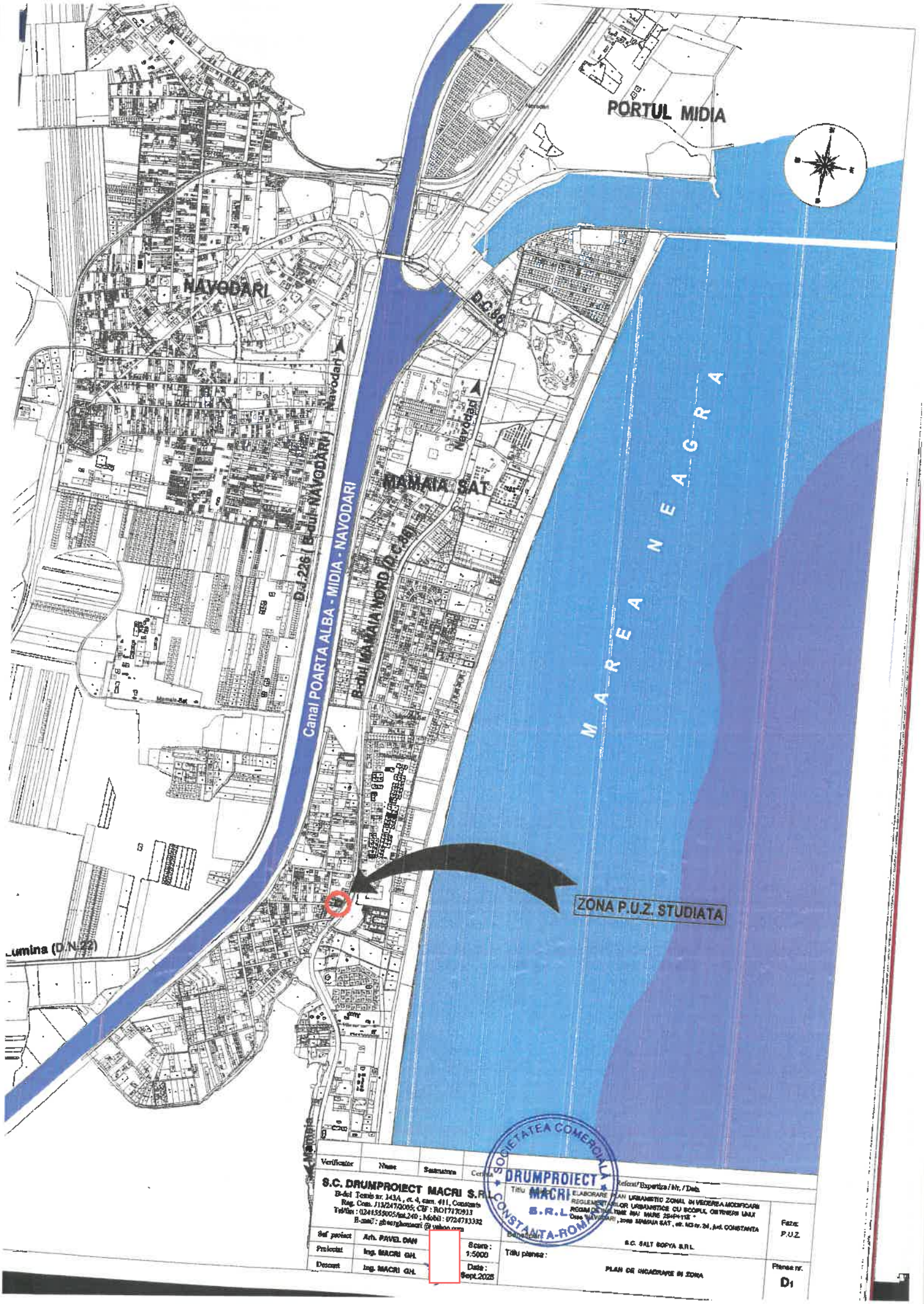
7.4. Siguranta circulatiei rutiere in intersectia „I" (intersectia„II"avand semnalizarea rutiera existenta completa), va fi asigurata prin realizarea unei semnalizari orizontale si verticale corespunzatoare , respectiv ;

7.4.1. *Semnalizare orizontala* realizata prin :
- **executarea de marcaje longitudinale continue si cu intreruperi ;**
- **executarea de marcaje de traversare pentru pietoni ;**
- **executarea de marcaje prin sageti ;**

7.4.2.*Semnalizarea verticala* se va realiza prin :
- **montarea de indicatoare rutiere .**

Intocmit ,
Ing. Macri Gh.

S.R.L. CONSTANTA-ROMÂNIA



Verificator	Nume	Semnatura	Certificat

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/247/2005; CIF : RO17170913
Telefon : 0241555005/int.240 ; Mobil : 0724733332
E-mail : ghmacri@gmail.com

Sef proiect	Arh. PAVEL DAN	Scara : 1:5000
Proiectat	Ing. MACRI GH.	
Desenat	Ing. MACRI GH.	Data : Sept.2025

DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

Referent/Expertiza / Nr. / Data

Titlu proiect : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 25M+P+7E + Corp NAVODARI, zona MAMAIA SAT , str. NC nr. 24 , jud. CONSTANTA

Faza: P.U.Z.

Beneficiari : S.C. SALT SOPYA S.R.L.

Titlu planse : PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Planse nr. D1

AMPLASAMENT P.U.Z. STUDIAT

Str. M7

Str. M4

Str. M9

MAMAIA

NAVODARI

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

50m

30

70

N

NE

E

SE

S

SV

V

NV

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
Sef proiect	Arh. PAVEL DAN		Scara : 1:5000
Proiectat	Ing. MACRI GH.		
Desenat	Ing. MACRI GH.		Data : Sept.2025

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/247/2005; CIF : RO17170913
Tel/fax : 0241555005/int.240 ; Mobil : 0724713332
E-mail : gheorghemacri @ yahoo.com

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

Referat/ Expertiza / Nr. / Data

Titlu proiect : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E *
Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24 , jud. CONSTANTA

Faza: P.U.Z.

Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

Titlu plansa : PLAN DE SITUATIE - SITUATIA EXISTENTA :
- TRASEE STRAZI EXISTENTE DIN ZONA OBIECTIVULUI PROIECTAT ;
- SEMNALIZARE RUTIERA EXISTENTA .

Plansa nr. **D2**

AMPLASAMENT P.U.Z. STUDIAT

INDICATOARE RUTIERE PROIECTATE (NOI)

INTERSECTIA „I"

INTERSECTIA „II"

Str. M7

Str. M4

Str. M9

MAMAIA

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

NAVODARI

STOP

50m

30

70

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
Sef proiect	Arh. PAVEL DA		Scara : 1:5000
Proiectat	Ing. MACRI GH		
Desenat	Ing. MACRI GH		Data : ept.2025

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/247/2005, CIF : RO17170913
Tel/fax : 0241555005/int.246 , Mobil : 0724713332
E-mail : gheorghemacri @ yahoo.com

DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

Referat/ Expertiza / Nr. / Data

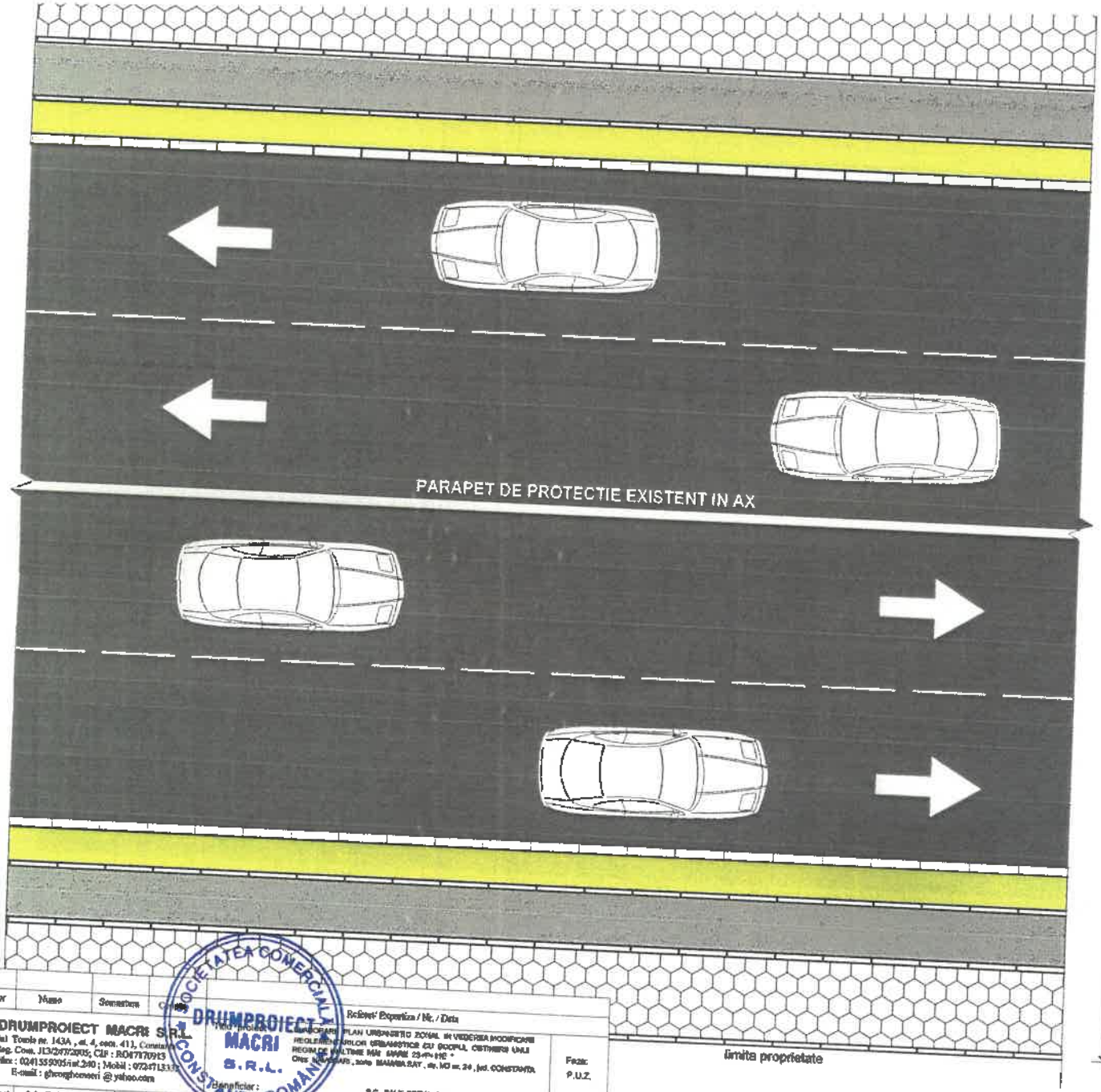
Titlu proiect : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E "
Oras NAVODARI , zona MAMAIA SAT , str. M5 nr. 24 , jud. CONSTANTA

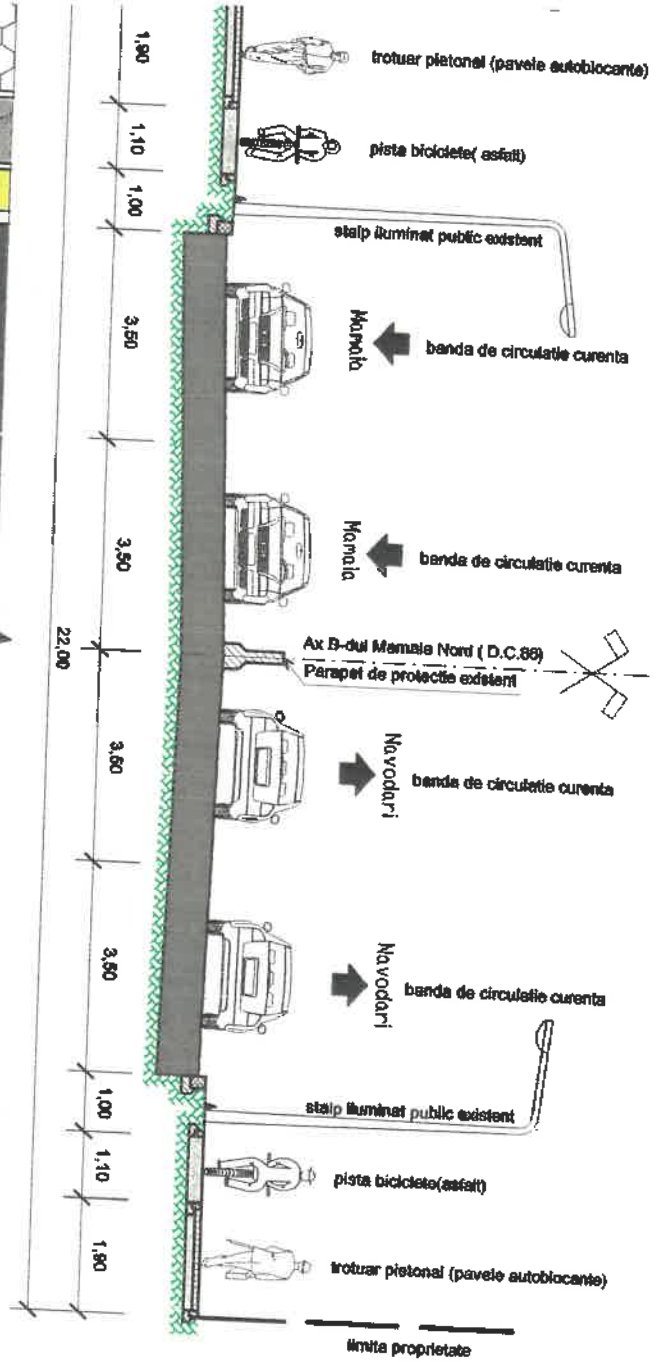
Faza: P.U.Z.

Beneficiar : S.C. SALT SOFYA S.R.L.

Titlu plansa : PLAN DE SITUATIE - SITUATIA PROIECTATA :
- SIMULAREA CIRCULATIEI RUTIERE SPRE / DINSPRE OBIECTIVUL PROIECTAT ;
- REGLEMENTAREA CIRCULATIEI IN ZONA CU INDICATOARE RUTIERE NOI .

Plansa nr. D3





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

Nr.Dosar	Nume	Semnatura	Data

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, ap. 411, Constanta
Reg. Com. J13/2473/2005; CIF : RO17170913
Tel/fax : 0241559005/int.240 ; Mobil : 0724713313
E-mail : gheorghemacri @ yahoo.com

DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

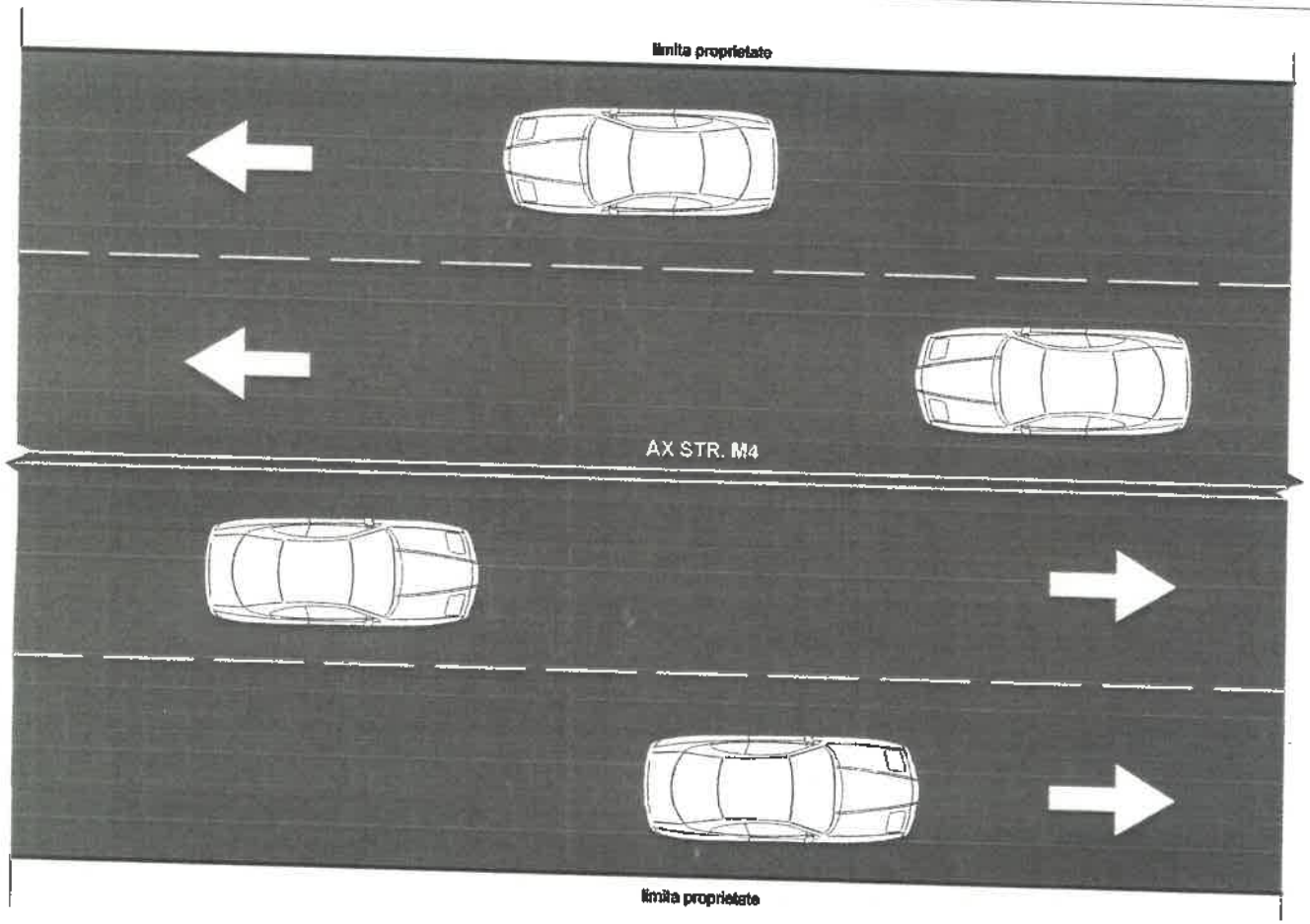
Proiectat	Ach. PAVEL DAN	Scara : 1:100	
Coordonator proiectat	Ing. MACRI GH.		
Verificat	Ing. MACRI GH.	Data : Sept.2025	

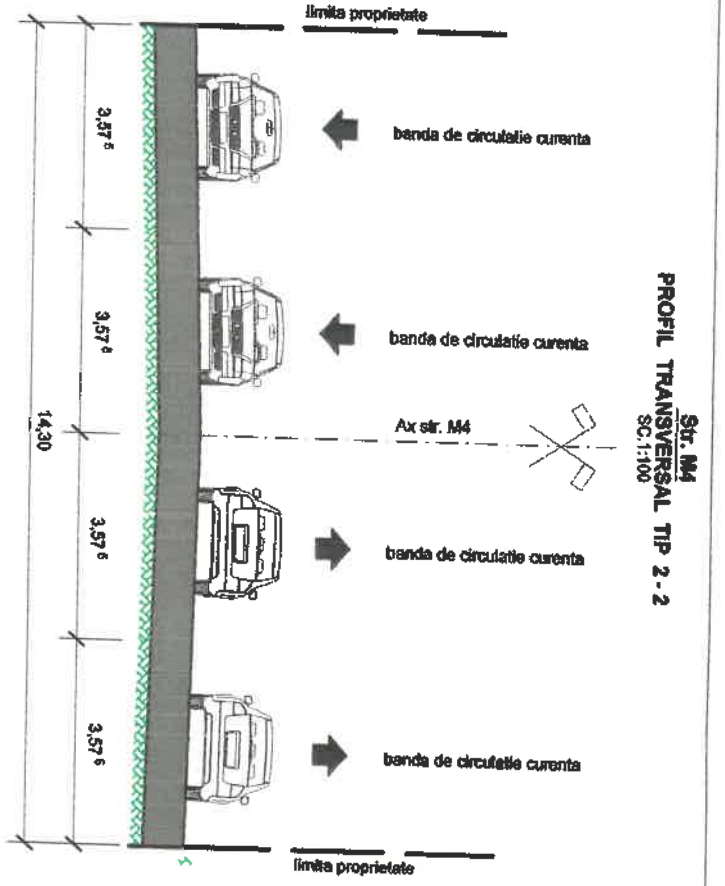
Beneficiar : S.C. BALY SOFIA S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Planse nr. D4

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 - 1





Str. M4
PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - 2
SC.1:100

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/ Expertiza / Nr. / Data

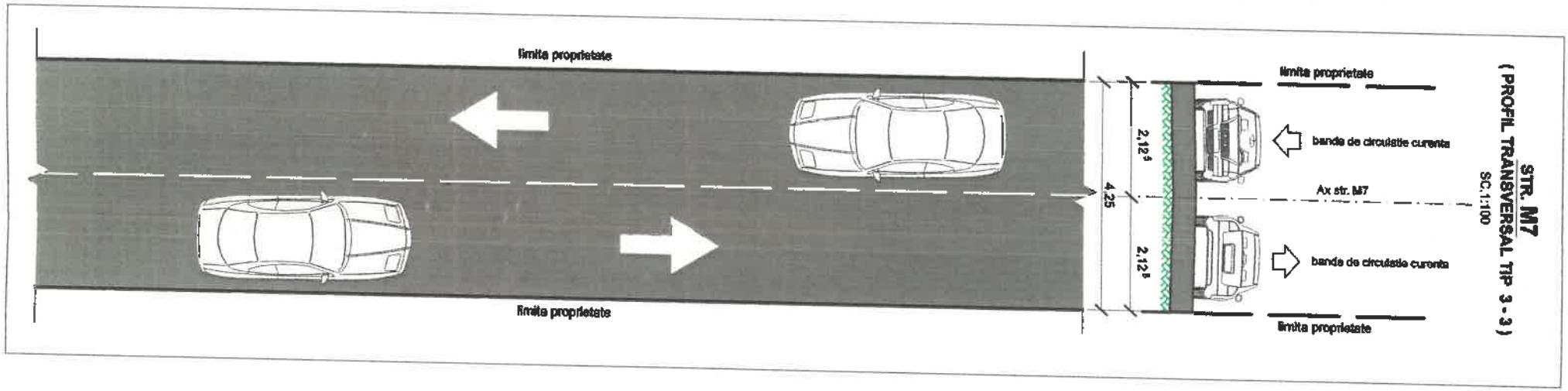
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/247/2005; CIF : RO17870913
Tel/fax : 0241535005/int.240 ; Mobil : 0724713332
E-mail : gheoghemacri @ yahoo.com

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE DECAT P+1E+R *
Com. MIHAIL KOGALNICEANU, sat MANGALIA, jud. CONSTANTA
Beneficiar : S.C. SALT SCHYA S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Sef proiect	Arh. PAVEL DAN	Scara : 1:100	Titlu planse: PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - 2
Proiectat	Ing. MACRI GH.		Planse nr. Ds
Desenat	Ing. MACRI GH.	Data : sept.2025	

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA



Verificator	Nume	Semnatura	Cerinte	Referent Expertiza / Nr. / Data

S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L.
B-dul Tomis nr. 143A , et. 4, cam. 411, Constanta
Reg. Com. J13/2472/2005, CIF : RO17170919
Tel/fax : 0241539054/int.240 ; Mobil : 0724713392
E-mail : gheorgheromeo @ yahoo.com

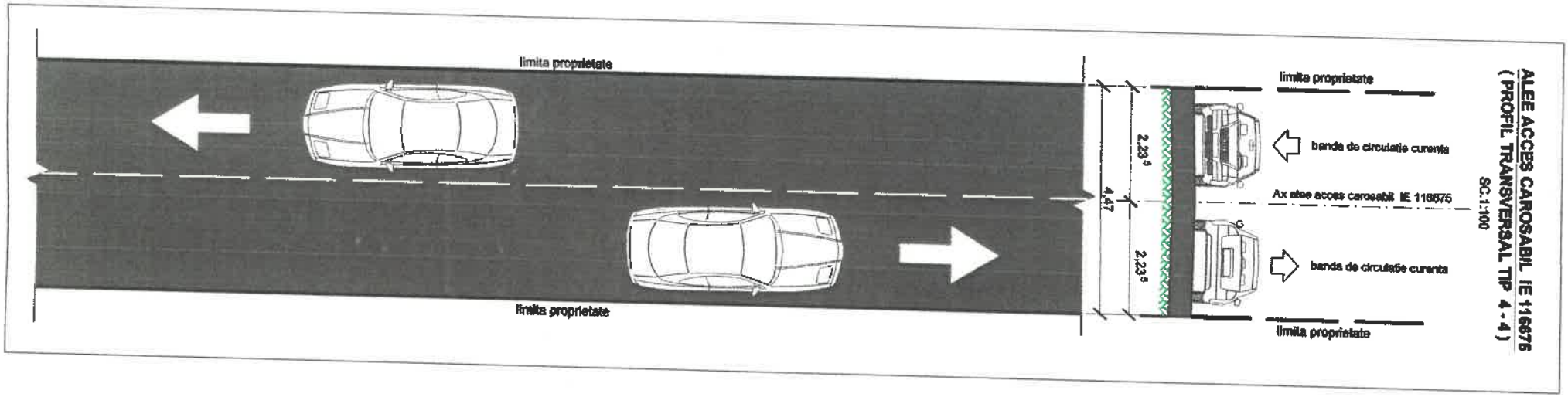
Titlu : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL CREARII UNEI REZERVE DE TEREN PENTRU "
Ora: MAMAIA , zona MAMAIA SAT , str. M3 nr. 24 , jud. CONSTANTA

Beneficiar : S.C. SALT SOPYA S.R.L.

Faza: P.U.Z.

Sef proiect	Arh. PAVEL DAN	Scara : 1:100	Titlu planse : PROFIL TRANSVERSAL TIP 3 - 3
Proiectat	Ing. MACRI GH.	Data : Sept.2026	Planse nr. D6
Desenat	Ing. MACRI GH.		

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA



ALEE ACCES CAROSABIL IE 116676
(PROFIL TRANSVERSAL TIP 4 - 4)
SC.1:100

Verificator	Nume	Semnatura	Vizita	Referat/ Expertiza /Nr. / Data	
S.C. DRUMPROIECT MACRI S.R.L. B-dul Tecnic nr. 143A , et. 4, ap. 411, Constanta Reg. Com. J13/247/2005, CIF : RO17170913 Tel/fax : 0241550654/int 240 ; Mobil : 0734713332 E-mail : gheorghemacri @ yahoo.com				Titlu proiect : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU IMOBILE SITUATE IN MAL. MANZ 22/4/1/VIE ", COM. MIHAIL KOGALNICEANU , com. MIHAIL KOGALNICEANU SAT. sir.163 nr. 24 , jud. CONSTANTA Beneficiar : S.C. SALT SOFIA S.R.L.	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	Ardh. PAVEL DAN		Scara : 1:100	Titlu planse : PROFIL TRANSVERSAL TIP 4 - 4	Planse nr. D7
Proiectat	Ing. MACRI GH.				
Desenat	Ing. MACRI GH.		Data : Sept.2025		

SOCIETATEA COMERCIALA DRUMPROIECT MACRI S.R.L. CONSTANTA-ROMANIA

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

REFERAT NR.1373/21 Apr 2026
privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului

" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E "

1. Date de identificare:
- faza: **SG – Studiu Geotehnic**
- proiectant general: **SC ANA PROIECT DESIGN SRL**
- proiectant de specialitate: **ING.ANA IONESCU**
- investitor/beneficiar: **SALT SOFYA S.R.L.**
- amplasament: **STR.M3, NR. 24; MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA**
- data prezentării proiectului pentru verificare: 20.04.2026

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:
Documentația prezentată spre verificare reprezintă studiu geotehnic necesar pentru obținerea de date geotehnice ale zonei care cuprinde amplasamentul studiat pentru a se putea preciza natura litologică, stratificația principalelor caracteristici geotehnice ale stratului de fundare, adâncimea optimă de fundare, nivelul apei subterane pentru proiectarea și execuția lucrării **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E ".**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată pe **STR.M3, NR. 24; MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA.**
In vederea stabilirii condițiilor geotehnice și hidrogeologice, pe acest amplasament s-au executat:
- un foraj geotehnic FG1 realizate in zona amplasamentului conform prevederilor NP 074 – 2022.
- 2 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica.

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat este situat in subzona Litoralului Maritim Sud Dobrogean care se suprapune cordonului litoral dintre Lacul Siutghiol si Marea Neagra. Aceasta zona este constituita din formatiuni necoezive si slab coezive – nisipuri, nisipuri prafoase, nisipuri argiloase si argile nisipoase depuse peste calcarele jurasice cu incluziuni sistoase care reprezinta fundamentul regiunii.

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 ; zona studiata se caracterizeaza prin prezenta formatiuni sedimentare reprezentate de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (argile prafoase de natura loessoida si argile) in care apar depozite argiloase, prafoase.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiu[illegible]ârste diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse și im[illegible]ță locală.

Din punct de vedere **climatic,** clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al clim[illegible]emperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-ge[illegible]e ale teritoriului.

Din punct de vedere **seismic,**România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată[illegible]

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

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

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

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**Descrierea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren bun – sist verde	2 puncte
Apa subterana	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Conform acestui punctaj realizat (10 puncte) rezultă: Risc geotehnic – **"Moderat"** și categoria geotehnică – **"2"**.

Din punct de vedere **litologic**, stratificația terenului amplasament se prezinta astfel:

- perna de sist verde cu grosimea de 2,00m intalnita intre adancimea de – 5,0m si – 7,0m de la cota sapatura – cota teren actual;
- stratificatia se continua cu argila cafenie nisipoasa pana la adancimea de – 8,30 m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de nisip galbui pana la adancimea de – 9,70m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 10,60m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 13,60m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de calcar cu interspatii argiloase intalnit pana la adancimea de – 15,50m de la cota teren atual;
- stratificatia se continua cu startul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 19,80m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit orizontul de sist verde maroniu pana la adancimea de – 28,00m de la cota teren actual

Pentru amplasare constructii cu regim de inaltime 2S+P+11E, se recomanda:

- fundarea indirecta prin intermediul pilotilor forati incastrati in ortizontul de sist verde. Numarul, diametrul si lungimea pilotilor, vor fi stabilite de inginerul de specialitate in functie de dimensiunea constructiei, tipul fundatiei si a structurii de rezistenta si incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare. Datorita caracterului valurit al orizontului de sist verde, este posibil ca pe amplasament sa varieze cota de aparitia a acestui orizont .

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

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

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:

- **În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumatorului.**

Am primit doua exemplare,

CHIRIAC V. RAUL DUMITRU
ROMÂ
MOLD
INGINER - VERIFIC OR DE PROIECTE

Am predat ua exemplare,
Verificato hnic atestat,
Dipl. Ing. Chi Raul-Dumitru

Seria **CAV** Nr.**10609**

ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI



CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO - PROFESIONALĂ

În aplicarea dispoziţiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei cu nr. 327/ 2022 şi promovării examenului organizat conform Procedurii de atestare tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte şi a experţilor tehnici aprobată prin Ordinul MDLPA nr.817/2021, cu modificările şi completările ulterioare, în sesiunea IULIE 2022

SE ATESTĂ

DI. CHIRIAC RAUL-DUMITRU

Cod numeric personal: **1871016011846**

De profesie: **ing.**

Judeţul/Sectorul: **ALBA**

Localitate: **BLAJ**

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională: Af– Rezistenţă mecanică şi stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare şi interacţiunea cu structurile îngropate prin investigaţii geotehnice şi proiectare geotehnică

NIVELUL: nu este cazul

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI ADMINISTRAŢIEI

CSEKE ATTILA

Data emiterii: 22.11.2022

Semnătura ti

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTAȚIEI

LEGITIMAŢIE

Seria CAV

Nr. 10609

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

Dl. **CHIRIAC RAUL-DUMITRU**

Cod numeric personal: **1871016011846**

Profesia: **ing.**



ATESTAT

VERIFICATOR DE PROIECTE

Domeniul de atestare tehnico-profesională - Af - Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele
de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații
geotehnice și proiectare geotehnică
Nivelul: nu este cazul

Data emiterii: 22.11.2022

(LS)

Valabilă de la: 22.11.2022

Până la: 22.11.2027

Semnătura titularul

...imație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-
...e expert tehnic / verificator de proiecte

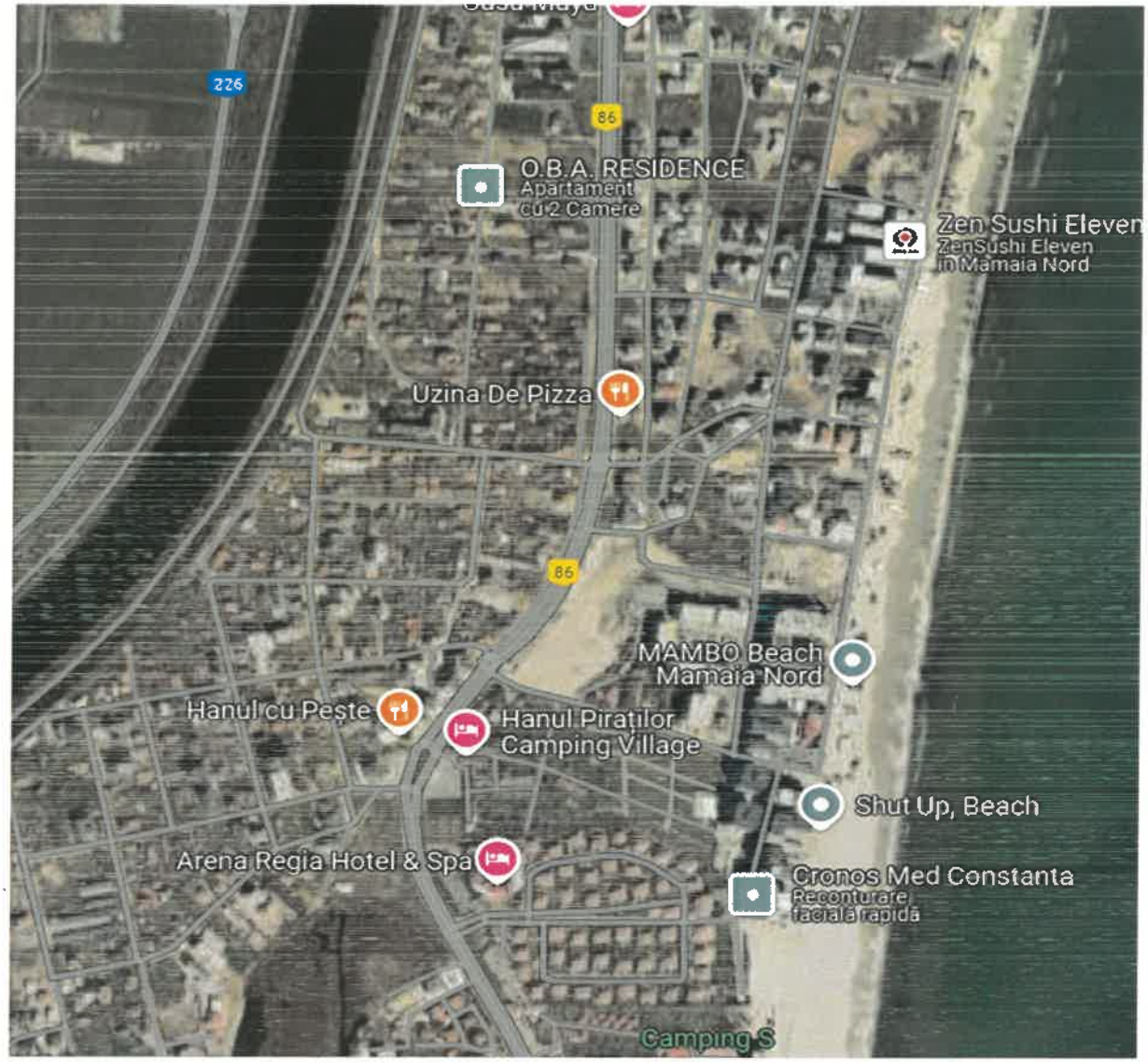
MDLPA

Seria CAV Nr. 10609

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

ADRESA AMPLASAMENT: STR.M3, NR. 24;
MAMAIA SAT; JUD. CONSTANTA



Beneficiar: SALT SOFYA S.R.L.

Intocmit: Ing. Ana Ionescu

CUPRINS

Piese scrise

Pagina de titlu .....pag. 1
Borderou .....pag. 2
1.Date generale : consideratii geologice ; consideratii geomorfologice; consideratii meteo - climatice; consideratii hidrogeologice; zonarea seismica; adancimea de inghet, incadarea in zone de risc natural .....pag. 3 – 12
2. Rezultatele investigatiilor de teren si si clasificarea geotehnica a amplasamentului conform NP 074 – 2022.....pag. 12 – 18
3. Concluzii privind conditiile de fundare.....pag. 18 – 19
4. Recomandari .....pag. 19

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona .....pag. 20
2. Plan de situatie cu lucrari geotehnice realizate.....pag. 21
3. Fisa foraj.....pag. 22
4. Rezultate DPSH.....pag. 23 – 35

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
SEMNĂTURA

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

STRADA M3, NR. 24

MAMAIA-SAT

JUDETUL CONSTANŢA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E".

1.2. Terenul amplasament identificat cu numarul cadastral 127688, cercetat din punct de vedere geotehnic, este situat in Mamaia-Sat, strada M3, nr. 24, oras Navodari, judet Constanta, conform plan anexat.

1.3. Studiu geotehnic, s-a întocmit in baza prevederilor NP 074/2022 pentru a determina:

- stratificatia terenului din amplasament;
- caracteristicile fizico – mecanice [redacted] anturilor intalnite in foraje;
- adancimea nivelului panzei freat[redacted]
- conditii de fundare;

Lucrari de teren realizate:

- un foraj geotehnic FG1 realizate in z[redacted]mplasamentului conform prevederilor NP 074 – 2022;
- 2 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;

Amplasarea forajelor geotehnice si a sondajelor de penetrometrie dinamica super grea realizate, este figurata in planul de situatie anexat prezentului studiu geotehnic.

Pentru intocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde si normative:

1. NP 074 - 2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii
2. GP 129 – 2014 – Ghid privind Proiectarea greotehnica;
3. NP 125 – 2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire.
4. NP 112 – 2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;
5. DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;
6. NP 123 - NORMATIV privind PROIECTAREA GEOTEHNICĂ A FUNDAŢIILOR PE PILOŢI;
7. STAS 2561/4-90 – Teren de fundare. Piloti forati de diametru mare. Prescriptii generale de proiectare, executie si receptie;
8. SR EN 12699 : 2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale;Piloti de indesare;
9. SR EN 1536 - + A1:2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale; Piloti forati;
10. GE 029 - GHID TEHNIC PRIVIND TEHNOLOGIA DE EXECUŢIE A PILOŢILOR PENTRU FUNDAŢIE;
11. NP 045 - 2000 Normativ privind incercarea in teren a pilotilor de proba si a pilotilor din fundatii
12. SR EN 1997-1:2004/NB:2016 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;
13. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
14. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
15. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala
16. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
17. SR EN ISO 22475-1:2021 – Investigatii si incercari geotehnice.Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Partea 1: Principii tehnice de executie.
18. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare.Cercetarea prin sondaje deschise
19. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare.Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

20. SR EN ISO 14688-1:2018 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 1: Identificare si descriere
21. SR EN ISO 14688-2:2018 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o clasificare
22. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
23. C 56 - 2002 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
24. P 100 / 1 - 2013 – Normativ pentru proiectarea antiseimica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
25. STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
26. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.
27. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor";
28. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor";

1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE:

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGICE

Din punct de vedere geolog[illegible]plasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dob[illegible] Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Val[illegible]ona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delim[illegible] Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi p[illegible]e cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata .

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorfice;

- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

- ciclul de sedimentare jurasic - cretacic: in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

Depozitele Bessarabiene sunt dispuse transgresiv 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 eoliene de tip loess, care acopera aceasta arie ca o patura aproape continua. Depozitele loesoide au grosimi de la câţiva metri pana la aproape 20 m (mai groase pe laturile de vest şi est, în depresiuni şi pe văi şi mai subţiri pe platourile interfluviale);

Amplasamentul cercetat este situat in subzona Litoralului Maritim Sud Dobrogean care se suprapune cordonului litoral dintre Lacul Siutghiol si Marea Neagra. Aceasta zona este constituita din formatiuni necoezive si slab coezive – nisipuri, nisipuri prafoase, nisipuri argiloase si argile nisipoase depuse peste calcarele jurasice cu incluziuni sistoase ca reprezinta fundamentul regiunii.

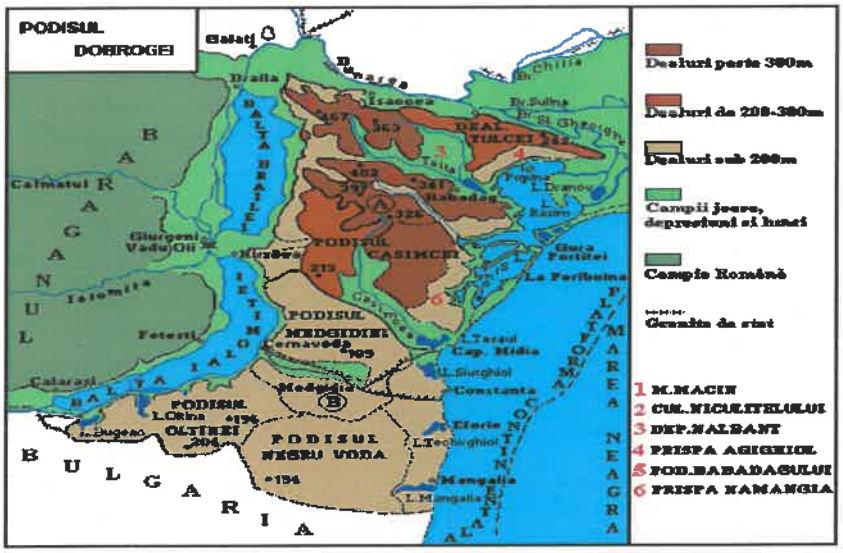
Stratificatia se continua cu orizontul de sist care reprezinta fundamentul regiunii.

1.4.2.CONSIDERATII GEOMORFOLOGICE:

Dobrogea de Sud are aspectul unui podis cu strate usor inclinate fata de pozitia orizontala, reprezentand un peneplen tipic.

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

Zona cercetata este situata in partea de SE a judetului Constanta si apartine Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumita Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu vai largi si putin adancite.



Podisul Carasu, cunoscut si sub numele de Podisul Medgidiei sau Podisul Dorobantu, situat la N de valea Carasu, este constituit dintr-o suita de platouri joase ce coboara in panta domolata catre valea Carasu sau catre Dunare. Altitunile sunt cuprinse intre 50 ÷ 130m. Valea Carasu ce separa podisul cu acelasi nume de podisurile ceva mai inalte din S, apare ca o arie depresionara transversala ce uneste latura dunareana cu cea marina a judetului. Este marginita de versanti inalti si abrupti de loess.

Podisul Cobadin constituie partea centrala si estica a Dobrogei de Sud. Este mai putin fragmentat si are aspect tabul[redacted]ormat din intinse poduri interfluviale usor ondulate.

In cadrul sau se deosebesc dou[redacted]ote morfologice:

- in partea de vest sau treapta inalta ca[redacted]inge cote de 100 ÷ 180 m , sectionata de valea Urluia in doua subunitati (Podisul [redacted]adin in N si podisul Negru Voda in S)
- in partea de est sau treapta joasa (Podisul Topraisar) cu altitudini de 40 ÷ 90m.

Contactul cu Marea Neagra se realizeaza printr-un tarm inalt, cu faleze, intrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine.Prezenta calcarelor sarmatiene si cretacice a determinat aparitia reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda , Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreica este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Aceste regiuni se întâlnesc în zonele aride unde apele curgătoare se varsă în lacuri fără scurgere sau se pierd treptat, prin infiltrație sau evaporație.

Activitatea de modelare a reliefului judetului Constanta este conditionata de fregventa mare a ploilor torentiale (3 ÷ 4 mm/ min) care detin cca. 75 % din totalul precipitatiilor cazute. Ele determina amploarea procesului de eroziune.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament este denivelat si urmeaza linia reliefului din zona.

Pe amplasament sunt depuse umpluturi de pamant, resturi de la santierele din zona.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarei constructii.

1.11. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane si Marea Neagra.

In Dobrogea de Sud raurile au caracter semipermanent, sunt in cea mai mare parte simetrice, in cursul superior vaile sunt larg evazate, iar spre confluenta sunt adanci, cu versanti verticali si meandre, unele avand caracterul unor mici canioane (ex. Valea Urluia si Canaraua Fetei).

Reteaua hidrografica este tributara in cea mai mare parte Dunarii, vaile sapate fiind in forma de " U " sau " V ". Versantul drept al Dunarii are sculptate faleze inalte in depozie cretacice , eocene , badenian – sarmatiene si loess cuaternar. Tarmul Marii Negre are de asemenea faleze sa[illegible] roci sarmatiene si cuaternare.

Din punct de vedere hidrog[illegible]c, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste difer[illegible]m ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul şi Senonianul, dar acestea au numai [illegible]iuni reduse şi importanţă locală.

Cele mai importante acvifer[illegible] ca extensiune cât şi ca potenţial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice şi sarmaţiene.

Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constituie retea de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V,NV si E, si se termină cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacu Tasaul, lacul Mangalia.

Ana Gh. IONESCU inginer Gs

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluvio-maritime. O nota caracteristica a retelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km^2, reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

1.12. CONSIDERATII METEO - CLIMATICE :

Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influentele Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, ca si prin primaveri tarzii si secetoase.

Vantul predominant este cel care bate in directia N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara - 11,2^{0}C la Mangalia si 11,2^{0}C la Murfatlar, iar in jumatatea central-nordica a teritoriului valorile nu scad sub 10^{0}C.

Temperatura medie a lunii celor mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune ia

Temperatura medie in lunile iulie – august depaseste 25°C.

Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

Regimul precipitatiilor Regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anulale sunt cuprinse intre 3 – 400 mm/an.

Clima Podisului Dobrogei de Sud reprezinta anumite particularitati determinate de pozitia geografica: intre Dunare in vest si Marea Neagra in est, cat si datorita componentelor fizico – geografice ale teritoriului.

RUR
Ana Gh.
ONESCU
inginer
G$_8$

Regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticiclonal din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord – african, ce aduc seceta, timp senin si temperaturi ridicate. Iarna, anticiclonul siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperatura, crivatul fiind vantul dominant al zonei.

Temperatura medie anuala este cuprinsa intre valorile 11,4°C – 11,8°C.

Pentru amplasamentul analizat, factorul clima se evidentiaza prin urmatoarele aspecte:

- caracter continental cu influente marine;
- ariditate accentuata;
- caracterul torential al precipitatiilor;
- directia vantului N – NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, localitatea cercetata conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g şi o perioadă de control Tc=0,7 sec a spectrului de raspuns.

Fig 1. Zonarea valorilor de vârf ale acc ei terenului pentru proiectare (a_g) cu un IM 5 si 20% probabilitate de depăşire in 50

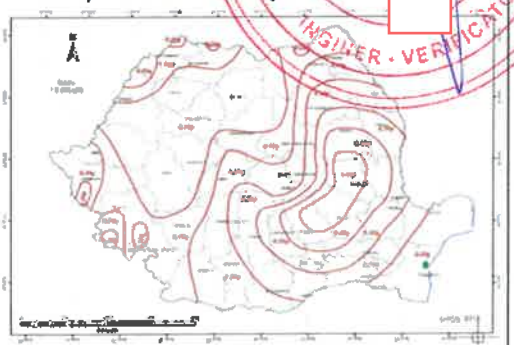
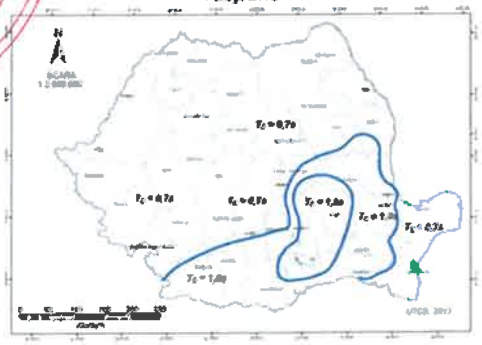
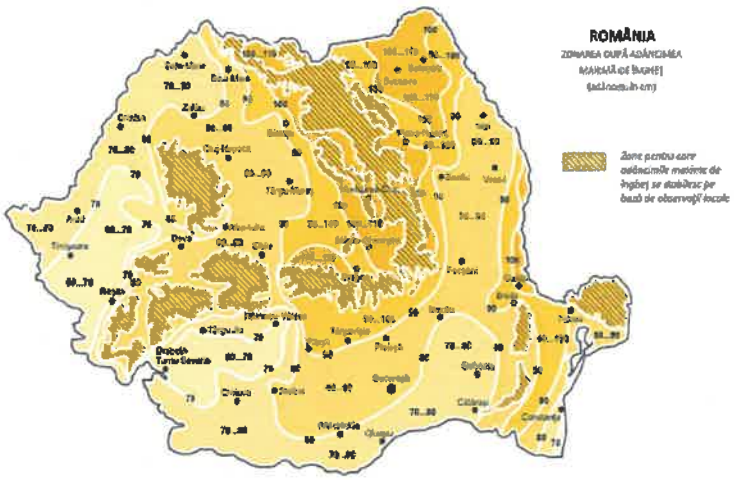


Fig.2. Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns



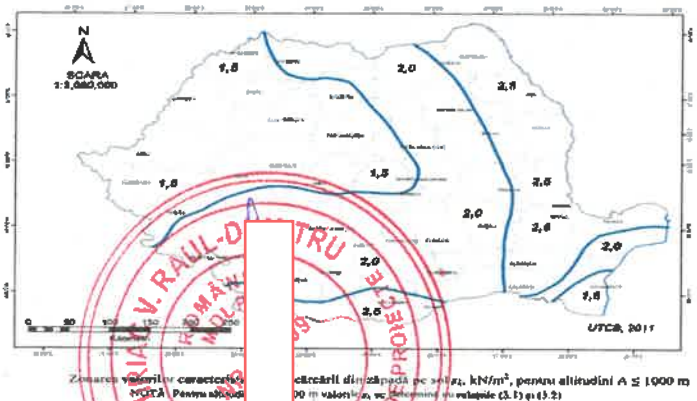
1.8. ADANCIMEA DE INGHET

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



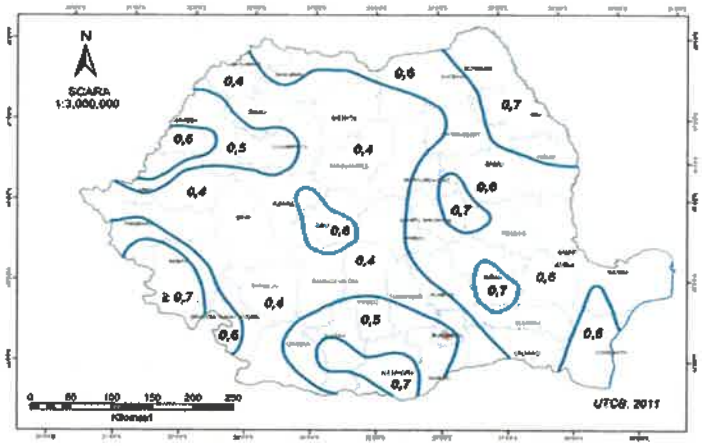
1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A<1000m.

In „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", pentru localitatea cercetata, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol s_k = 2,0 KN/m^2, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



1.10. **Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referinţă ale presiunii dinamice a vântului.**

In Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor", valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurenţă 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea cercetata, este de q_b = 0,5 kPa, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având $IMR = 50$ ani

NOTĂ. Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A.

1.11. INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gaseste A1, se face in conformitate cu Legea nr. 575/ noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a : zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematica a posibilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutrmurele de pamant; inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant : zona de intensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Inundatiile: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 300 – 400 mm/an, cu arii care nu sunt afectate de inundatii.

Alunecarile de teren: aria studiata se incadreaza in zona fara potential de producere a alunecarilor de teren .

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren realizate :

- un foraj geotehnic FG1 realizat conform prevederilor NP 074 – 2022;
- 2 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1 - DPSH 2 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica;

2.1. Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

Forajul FG1 a fost executat in sapatura generala la - 5,00m de la CTN:

- perna de sist verde cu grosimea de 2,00m intalnita intre adancimea de – 5,0m si – 7,0m de la cota sapatura – cota teren actual;
- stratificatia se continua cu argila cafenie nisipoasa pana la adancimea de – 8,30 m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de nisip galbui pana la adancimea de – 9,70m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 10,60m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 13,60m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de calcar cu interspatii argiloase intalnit pana la adancimea de – 15,50m de la cota teren atual;
- stratificatia se continua cu startul de nisip pietrificat pana la adancimea de – 19,80m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit orizontul de sist verde maroniu pana la adancimea de – 28,00m de la cota teren actual;





2.2. În urma observatiilor de te[illegible] şi în urma prelucrării datelor obţinute din forajele geotehnice, rezultă informaţii privind natura şi caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh.
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Argila intalnita in foraj este:

- pamant coeziv;
- culoarea cafenie;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul plastic vartos;

Nisipul intalnit in foraje este:

- pamant necoeziv;
- culoarea cenusiu-galbui ;
- granulometric este nisip fin;
- este umed si foarte umded;

Pietricele calcaroase cu intercalatii de sist verde in masa argiloasa.

Sistul verde compact intalnit in jurul adancimii de 26,00m este roca slab metamorfozata, dura şi rezistenta, caracterizata printr-o şistuozitate pronunţată. La şisturile cristaline, minerale din rocă sunt complet cristalizate şi vizibile cu ochiul liber, fiind aşezate în straturi subţiri, orizontale, paralele, lamelare.

Orizontul de sist verde , conform prevederilor NP 074 – 2022 si Np 112 – 2014 face parte din categoria terenuri bune de fundare.

Sisturile verzi din Dobrogea, sunt roci slab metamorfozate, dure şi rezistente, caracterizate printr-o şistuozitate pronunţată. La şisturile cristaline, minerale din rocă sunt complet cristalizate şi vizibile cu ochiul liber, fiind aşezate în straturi subţiri, orizontale, paralele, lamelare.

In amplasament s-a intanit formatiunea sisturilor verzi cu intercalatii milimetrice pana la centimetrice de argila verzuie, uneori intercalatii decimetrice.

Complexul de sist verde este caracterizat prin marea lui neuniformitate atat din punct de vedere al cotei de aparitie cat si cel al alcatuirii lui.

In acest complex predomină zonele în care se pot vedea intercalatiile milimetrice, centimetrice si chiar decimetrice de argila verzuie.

In zona orizontul de sit verde [illegible] puternic carater valurit.

- Carcateristici fizice ale rocilor determinate conform SR EN 1936:

Adancime proba (m)	Densitate aparenta ρ_b (kg/m^3)	Densitate reala ρ_r (Mg/m^3)	Absorbtie de apa A (%)	Porozitate totala p (%)
-10,5	2345	2497	2,55	6,11
-12,2	2183	2277	1,88	4,12
-13,1	2324	2451	2,17	5,18
-13,8	2298	2432	2,39	5,50
-14,5	2347	2451	1,73	4,25
-15,2	2426	2525	1,40	3,92
-21,0	2297	2346	0,91	2,10
-25,0	2188	2289	2,02	4,42
-28,0	2116	2272	3,19	6,86

- Caracteristicile mecanice ale rocilor au fost determinate conform SR EN 1926 si ASTM D5731:

Adancime proba (m)	P (daN)	De (mm)	I_s	I_{s50}
-10,5	1,243	61,9	0,32	0,36
	1,543	53,8	0,53	0,55
	0,988	54,7	0,33	0,34
-12,2	0,465	61,4	0,12	0,14
	0,463	58,7	0,13	0,14
	0,594	53,4	0,21	0,21
-13,1	2,170	52,8	0,78	0,80
	1,985	51,4	0,75	0,76
	2,633	53,3	0,93	0,95
-13,8	10,605	54,4	3,59	3,73
	14,667	55,7	4,73	4,97
	13,794	56,2	4,37	4,61
-15,2	6,314	57,4	1,92	2,04
	12,242	58,8	3,54	3,81
	9,678	54,0	3,32	3,44
-21,0	3,226	48,5	1,37	1,35
	2,546	53,6	0,89	0,91
	3,440	50,5	1,35	1,36
-25,0	3,338	52,1	1,23	1,25
	3,015	53,0	1,07	1,10
	4,016	50,0	1,61	1,61
-28,0	2,290	50,8	0,89	0,89
	1,834	50,7	0,71	0,72
	2,016	51,5	0,76	0,77

2.3. REZULTATE TESTE DPSH

Pe amplasamentul analizat situat in Mamaia-Sat, strada M3, nr. 24, judet Constanta s-au realizat 2 teste de penetrometrie dinamica super grea DPSH cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, a caror rezultate si descriere este atasata prezentului studiu geotehnic .

Caracteristici tehnice instrumente Sonda: DPSH TG 63-100 PAGANI

Referintă normă	DIN 4094
Greutate masă pentru lovituri	63,5 Kg
Înăltime căderе liberă	0,75 m
Greutate sistem de lovire	63,5 Kg
Diametru vârf con	50,46 mm
Suprafată cu bază ascutită	20 cm²
Lungimea prăjinilor	1 m
Greutate prăjini pe metru	6,31 Kg/m
Lungime prima prăjină	0,40 m
Penetrare la vârf	0,20 m
Număr de lovituri pe vârf	N(20)
Cămăsuire/noroi bentonitic	Nu
Unghi vârf de con	90 °

Încercarea de penetrometrie dinamicã constă în introducerea în teren a unui vârf conic (înaintări progresive d) măsurând numărul de lovituri N necesar.

Încercarile de Penetrometrie Dinamice sunt foarte răspândite şi utilizate de către geologi şi geotehnişti, datoritã simplităţii de execuţie, economiei şi rapiditătii de execuţie.

Elaborarea lor, interpreta[illegible] vizualizarea graficã dă posibilitatea "catalogării si parametrizării" solului cu ajut[illegible]nei imagini continue, care permite o comparaţie între consistenţa diverselor ni[illegible]traversate şi o corelaţie directă cu sondajele geognostice pentru caracterizare[illegible]tigrafică.

Sonda penetrometrică pe[illegible]de asemenea recunoaşterea destul de precisă a grosimii păturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafete de ruptură în taluzuri şi consistenţa generală a terenului.

RUR
Ana Gh.
IONESCU

Elemente caracteristice ale penetrometrului dinamic sunt urmãtoarele:

- greutate ciocan M;
- înãlţime liberã cãdere H;
- vârf conic: diametru bazã con D, suprafaţa bazei A (unghi de deschidere);
- avansare (penetrare) d;
- prezenţa/absenţa cãmãşuirii externe (noroi bentonitic).

Metodologie de Prelucrare

Prelucrãrile au fost efectuate printr-un program de de calcul automat Dynamic Probing produs de *GeoStru Software.*

Programul calculeazã raportul energiilor transmise (coeficientul de corelaţie cu SPT) prin elaborãrile propuse de cãtre Pasqualini (1983) - Meyerhof (1956) - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obţinute din efectuarea încercãrilor de penetrometrie pentru extrapolarea informaţiilor geotehnice si geologice utile.

In sondajele de penetrare dinamica [redacted] uper grea DPSH1 – DPSH2 realizate in amplasament, s-au intalnit soluri coezive (argila prafoasa, argila, loess).

Pentru calcul se vor utiliza urmatoarele valori:

DPSH1 F1
Realizare Test: Martie 2024
Strada M3, ORAS NAVODARI, JUDET CONSTANTA

	Coeziv
	Necoeziv

DPSH1 F1				Valori Derivate	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{medie}	$I_D/I_{c\ medie}$	ϕ_{minim}	c_{minim}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	1013	22575	0.46	28	56
2.5÷3.7	220	8175	0.72	28	37
3.7÷5.1	156	9615	0.77	28	37

DPSH1 F1				Valori / 1.25-1.4	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{medie}	$I_D/I_{c\ medie}$	ϕ_{medie}	c_{medie}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	1013	22575	0.46	22	40
2.5÷3.7	220	8175	0.72	22	27
3.7÷5.1	156	9615	0.77	23	26

DPSH2
Realizare Test: Martie 2024
Strada M3, nr. 24, Mamaia-Sat, jud. Constanta

	Coeziv
	Necoeziv

DPSH2				Valori Derivate	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{mediu}	$I_D/I_{c\ mediu}$	ϕ_{minim}	c_{minim}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷1.9	953	21135	0,45	28	56
1.9÷2.9	486	14895	0,81	28	43
2.9÷4.1	313	13935	0,77	29	51
4.1÷5.1	147	8175	0,65	28	35

DPSH2				Valori / 1.25-1.4	
Adancime	$p_{acceptabil}$	E_{mediu}	$I_D/I_{c\ mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.5	953	21135	0,45	22	40
2.5÷5.0	486	14895	0,81	22	30
5.0÷7.0	313	13935	0,77	23	36
7.0÷9.0	147	8175	0,65	22	25

2.4. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data realizarii lucrarilor de teren nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraje, astfel:

- in forajul FG1, nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 6,20m de la CTN respectiv - 3,20m de la cota teren actual – cota sapatura;

- perna a fost inundata de panza freatica;

Pot fi fluctuatii ale nivelului panzei freatice de ±1,00m in functie de anotimp si regimul precipitatiilor.

2.5. Dupa Normativ NP 074 – 2022 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentelor s-au analizat:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	**Caracterizarea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren bun – sist verde	2 puncte
Apa subterana	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul obtinut, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.

3. CONCLUZII PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Avand în vedere:

- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenţă a fundatiilor;
- natura litologica specifica amplasamentului;
- categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Pentru amplasare constructii cu regim de inaltime 2S+P+11E, se recomanda:

- fundarea indirecta prin intermediul pilotilor forati incastrati in ortizontul de sist verde.

Numarul, diametrul si lungimea pilotilor, vor fi stabilite de inginerul de specialitate in functie de dimensiunea constructiei, tipul fundatiei si a structurii de rezistenta si incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare.

Datorita caracterului valurit al orizontului de sist verde, este posibil ca pe amplasament sa varieze cota de aparitia a acestui orizont .

La realizarea pilotilor se vor respecta prevederile urmatoarelor STAS-uri si normative:

- NP 123 - NORMATIV privind PROIECTAREA GEOTEHNICĂ A FUNDAŢIILOR PE PILOŢI;
- STAS 2561/4-90 – Teren de fundare. Piloti forati de diametru mare. Prescriptii generale de proiectare, executie si receptie;
- SR EN 12699 : 2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale;Piloti de indesare;
- SR EN 1536 - + A1:2015 - Executia lucrarilor geotehnice speciale; Piloti forati;
- GE 029 - GHID TEHNIC[illegible]IVIND TEHNOLOGIA DE EXECUŢIE A PILOŢILOR PENTRU FUNDAŢ[illegible]
- NP 045 - 2000 Normativ privi[illegible]cercarea in teren a pilotilor de proba si a pilotilor din fundatii.
- Incercarea piloţilor de probă trebuie să se facă înainte de începerea execuţiei piloţilor definitivi din lucrare pentru a se confirma valorile capacităţilor portante

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 a stabilii cu exactitate solutia opti[redacted]de fundare.

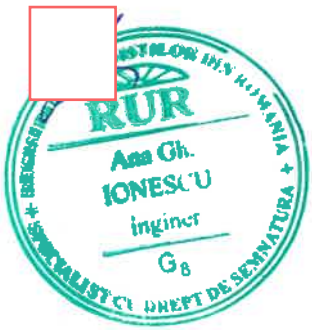
In situatia in care apar probleme [redacted]te fata de cele expuse mai sus, se va lua legatura cu inginerul geotehnician pentru [redacted]tabilii in consecinta.



Intocmit,

Ing. Ana Ionescu

Mobil +40728205289



FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE 2S+P+11E

STRADA M3, NR. 24; LOC. MAMAIA SAT - ORAS NAVODARI; JUD. CONSTANŢA

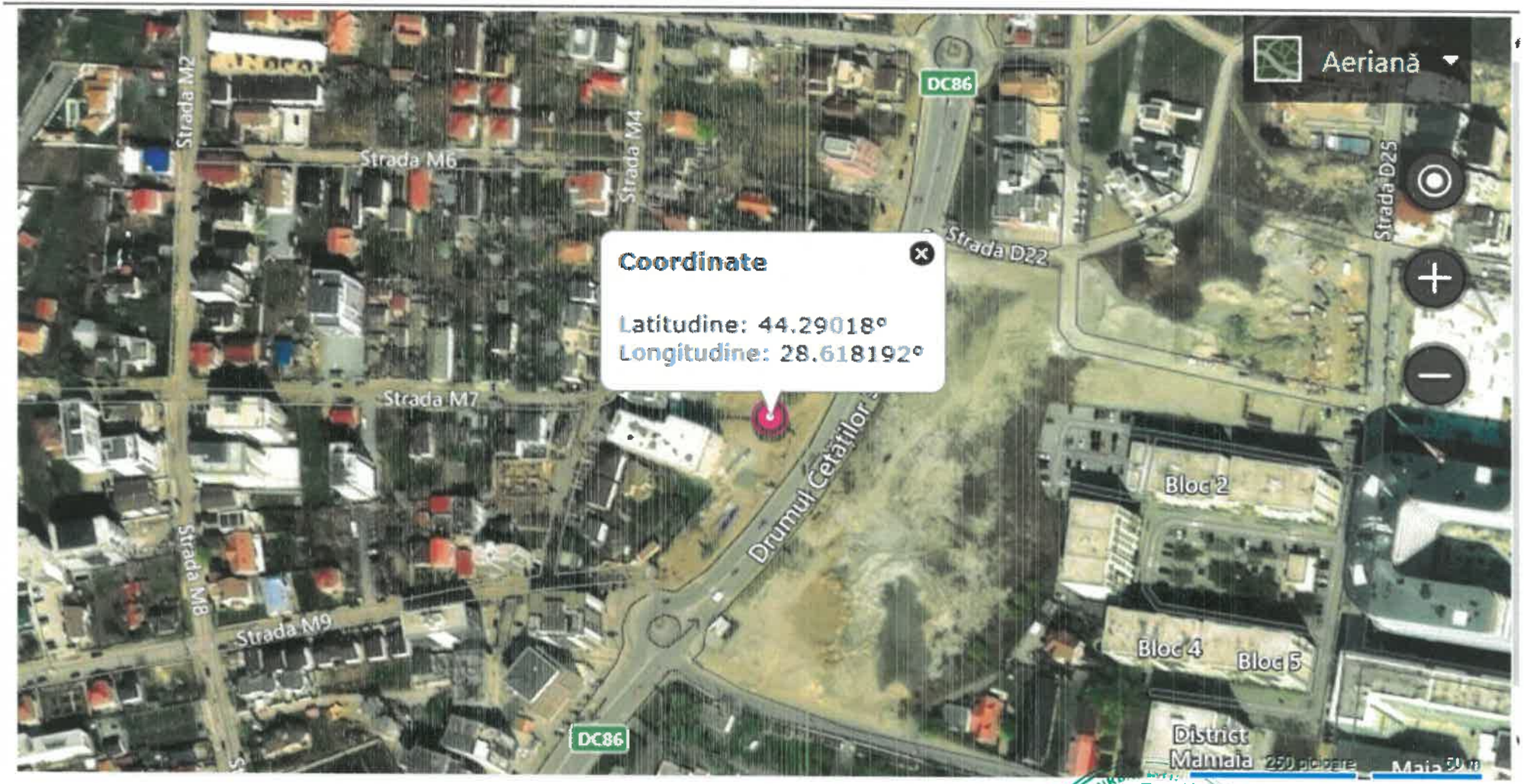
Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE					LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE					CARACT.MECANICE					PRESIUNEA CONV. DE BAZA RECOMANDATA
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILA <0,005 mm	PRAF 0,005-0,05 mm	NISIP 0,05-2,00 mm	PIETRIŞ 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ >70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE (Ip)	INDICE DE CONSISTENŢĂ (Ic)	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γd)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR(e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MODULUL EDOMETRIC (Mo-1)	TASARE SPECIFICĂ (Esp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (Im-3) LA 3,00 daN	UNGHI DE FREACARE SPECIFICĂ INT (φ)	COEZIUNE (c)	
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%	%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	(kPa)	-	%		(kPa)	kPa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
5,00				Foraj realizat in sapatura existentă la -5,00m de la CTN, avand o pernă de sist verde cu grosimea de 2,00m																								
8,30	3,30	NH 6,2 de la CTN		Argila cafenie, nisipoasa spre baza plastic vartoasa	P1	6,0	24	58	19	0	0	24,00	49,00	17,00	31,00	0,77											
					P2	7,0	33	48	19	0	0	20,00															
					P3	8,3	13	13	74	0	0	15,00	34,00	14,00	20,00	0,97											
9,70	1,40			Nisip galbui																							
10,40	0,70			Argila galbuie verzuie cu concretiuni calcaroase																							
10,60	0,20			Calcar																							
13,60	3,00			Nisip pietrificat																							
15,50	1,90			Calcar cu interspatii argiloase																							
19,80	4,30			Nisip pietrificat																							
28,0	8,20			Sist verde + maroniu																							

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA * SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA *
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer

Intocmit,
ing. Sandu Ana-Maria

Verificat,
ing. Ionescu Ana



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh.
IONESCU
inginer
G 8
SPECIALIST CU DREPT

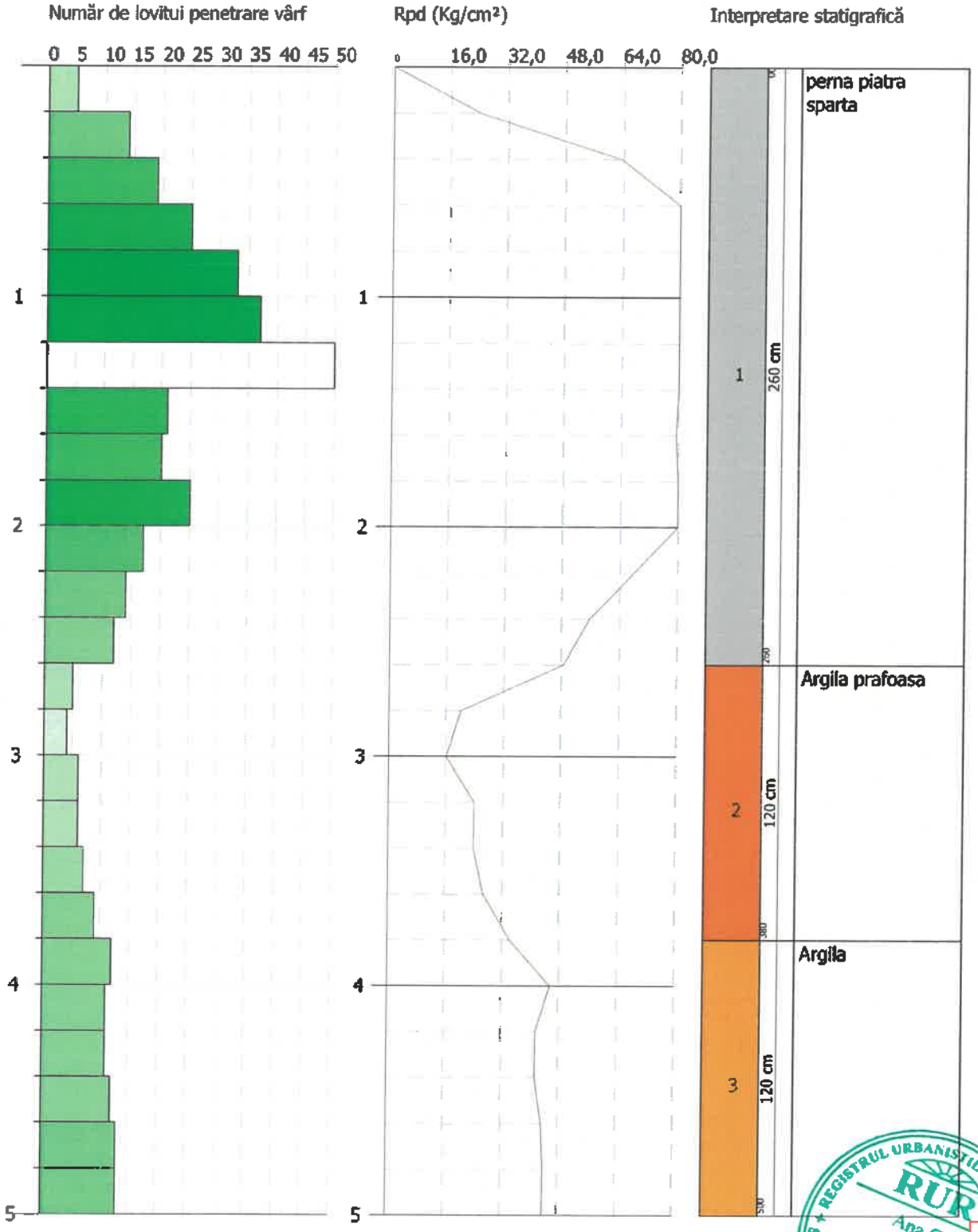
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICă Nr.1
Instrument folosit... DPSH TG 63-100 PAGANI

Client: LUMADE
Descriere : DPSH 1 - verificare perna p.s.
Locatie: Navodari - str. M3

20.03.2024

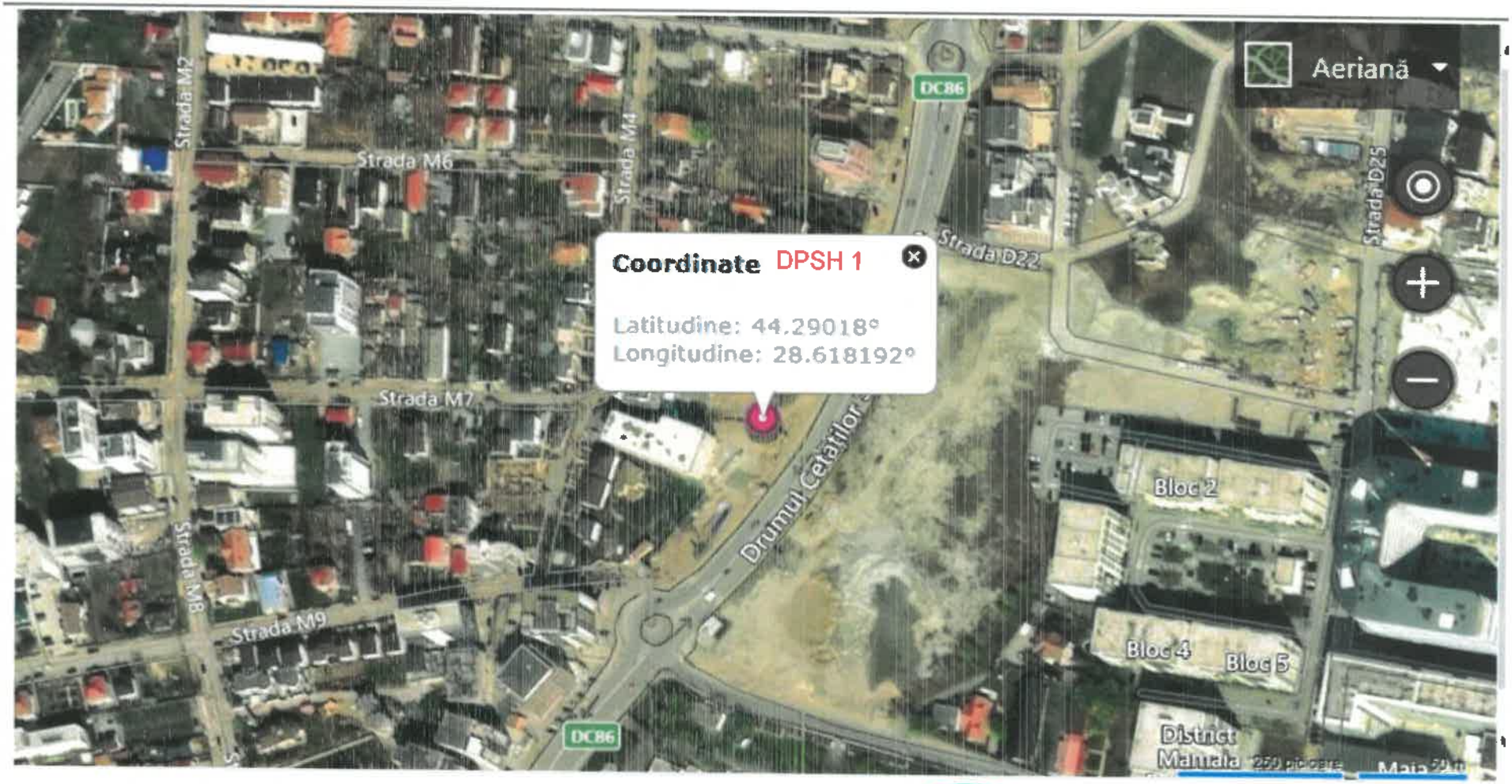
Scara1:25



SIGNATURE 1

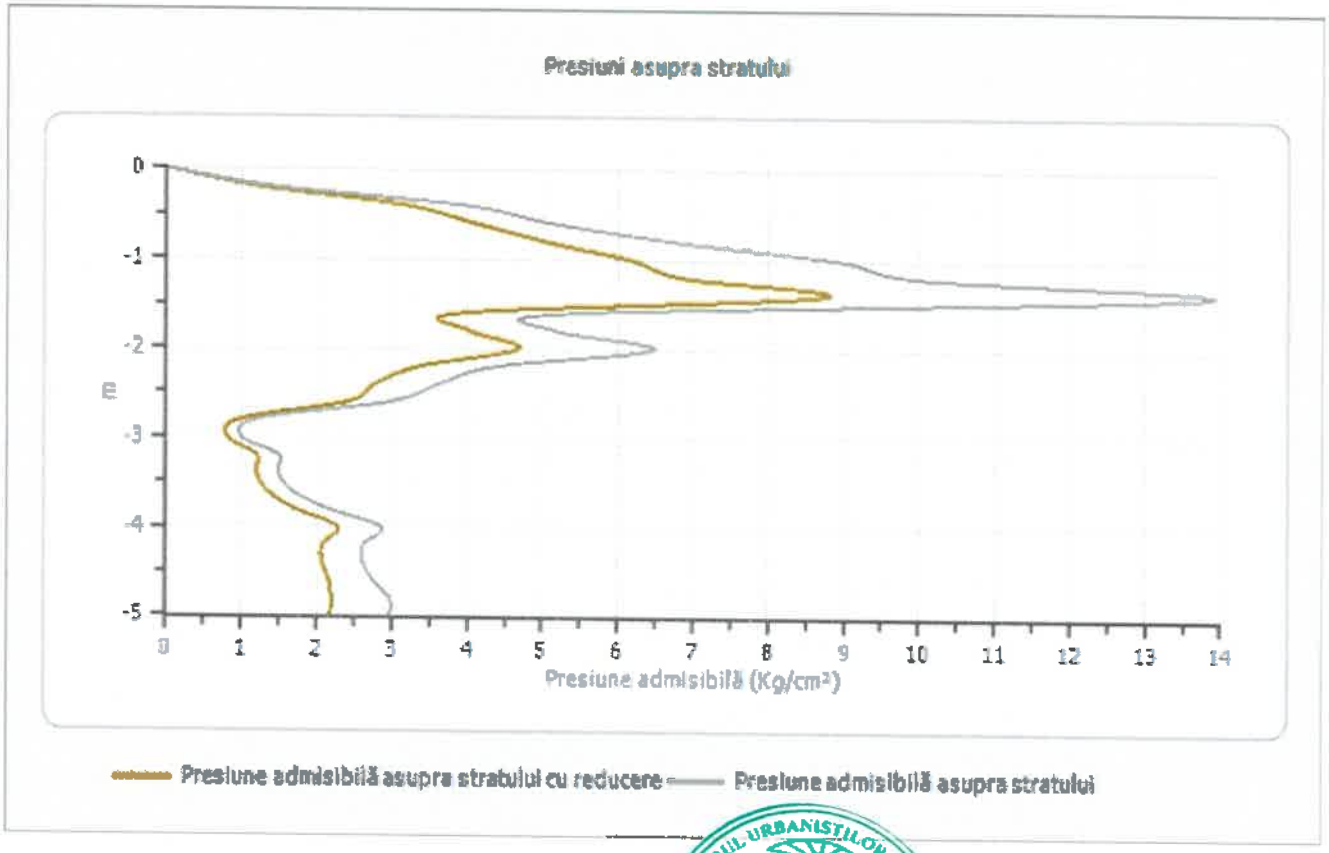
SIGNATURE 2

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA



Navodari str. M3

RUR



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN R...
RUR
Ar...
ION...
ingi...
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

CALCUL PARAMETRIi GEOTEHNICI ÎNCERCARE Nr.1

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Terzaghi-Peck	0,61
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Terzaghi-Peck	1,22

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Robertson (1983)	18,00
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Robertson (1983)	36,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	93,59
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	185,38

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm²)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Apollonia	90,00
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Apollonia	180,00

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat	Corelatie	Greutate volumică

		(m)		(t/m³)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Meyerhof	1,94
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Meyerhof	2,09

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Meyerhof	2,13
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Meyerhof	2,30

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Argila prafoasa	9,00	2,60-3,80	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	125,23
Strat (3) Argila	18,00	3,80-5,00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	150,13

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativă (%)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Meyerhof 1957	100

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internă
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	N1,60=97,2	Wolff (1989)|N160	41,25

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat	N. Calcul	Corelatie	Modulul lui

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
SPECIALIST
DREPT DE SEMNĂTURA

		(m)			Young (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Bowles (1982) Sabbia Media	240,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	95,25

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Terzaghi-Peck 1948	1,73

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Terzaghi-Peck 1948	2,07

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	(A.G.I.)	0,29

Modulul dinamic de deformatie

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	G (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Ohsaki (Sabbie pulite)	1739,07

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Ohta & Goto (1978) Prafuri	131,77

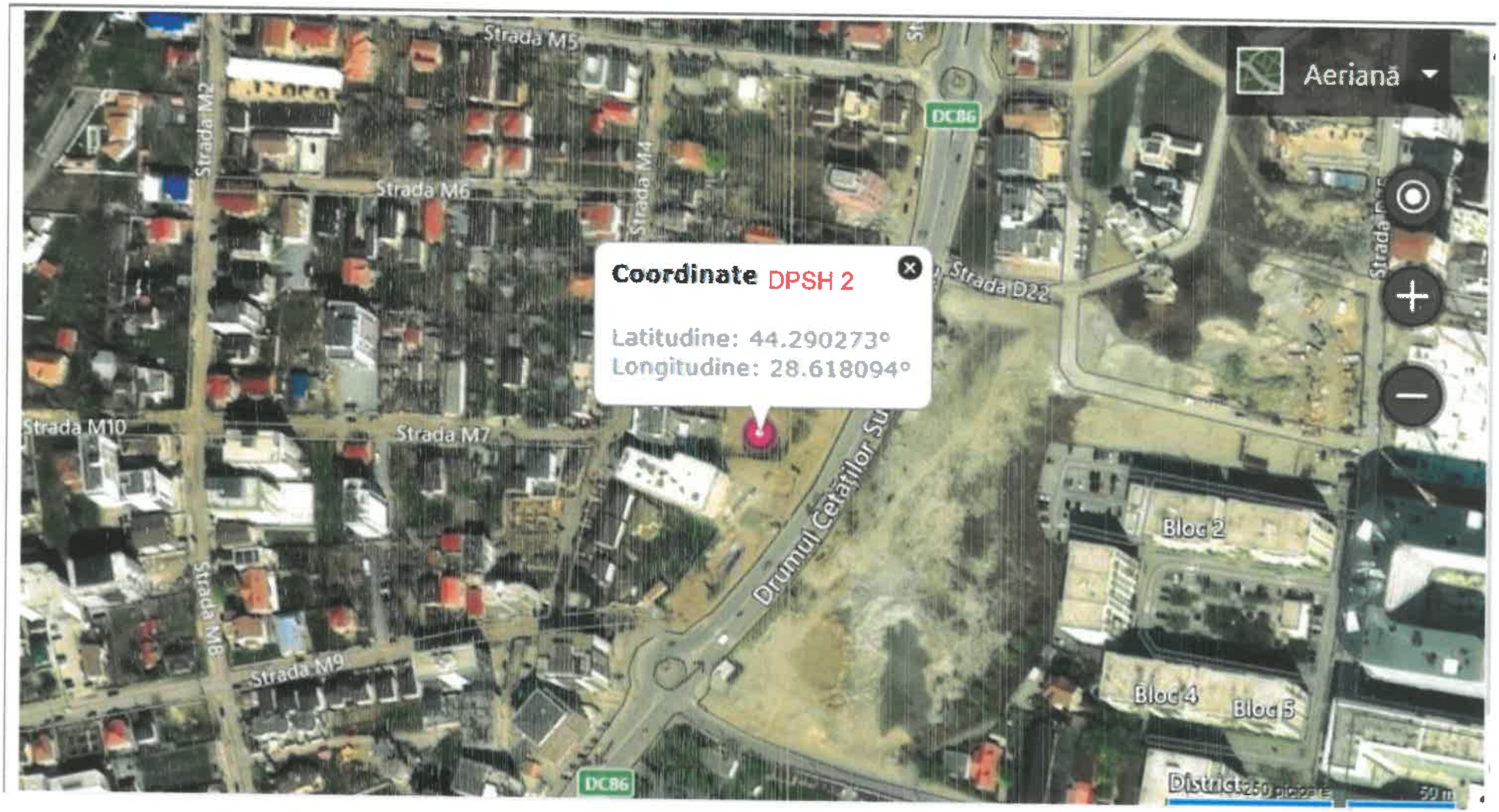
Modulul reactiei substratului de fundare Ko

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	K0
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Navfac 1971-1982	6,01

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	33,00	0.00-2,60	33,00	Robertson 1983	66,00

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh. IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ



Navodari – str. M3

RUR
Ana Gh.
IONESC
inginer
G8

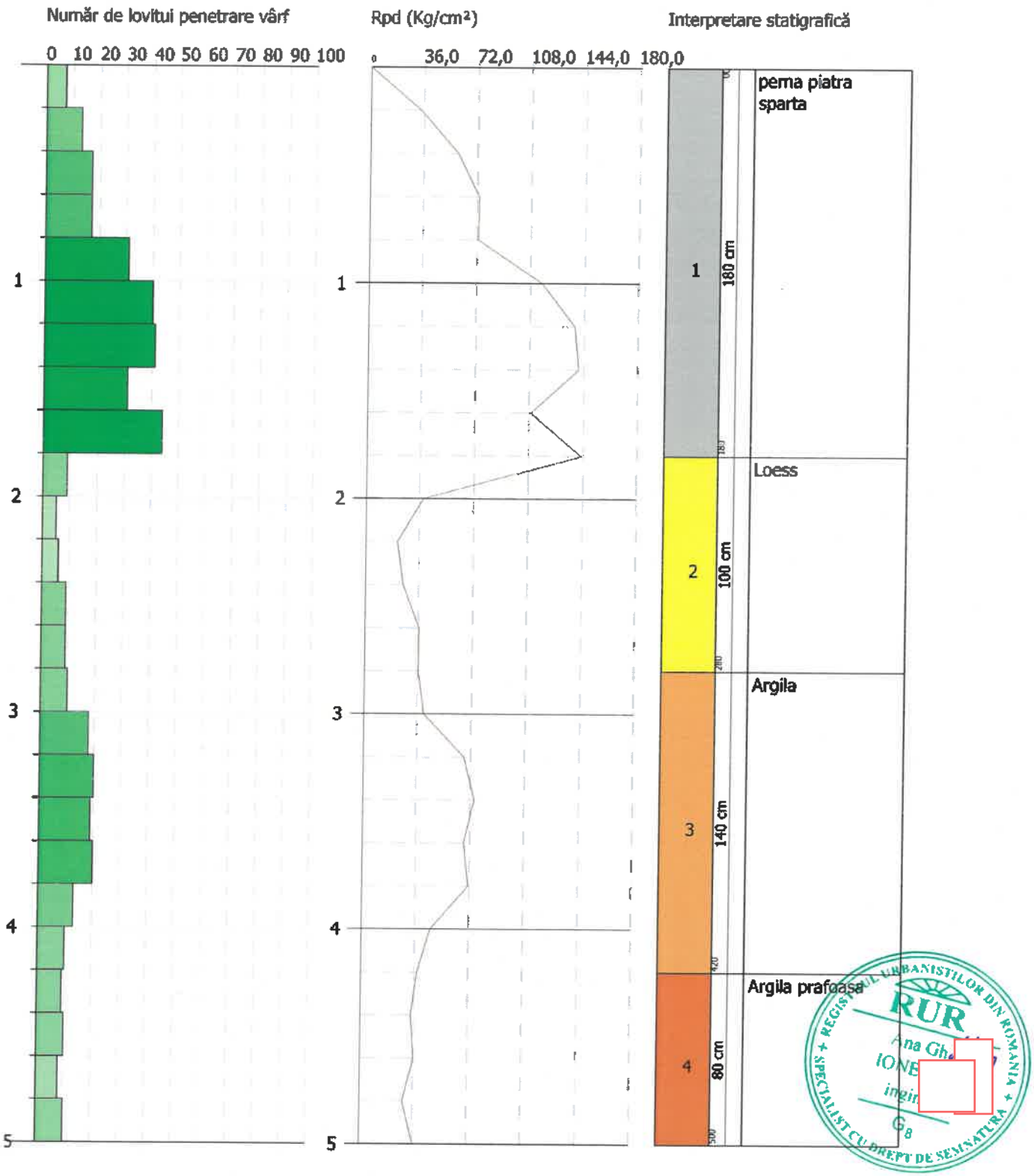
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ Nr.2
Instrument folosit... DPSH TG 63-100 PAGANI

Client: LUMADE
Descriere : DPSH 2 - perna p.s.
Locatie: Navodari - str. M3

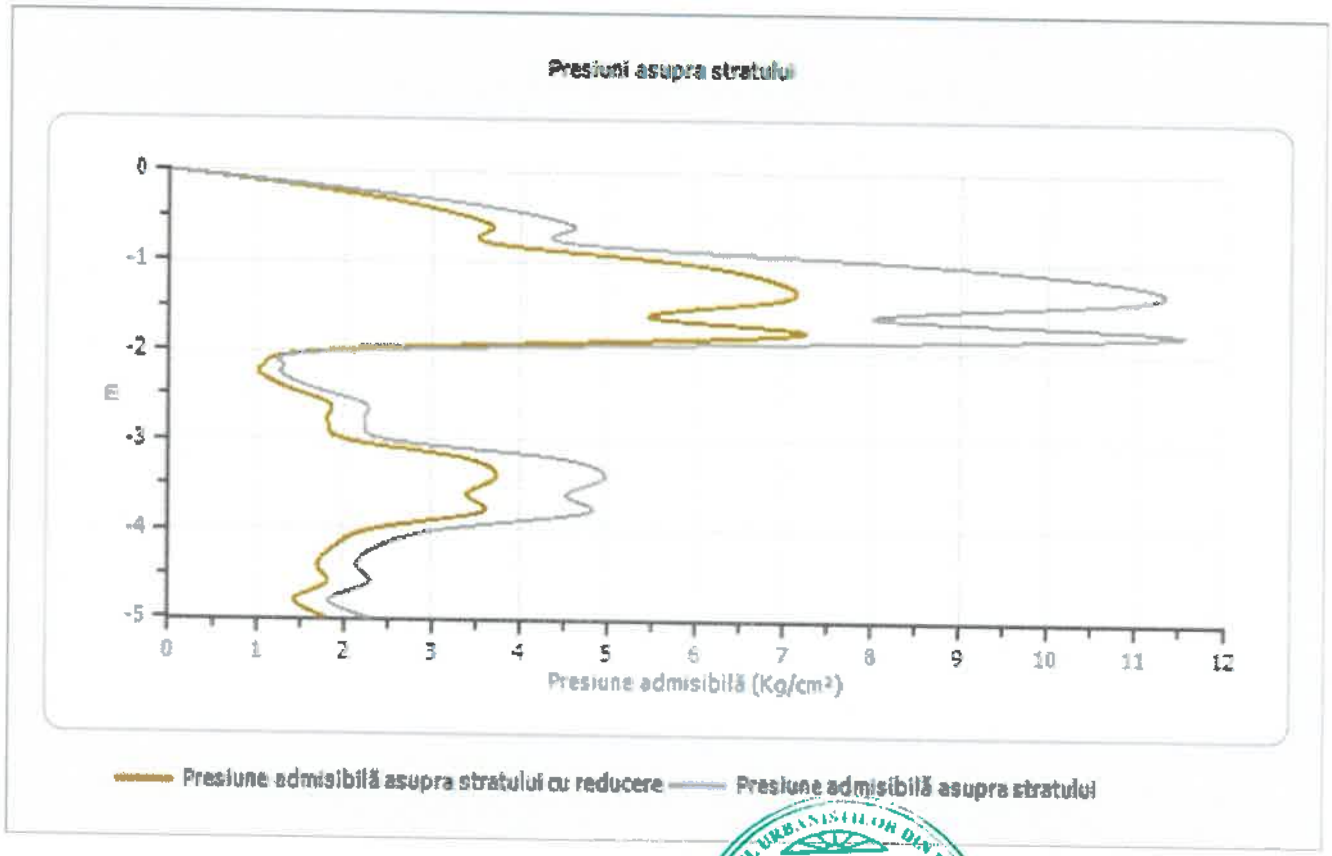
20.03.2024

Scara1:25



SIGNATURE 1

SIGNATURE 2



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ana Gh.
IONESCU
inginer
G8
SPECIALIST CU DREPT DE SEMN

CALCUL PARAMETRIi GEOTEHNICI ÎNCERCARE Nr.2

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Terzaghi-Peck	0,74
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Terzaghi-Peck	1,55
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Terzaghi-Peck	0,95

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Robertson (1983)	22,00
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Robertson (1983)	46,00
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Robertson (1983)	28,00

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	113,99
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	236,38
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	144,58

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm²)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Apollonia	110,00
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Apollonia	230,00
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Apollonia	140,00

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

REGISTRUL URBANIȘTILOR RU Ana Gh. IONESCU inginer G8 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE

Greutate volumică

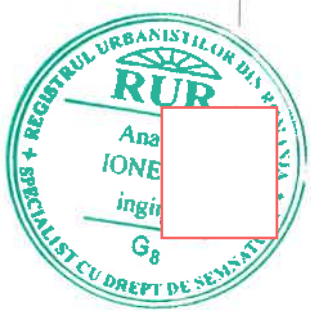
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (t/m^3)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Meyerhof	1,99
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Meyerhof	2,11
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Meyerhof	2,05

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m^3)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Meyerhof	2,19
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Meyerhof	2,17
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Meyerhof	2,25

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Loess	11,00	1,80-2,80	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	121,65
Strat (3) Argila	23,00	2,80-4,20	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	149,87
Strat (4) Argila prafoasa	14,00	4,20-5,00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prăfoase cu plasticitate scăzută	144,98



TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativă (%)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Meyerhof 1957	100

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internă (°)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	N1,60=67,39	Wolff (1989)|N160	44,91

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modulul lui Young (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Bowles (1982) Sabbia Media	270,00

Modul Edometric

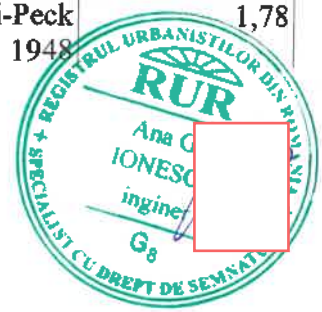
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	107,57

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT

Greutate volumică

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică (t/m³)
Strat (1) perna piatra	39,00	0.00-1,80	39,00	Terzaghi-Peck 1948	1,78



sparta					

Greutate volumică saturată

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumică saturată (t/m³)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Terzaghi-Peck 1948	2,10

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	(A.G.I.)	0,28

Modulul dinamic de deformatie

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	G (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Ohsaki (Sabbie pulite)	2034,76

Viteza undei de forfecare

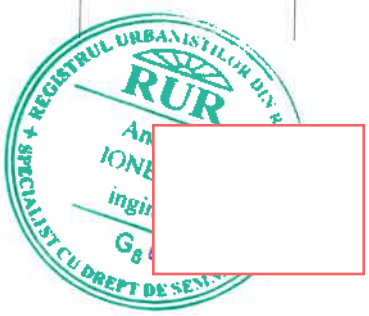
Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Ohta & Goto (1978) Prafuri	126,34

Modulul reactiei substratului de fundare Ko

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	K0
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Navfac 1971-1982	6,77

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Qc (Kg/cm²)
Strat (1) perna piatra sparta	39,00	0.00-1,80	39,00	Robertson 1983	78,00



MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR

ANMAP
Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 34 din 09.09.2025

Titular : SALT SOFYA SRL, cu domiciliul in Judetul Constanţa, Oraş Năvodari, strada Frunzelor, nr. 22.

Referitor la solicitarea Dumneavoastră, inregistrată la D.J.M. Constanţa cu nr. 1805/21.07.2025, privind avizarea din punct de vedere al protecţiei mediului pentru: **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANSTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INLATIME MAI MARE 2S+P+11E,** amplasata in Judetul Constanta, Oraş Năvodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, (conform CU nr. 83/18.02.2025 emis de Primăria Oraşului Năvodari),

In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit din cadrul D.J.M Constanta din data de 08.08.2025, va comunicam **decizia** D.J.M. Constanta:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANSTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INLATIME MAI MARE 2S+P+11E, amplasata in Judetul Constanta, Oras Navodari, zona Mamaia Sat, str. M3, nr. 24, (conform CU nr. 83/18.02.2025 emis de Primaria Orasului Navodari), **nu necesită evaluare de mediu conform H.G. nr. 1076/2004, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

- planul propus nu intră sub incidenţa art. 28, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2007 aprobată de Legea nr. 49/2011, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Pe suprafaţa care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii nr 292/2018, anexa 2, pct. 10, lit.b (proiecte de dezvoltare urbana);
- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 şi luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.

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

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

- Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 03.06.2025 şi 06.06.2025 in ziarul „Anunt de Mediu".
- Decizia nr. 24/08.08.2025, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 08.08.2025, a fost afisata pe site-ul D.J.M. Constanta ;

Adresa: Municipiul Constanţa, str. Unirii nr. 23
Tel.: +4 0241 54 65 96, e-mail: office@djmct.anmap.gov.ro website: http://djmct.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 29.08.2025 in ziarul „Anunt de Mediu ", in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui SALT SOFYA SRL are o suprafata de 1020 mp, având categoria de folosinţă "curti constructii" .
In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.
Zona studiata vizata in suprafata de 1020 mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. cadastral 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24 (cu iesire pe str.M7) + strada M3, judetul Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Situatia existenta:
INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase în activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism este de 5,824 km.

Accesul la amplasament prin caile existente din Est Bulevardul Mamaia Nord si la sud din strada M7.
Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: apă, energie electrică, gaze naturale.

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

✓ **B2a - Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**
- regim maxim de inaltime **2S+P+ 11E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 4080mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = 4;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m.**

Imobilul va fi compartimentat astfel:
-2 subsoluri: locuri de parcare;
-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;
-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa - Alimentarea cu apa a imobilului ce urmeaza a se realiza se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Canalizarea - Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare prin extinderea acesteia din zona.

Alimentarea cu energie electrica - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati, se prevad cinci ampasamente pentru posturi trafo, alimentarea acestora se face ingropat.

Alimentarea cu gaze naturale - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

SITUATIE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C, UTR B2a :
POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E

SITUATIE PROPUSA

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	1020 mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	1020 mp	100.00%
B2a - Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1000 persoane, servicii, birouri, receptive, spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa: din care:	1020mp	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428,40mp**	**42.00%**

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81,60 mp	8%+subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510 mp	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	4080 mp	4.00
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului ;

- se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;

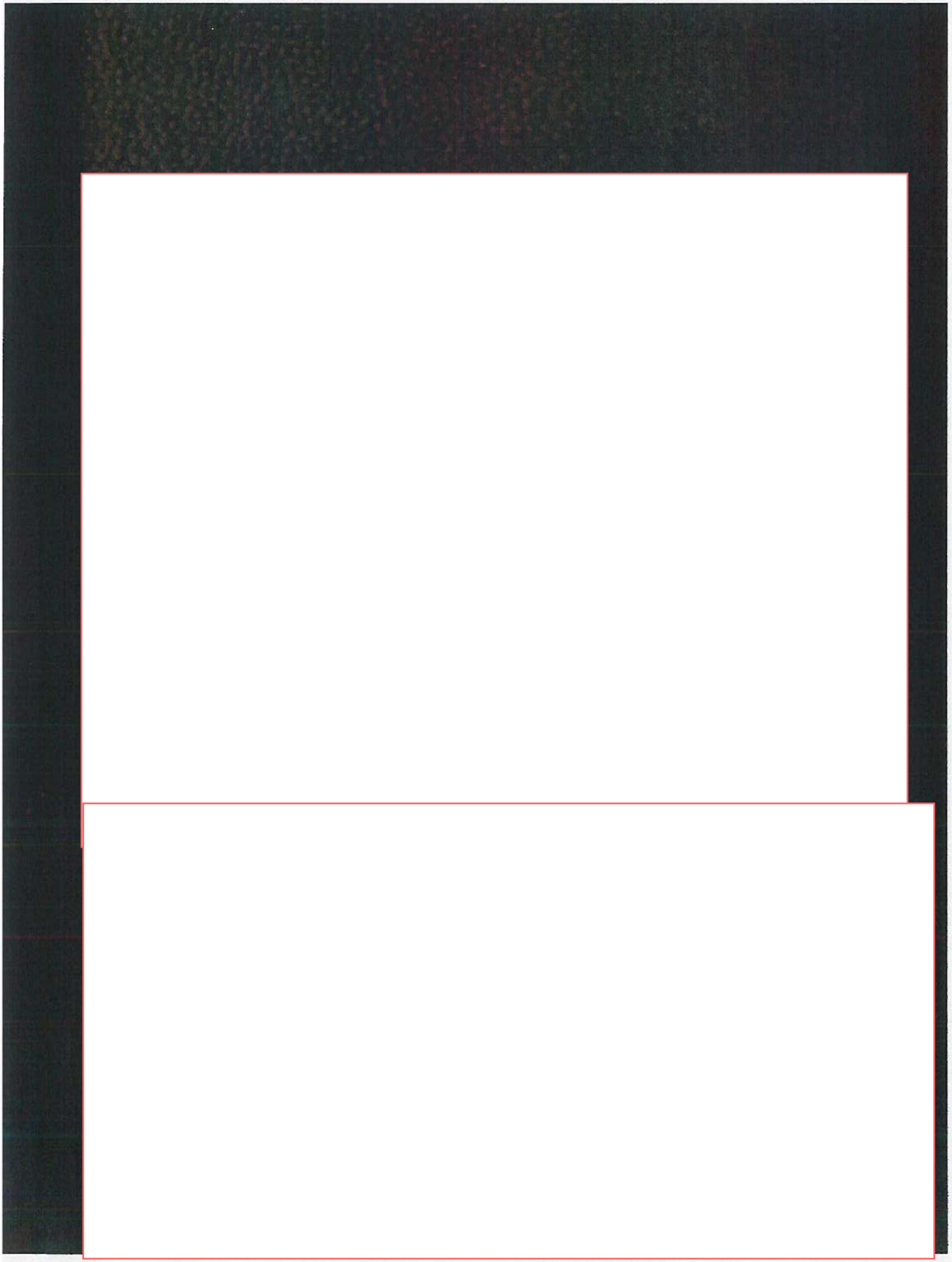
- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

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

p. Preşedintele Agenţiei Naţionale pen ii Protejate
semnează
Director execut
Celzin LATIF

Nume şi Prenume	Funcţia	Data	Semnă
Verificat:Lavinia Monica ZECA	Serviciu	09.09.2025	
Întocmit:Camelia COSTACHE	ilier superior	09.09.2025	

Notă: redactat în 3(trei) exemplare

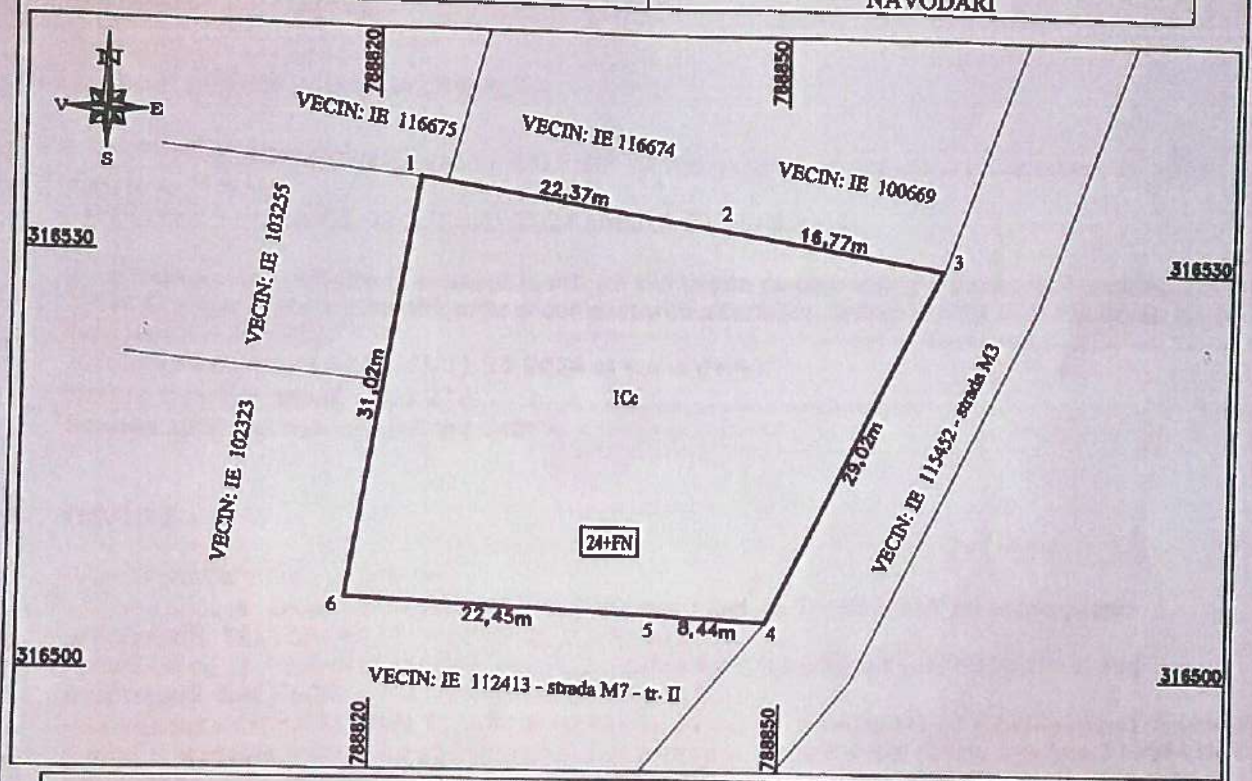


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
127688	1020	Mamaia Sat, Strada M3, nr. 24 (cu iesire pe str. M7) + Strada M3, nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	NAVODARI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1020	Imobil delimitat cu gard pe toate laturile
TOTAL		842	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1020 mp
Suprafata din acte a imobilului = - mp

Executant

SC TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
Ing. VÂLCULESCU ADRIAN

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

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr. 9012
Categoriile A/B/C
VÂLCULESCU ADRIAN
ANCPI

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CAD... LICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
Nume și P... UHOCIU CARMEN
Fun... SILIER GR. IA

D. 277588/ 11-10-2024

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL .....
CONSTANȚA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

[redacted]

[redacted]

DIRECTOR,
Lu[redacted]DARE

Seria B Nr. 3584954

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ANCPI

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

Dosarul nr. 316682 / 11-11-2024

INCHEIERE Nr. 316682

Registrator: FLORINA DINUT
Asistent: GABRIELA ANTONELA STOIAN

Asupra cererii introduse de SALT SOFYA SRL privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.ALIPIRE 3402/11-11-2024 emis de Toncu Mihaela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.1216835/11-11-2024 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 1060/1, inscris in cartea funciara 106850 UAT Năvodari avand proprietarii: SALT SOFYA SRL in cota de 1/1 de sub B.8;
- imobilul cu nr. cadastral 119664, inscris in cartea funciara 119664 UAT Năvodari avand proprietarii: SALT SOFYA SRL in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sisteaza cartea funciara 119664 a imobilului cu numarul cadastral 119664/Năvodari ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 127688/Năvodari asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 119664 UAT Năvodari;
- Se sisteaza cartea funciara 106850 a imobilului cu numarul cadastral 106850/Năvodari ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 127688/Năvodari asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 106850 UAT Năvodari;
- Se infiinteaza cf. 127688 a imobilului cu nr. cad. 127688/Năvodari ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
~- nr.cad.106850\cf.106850;
~- nr.cad.119664\cf.119664;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 127688 UAT Năvodari;

Prezenta se va comunica părţilor:
TONCU MIHAELA
SALT SOFYA SRL

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
18-11-2024	FLORINA DINUT	GABRIELA ANTONELA STOIAN

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

LISTA SEMNĂTURI

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**

SEF PROIECT : arh.Pavel Dan

PROIECTAT : arh.Pavel Dan

MEMORIU GENERAL

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. ARH.PAVEL DAN**
BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**
DATA INTOCMIRII: MAI 2026

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent „ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”**
Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, nr.cadastral 127688 – intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant general: **B.I.A. arh.Pavel Dan**
Benefeciar: **SALT SOFYA SRL**

1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui SALT SOFYA SRL **pentru o suprafata de** 1020mp, având categoria de folosință “curti constructii” .

- **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp cu nr.cadastral 127688** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

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

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

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de *aferent „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta”*

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

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

✓ **UTR B2a –** Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+11E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord, aprobat prin HCL 275/24.11.2014 si HCL 302/01.08.2016;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
-Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare,republicata in 2015
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;

- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

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

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

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

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

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

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

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centru muncitoresc”, “colonie muncitoreasca”, “orasul nou” au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

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

In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de

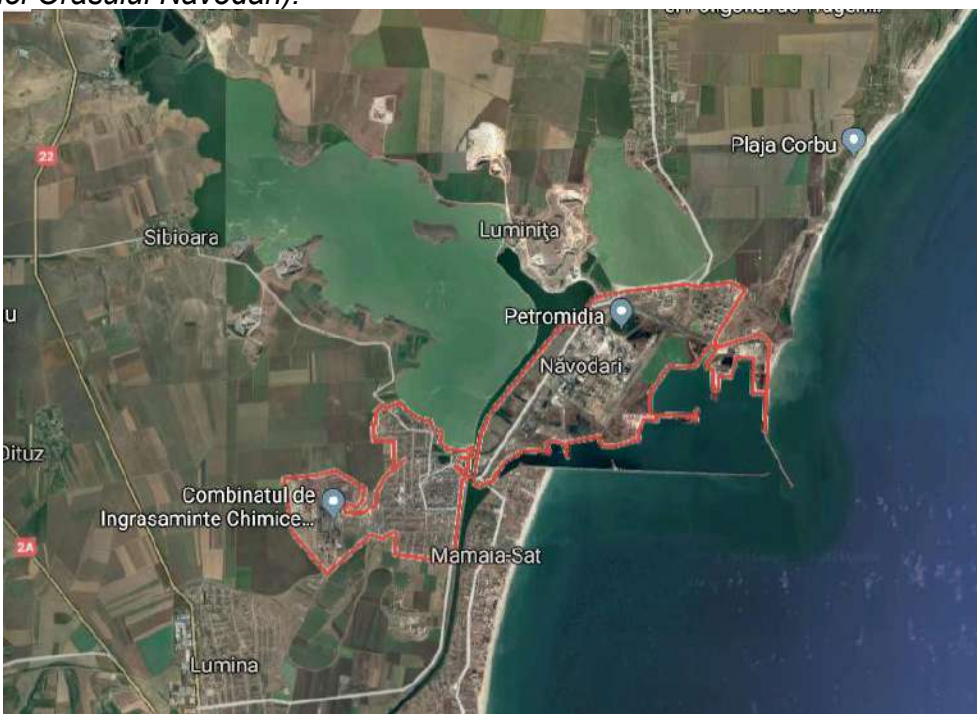
Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

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



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Prevederi ale PUZ –Litoral Mamaia Nord :

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.

Folosinta terenului este curti-constructii.

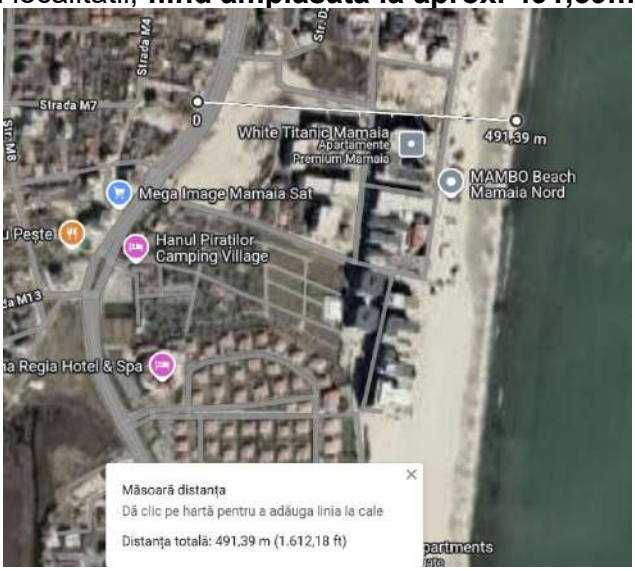
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

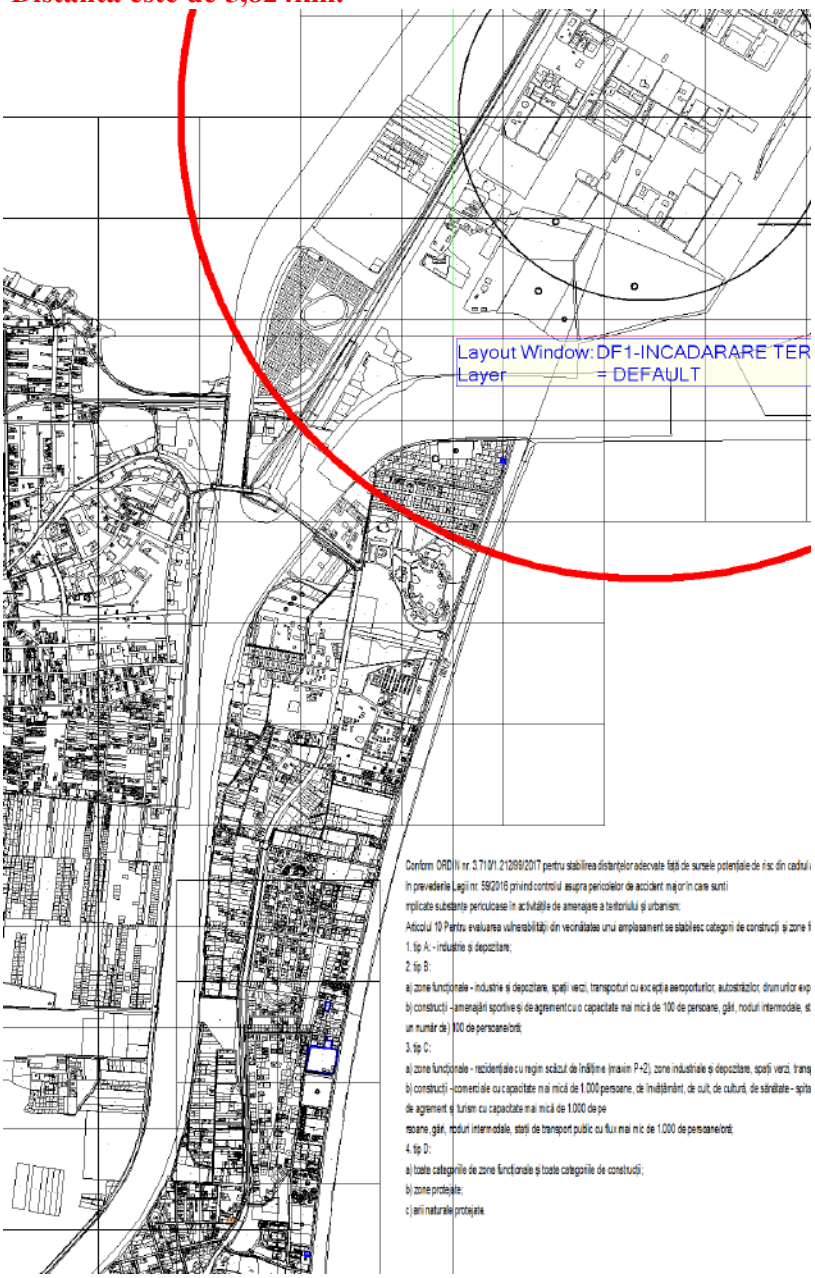
Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, **fiind amplasata la aprox. 491,39m fata de Marea Neagra.**



Se va masura distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanta este de 5,824km.



2.3. Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

2.4. Circulatia terenurilor-situatia existenta,disfunctionalitati :

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

- Accesul in imobil - se pastreaza accesurile existente din Est strada M3 si la sud din strada M7.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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

Locurile de parcare vor fi dispuse subteran si suprateran .

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe lotul generator in discutie nu se afla nici o constructie ,terenul este liber.

2.6. Echiparea edilitara existenta:

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

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

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

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Probleme de mediu:

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

a) protecția calității apelor:

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

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

• posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite in cadrul organizarii de santier

• orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane :

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

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

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

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

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

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

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

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

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

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitătile strict necesare şi în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincarcarea santierului cu materiale.

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

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

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

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

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

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

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

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

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

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Sursele potenţiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcţii şi a deşeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum şi a deşeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuţia lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanţi, lubrifianţi şi alte substanţe chimice de la autovehiculele şi utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructia va dispune de :

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

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

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

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

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

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

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

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

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

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

Gestionarea deseurilor

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

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

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

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

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

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

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

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

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

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse functiuni mixte: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine,cu regim de inaltime maxim 2S+P+11E, POT max =42% și CUT max =4**.**

In zona generatoare se propune realizarea unui imobil 2S+P+11E cu functiunea de Apart-Hotel.

Imobilul va fi compartimentat astfel:

-2 subsoluri: locuri de parcare;
-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;
-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

Calculul capacitatii pentru numarul de persoane care utilizeaza cladirea este astfel:

-in apartamentele din regin hotelier :60buc x 3 persoane =180persoane;
-in restaurantul folosit pentru persoanele din imobil :maxim 100persoane ;
-la piscina exterioara :maxim 40persoane.

Rezulta un total de 320 persoane la capacitate maxima pe ora.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

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

3.3. Modernizarea circulatiei:

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

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

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

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

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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

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

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

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

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

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

- Accesul in imobil - se pastreaza accesurile existente din Alee acces, la Est: Strada Promenada.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
    - Pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;
    - Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
    - Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
    - Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare

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

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

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

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

Zona functionala **B2a** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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

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

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

- regim maxim de inaltime **2S+P+ 11E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare** = **428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 4080mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **4;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camere tehnice

necesare instalatiilor). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Cladirile nou propuse se pot realiza cu subsol/demisol cu spatii pentru garare;Subsolul/demisolul se poate realiza si in procent de 100% pentru terenul alocat noului imobil daca se realizeaza parcari.In cazul acesta suprafata subsolului/demisolului nu se calculeaza in total suprafteie desfasurate aferenta coeficientului CUT.

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

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

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

Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;
- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.
- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se permite dezmembrarea suprafetei generatoare,iar coeficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

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

- funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA

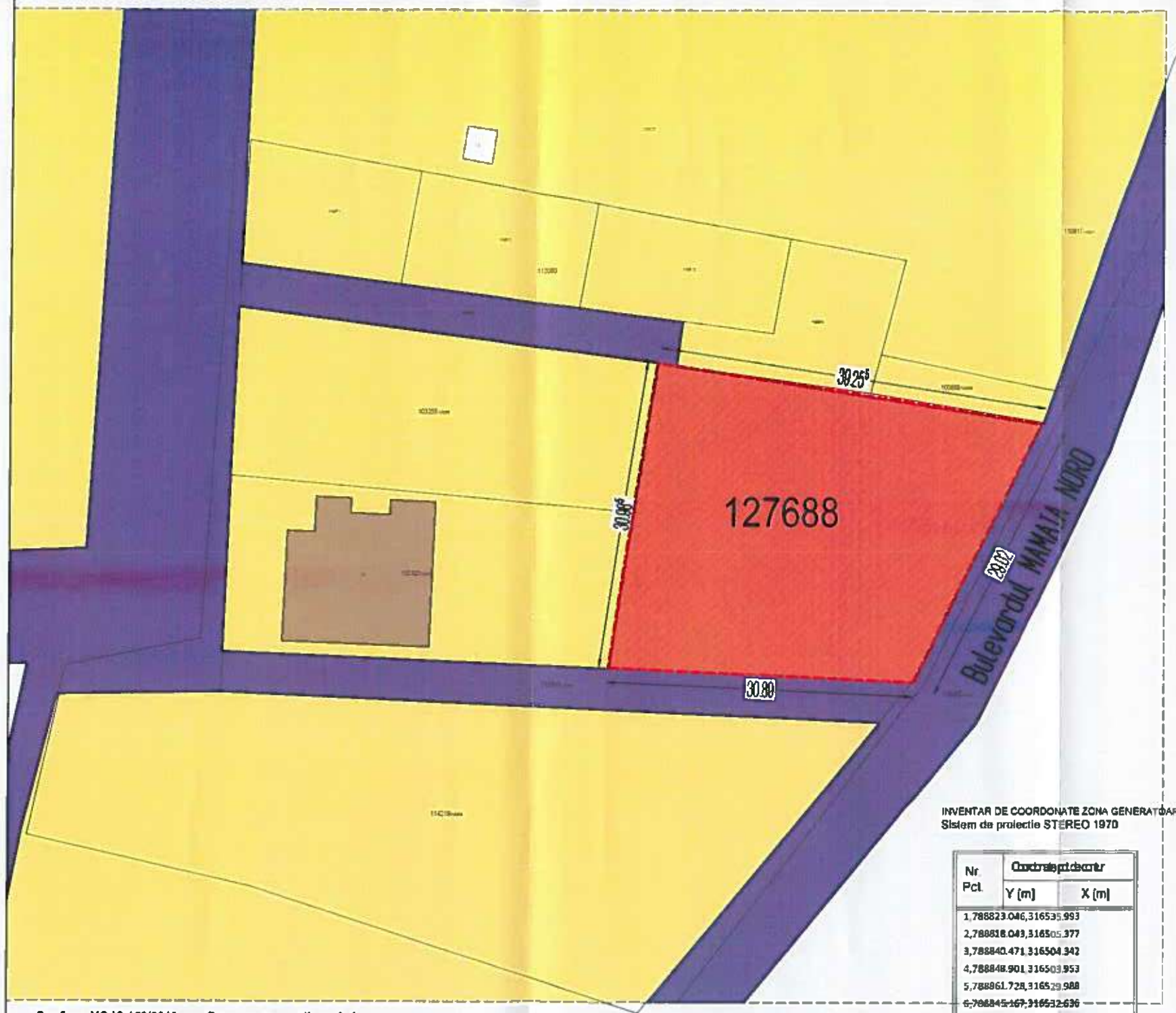
INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

SITUATIE PROPUSA
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA zona generatoare IE 127688:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	---	---
Suprafata generatoare PUZ IE 127688, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
B2a – Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa, piscine, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428.40mp**	35.00%	**42.00%**
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%+ subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510mp	30%	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	4080mp	4.00	4.00
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**	**100.00%**

Intocmit,
Arh.Pavel Dan



N
V E
S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

JUDEȚUL ... LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 83 din 18.02.2025
Arhitect șef

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 89/15.02.2004 ...
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-cladirile pot beneficia de subsoluri ca spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de alinament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare conform Cod Civil si conditii de insorire;
-Hmax: 38.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B3a zona mixta cu functiuni de turism si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine si zone verzi amenajate pentru agrement / loc de joaca pentru copii	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	40%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	10%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.

Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr. cadastral 127688 :

-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp

Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.

Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.

Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).

Sistemul de irigare va fi automat.

S.C. CORY PROIECT STUDIO S.R.L. J13/1664/2009, RO[illegible]NA

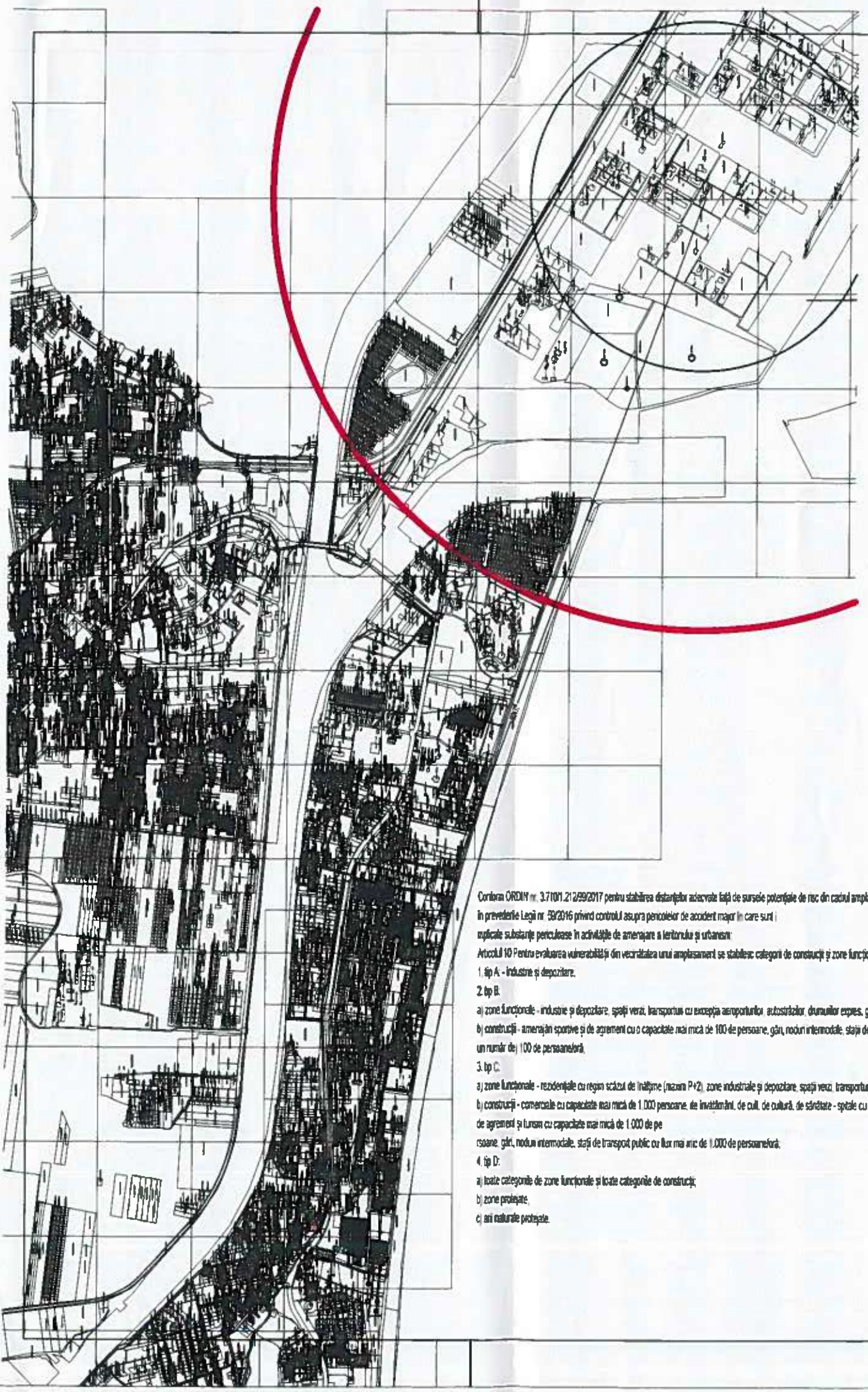
Dan M. PAVEL arhitect D E

SEF PROIECT arh. Pavel Dan		DESENAT Ing.-urb.Cojocaru C.	
PROIECTAT arh. Pavel Dan			

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3 nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL			
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta			
NR. PROIECT	FAZA	SCARA		PLANSA
/2025	P.U.Z.	1:500		
PLAN DE SITUATIE		DATA ianuarie 2025		U02

H/W = 297 / 420 (0.12m²)



N

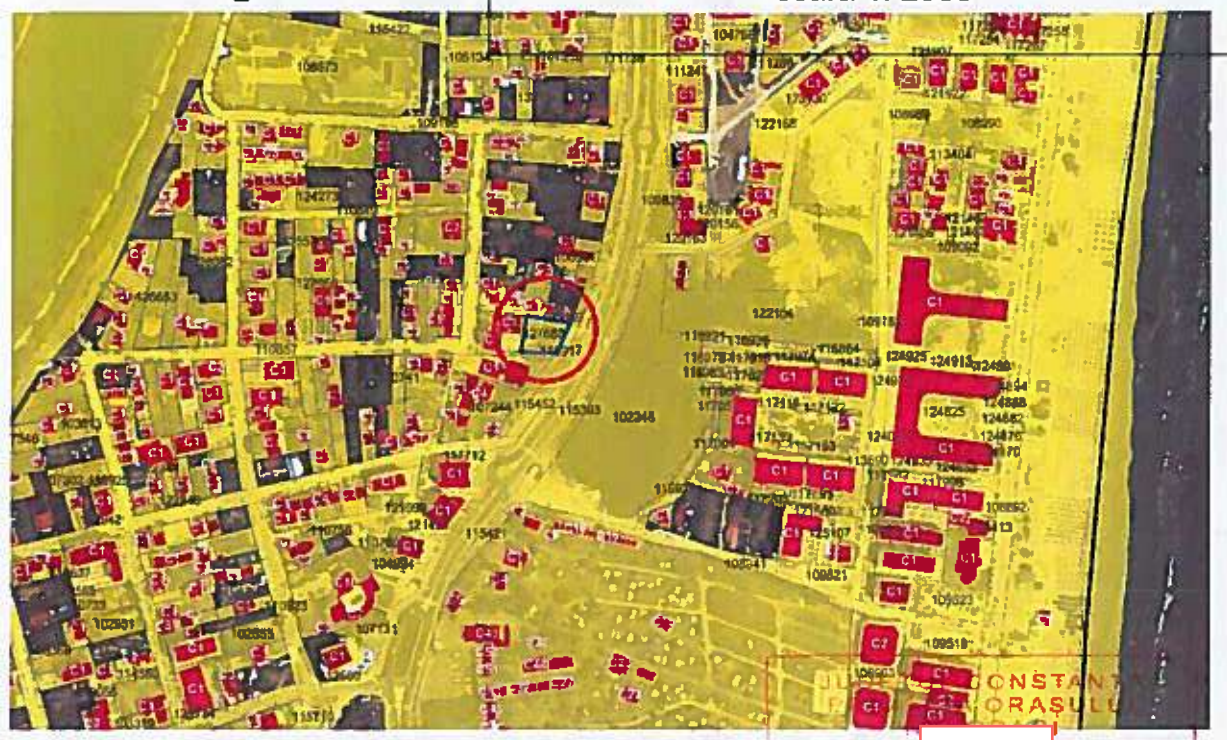
V E

S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688 oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA

scara 1: 2000



Zona generatoare nr. codastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 18.02.2026

Distanta de la Rompetrol la zona stutiata este de 5824m.

Zone de pericol pentru condiții atmosferice nefavorabile

- Zona cu valuri reversibile >10km
- Zona cu valuri ireversibile 7,5km
- Zona cu prag de mortalitate 2,3km
- Zona cu mortalitate ridicata 925m

Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor aferente față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt i
implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism:
Articolul 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, transportul 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 căreia 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, transportul, 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 avută 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de pe
rsoane, 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) ani naturale protejate.

S.C. CORY PROIECT ROM
J13/1664/2004, RO25728983

ARH. M. PAVEL arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
D E

SEF PROIECT	DESENAT	„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD 127688 oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "	
arh. Pavel Dan	Ing.-urb.Cojocaru C	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL
PROIECTAT		ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud.Constanta
arh. Pavel Dan		NR. PROIECT	FAZA / SCARA / PLANSA
		/2025	P.U.Z. / 1:2000;1:25000 / U01
		PLAN DE INCADRARE IN ZONA PLAN INCADRARE IN TERITORIU	DATA ianuarie 2025

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

PLAN DE ACTIUNE

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**

PROIECTANT: **B.I.A. architect Pavel Dan**
DATA INTOCMIRII: **MAI 2026**

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ:

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC,DTAD si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.

La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Intocmit
arh.Pavel Dan

Regulament Local de Urbanism-R.L.U.

aferent

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. Arh.Pavel Dan**
BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**
DATA INTOCMIRII: MAI 2026

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

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

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

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

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

✓ **UTR B2a –** Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+11E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentatiei

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent „ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”**

Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, nr.cadastral 127688 – intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **B.I.A. arh.Pavel Dan**

Benefeciar: **SALT SOFYA SRL**

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp cu nr.cadastral 127688** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

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

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

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1,788823.046,316535.993		
2,788818.043,316505.377		
3,788840.471,316504.342		
4,788848.901,316503.953		
5,788861.728,316529.988		
6,788845.167,316532.636		
7,788823.046,316535.993		
S teren=1020mp		

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr.204 din 83/18.02.20225 si avizul de oportunitate nr.43650 /08.05.2025** eliberate de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim 2S+P+11E cu destinatii turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane. servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

Planul urbanistic zonal stabileşte condiţiile de amplasare şi funcţiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condiţiile de densitate acceptate, condiţiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulaţie şi de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcţiuni similare.

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

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

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean, ce se desfăşoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condiţiile specifice de dezvoltare a judeţului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulaţie în zona respectivă, de posibilele completări cu funcţiuni sociale conexe, funcţie de necesităţile posibil să apară și odată cu implementarea si funcţionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

1.3.Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constitue una dintre piesele de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din P.U.Z. privind:

a) Regimul functional al zonei:

- Functiuni admise;
- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropiere in baza utilitatii publice (daca este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat in domeniul public al localitatii;
- Facilitati si restrictii privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulatiilor publice:

- Asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a circulatiei auto si pietonale;
- Asigurarea accesibilitatii loturilor;
- Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare;

d) Unitatea arhitectural-urbanistica, valorificarea potentialului economic, accesibilitatea in caz de urgenta, igiena mediului:

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

- Restrictii si recomandari privind realizarea imprejmuirii loturilor;

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

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

Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constitue cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constitue act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
-HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord, aprobat prin HCL 275/24.11.2014 si HCL 302/01.08.2016;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
-Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare,republicata in 2015
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

1.5. Domeniul de aplicare:

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

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

CAPITOLUL 2.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de

evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO_2, NO_2, SO_2 estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

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

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

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

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

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

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

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

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona. In cazul absentelor retelelor de canalizare menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

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

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

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

Gestiunea deseurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor

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

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

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

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

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

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

Populatia si sanatatea umana:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare aflandu-se intr-o zona cu terenuri extravilane si zona intravilan industrial.

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel putin cu platforme betonate.

Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de reteaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre fose vidanjabile periodic.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

Aerul:

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

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

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa posibilele efecte adverse asupra mediului in perioada de implementare si functionare a obiectivelor:

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienți adecvați. In cazul depozitarii de astfel de materiale, magaziile vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spatii verzi si plantate in toate suprafetele ne-betonate si in conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana si de suprafata:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.

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

Aerul:

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

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

Schimbările climatice:

Gazele cu Efect de Seră (GES), principalele responsabile de apariţia şi intesificarea schimbărilor climatice, au ca surse majore de emisie în atmosferă diferite ramuri ale sectoarelor economice cu o importanţă foarte mare din punct de vedere social şi economic:

- arderea combustibililor fosili în vederea producerii de energie;
- agricultura şi utilizarea terenurilor, mai ales modificările survenite în rândul acestora, aşa cum este cazul defrişărilor;
- depozitarea deşeurilor și neînchiderea la termenii propuși;
- utilizarea gazelor industriale florurate (HFC - hidrofluorocarburi, PFC - perfluorocarburi şi SF6 - hexafluorură de sulf).

- Efectele schimbărilor climatice

Doua categorii de efecte ale încălzirii globale sunt cele mai vizibile şi influenţează semnificativ viaţa economică şi socială:

- Topirea gheţarilor si creşterea nivelului mărilor. Atunci când apa se încălzeşte, îşi măreşte volumul. Încălzirea globală se află, de asemenea, la originea topirii calotelor glaciare şi a gheţarilor. Luate împreună, aceste schimbări duc la creşterea nivelului mărilor şi oceanelor şi, astfel, la inundarea şi erodarea zonelor de coastă şi a celor joase.
- Fenomene metorologice extreme, schimbarea regimului precipitaţiilor. Ploile torenţiale şi alte fenomene meteorologice extreme devin din ce în ce mai frecvente. Ca urmare a acestei situaţii, se produc inundaţii şi scade calitatea apei, iar resursele de apă devin tot mai precare în unele regiuni.
- Pentru multe specii de faună, schimbările climatice au produs modificări de comportament.

- Riscuri pentru floră si faună.

Schimbările climatice se produc atât de rapid încât supravieţuirea multor specii de plante şi animale este ameninţată.
Multe specii terestre, de apă dulce şi marine au migrat deja. Unele specii de plante şi animale riscă să dispară dacă temperaturile medii globale vor continua să crească necontrolat.

- Riscuri pentru sănătatea umană.

Schimbările climatice au deja un impact asupra sănătăţii:
- A crescut numărul deceselor cauzate de căldură în unele regiuni şi a scăzut numărul celor cauzate de frig în altele.
- Modificarea distribuţiei unor boli transmise prin apă sau vectori.

- Costuri pentru societate şi economie.

Daunele cauzate bunurilor imobile şi infrastructurii, dar şi sănătăţii umane antrenează costuri ridicate pentru societate şi economie.
În perioada 1980-2011, au fost afectate de inundaţii peste 5,5 milioane de persoane, iar pierderile economice directe rezultate au fost de peste 90 de miliarde de euro.
Sectoarele care depind mult de temperatură şi precipitaţii, cum ar fi agricultura, silvicultura, energia si turismul, sunt în mod special afectate.

Provocarea pentru adaptare constă în creşterea rezistenţei sistemelor economice şi ecologice şi reducerea vulnerabilităţii lor la efectele schimbărilor climatice. Totodată măsurile adoptate în domeniul adaptării vor asigura un beneficiu maxim al efectelor pozitive pe care le generează procesul de încălzire.

Efectele schimbărilor climatice au deja repercusiuni asupra activelor și a infrastructurilor cu durate lungi de viață, cum ar fi căile ferate, podurile sau centralele electrice, iar aceste efecte urmează să se intensifice în viitor. De exemplu, construirea de clădiri în zone care ar putea fi afectate de creșterea nivelului mării necesită o atenție deosebită; în mod similar, toleranța la căldură a liniilor de cale ferată trebuie să fie calculată în funcție de temperatura maximă proiectată, și nu de valorile istorice. Prin urmare, este esențial să se identifice în mod clar – și, prin urmare, să se investească în – infrastructura care este pregătită pentru un viitor neutru din punct de vedere climatic și rezilient la schimbările climatice.

Strategia privind Schimbările Climatice propune tipuri de măsuri cheie, care trebuie implementate în fiecare sector. Scopul acestor măsuri este reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) şi adaptarea la efectele schimbărilor climatice în următoarele domenii:

- Eficienţă energetică:

  - Schimbarea comportamentului consumatorilor casnici, ceea ce poate determina economii de 1-15% prin utilizarea corectă a aparatelor electrocasnice, a sistemelor de iluminat şi a regulatoarelor termostatice pentru energie termică;
  - Atragerea investiţiei private în acțiuni municipale, prin utilizarea contractului de performanţă, cu economii estimate de 15% pentru clădiri publice şi de 25-30% pentru acțiuni de iluminat public;
  - Reducerea consumului de energie în industrie cu minimum 10%, prin îmbunătăţirea managementului energetic şi aplicarea unor măsuri de tip „low-cost/no-cost”. Promovarea managementului energetic în industrie prin: - informarea şi formarea profesională pentru managerii energetici autorizaţi;

- dezvoltarea unui nou model de curs de pregătire pentru universităţile agreate, în vederea pregătirii pentru autorizare a managerilor şi auditorilor energetici.

- Transport
  Încurajarea utilizării transportului feroviar ca alternativă la transportul Rutier și orientarea transporturilor rutiere de mărfuri către transportul Feroviar.
- Auto
  - Autovehicule echipate cu motoare convenţionale (cu ardere internă), dar cu emisii poluante foarte reduse;
  - Autovehicule echipate cu motoare convenţionale (cu ardere internă), care utilizează parţial sau integral combustibili alternativi (în general biocarburanţi lichizi, biogaz, GPL, GNC etc); - Autovehicule cu altă sursă de energie (hibride, electrice, cu hidrogen etc). Aviaţie - Îmbunătăţirea managementului de transport;
  - Optimizarea rutelor de zbor;
  - Dezvoltarea Transportului Intermodal;
  - Încurajarea şi promovarea transportului nemotorizat;
  - Dezvoltarea unei infrastructuri adecvate pentru ciclism.
- Urban
  - Imbunătăţirea performanţei termice a clădirilor. Va fi continuată, de pildă, reabilitarea termică a clădirilor existente, pentru care sunt avute în vedere două mecanisme de finanţare;
  - Încurajarea dezvoltării de acțiuni care vizează casele ecologice, casele pasive şi/sau active. Programul demarat în anul 2010, vizând instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă, inclusiv înlocuirea sau completarea sistemelor clasice de încălzire, denumit “Programul Casa Verde” va fi îmbunătăţit şi implementarea lui va continua în anii următori; - Implementarea unui program de sprijin pentru îmbunătăţirea eficienţei energetice în clădirile ocupate de persoanele cu venituri reduse;
  - Modernizarea infrastructurii de transport şi distribuţie a energiei termice în sisteme centralizate; - Implementarea proiectului vizând perdelele forestiere pentru protejarea oraşelor mari din zonele de câmpie.
- Agricultură
  - Introducerea tehnologiilor agricole moderne de utilizare a soiurilor de plante rezistente la secetă, boli şi dăunători, pentru care sunt necesare mai puţine lucrări agrotehnice;
  - Protejarea materiei organice în sol, în mod special în solurile bogate în carbon (mlaştini, turbării etc);
  - Implementarea tehnologiilor de colectare şi valorificare a reziduurilor agricole;
  - Realizarea de microinstalaţii de obţinere a biogazului în fermă sau în grupuri de ferme;
  - Creşterea suprafeţei forestiere, prin stoparea tăierilor ilegale, reconstrucţia ecologică forestieră.

ADAPTAREA LA SCHIMBARILE SCLIMATICE:

- Actualizarea instrumentelor de estimare meteo şi a scenariilor climatice;

- Instrumente de management al riscului;

- Agricultura este în mod particular vulnerabilă la schimbările de temperatură şi precipitaţii care, pe termen lung, fac ca industria alimentară să fie, la rându-i, vulnerabilă.

Pot apărea probleme în sectorul energetic, în special în ceea ce priveşte producerea de hidroenergie, dacă fenomenele de secetă vor creşte în România (pe timpul verii, creşte şi consumul energetic datorită utilizării pe o scară mai largă a aparatelor de aer condiţionat, în cazul temperaturilor mari).

- Necesitatea folosirii unor soiuri de culturi mai bine adaptate şi mai rezistente la condiţii de temperaturi ridicate şi la secetă;

- Necesitatea accesului la serviciile de intervenţie activă în atmosferă, servicii cu caracter preventiv care acţionează în sensul eliminării/reducerii pagubelor produse de fenomene meteorologice periculoase (grindină, furtuni, ploi abundente etc.);

- Identificarea zonelor şi a sectoarelor vulnerabile şi evaluarea necesităţii şi a oportunităţii de alternanţă a culturilor şi a schimbării soiurilor, ca reacţie la schimbările climatice;

- Sprijinirea cercetării agricole şi a producţiei experimentale, în vederea selectării culturilor şi a dezvoltării celor mai bune soiuri, mai potrivite cu noile condiţii climatice.

- Apă

În perioada de execuţie, lucrările de manevrare a maselor de pământ (decopertări, săpături, nivelări, compactări) pot avea un impact negativ asupra calităţii apelor de suprafaţă din zonă, prin depunerea de praf. Potenţialul impact este reprezentat de creşterea turbidităţii şi a depozitelor de sedimente în corpurile de apă receptoare. Impactul potenţial asupra resurselor de apă datorat lucrărilor de construcţie, poate apărea doar accidental, gestionarea corespunzătoare a materialelor şi produselor utilizate în perioada de execuţie reducând în mod semnificativ probabilitatea apariţiei impactului. În perioada de exploatare, apele uzate menajere şi tehnologice generate în urma activităţilor desfăşurate, precum şi apele pluviale potenţial contaminate colectate de pe amplasamentul obiectivelor vor fi epurate înainte de evacuare, nefiind în măsură să genereze un impact semnificativ asupra calităţii receptorilor, în condiţiile de funcţionare în parametrii optimi a instalaţiilor de pre-epurare şi epurare.

- Sol

Principale forme de impact asupra solului în perioada de execuţie a investiţiei sunt: stocarea temporară a diverselor materiale în locuri neamenajate, scurgeri accidentale de fluide de la utilajele şi echipamentele de lucru, evacuări necontrolate de deşeuri menajere şi/sau industriale. În perioada de funcţionare, solul ar putea fi afectat prin următoarele acțiuni:

- depozitarea diverselor materii prime şi auxiliare în locuri neamenajate;
- evacuări necontrolate de deşeuri industriale şi/sau menajere;
- exfiltraţii datorate deteriorării sistemului de canalizare a apelor uzate;
- eventuale neetanşeităţi ale rezervoarelor de stocare a materiilor prime şi materialelor;

 emisii atmosferice care pot fi antrenate de ploi în sol;

 scurgeri accidentale de substanţe chimice utilizate în cadrul proceselor tehnologice;

 gospodărirea necorespunzătoare a apelor uzate şi a apelor pluviale potenţial impurificate.

- Populaţia si sănătatea umană
  În perioada de construcţie, principalele surse de zgomot şi vibraţii care ar putea influenţa negativ calitatea vieţii locuitorilor din zona acțiuni lor propuse sunt următoarele:

- acțiuni de construcţie, încărcare/descărcare de materiale şi echipamente;

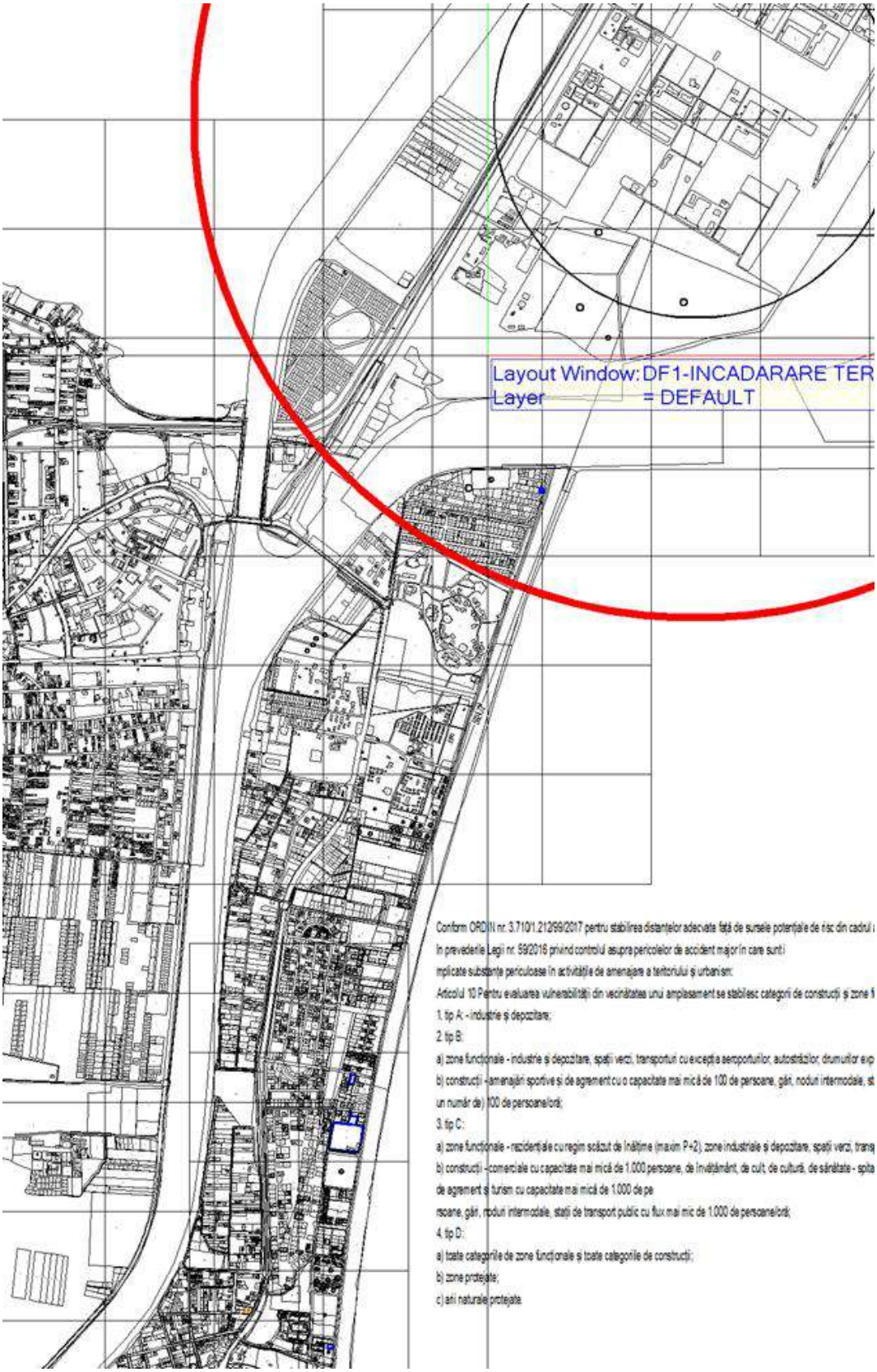
- funcţionarea echipamentelor şi a vehiculelor implicate în lucrările de construcţie/instalare;

- traficul rutier al vehiculelor grele utilizate pentru transportul materialelor de construcţie.

În perioada de execuţie, se consideră că acțiuni le propuse vor avea un impact pozitiv asupra mediului social şi economic, prin crearea unor noi locuri de muncă. În etapa de funcţionare, acțiuni le vor avea un impact pozitiv semnificativ, contribuind la la asigurarea de noi locuri de muncă și creşterea veniturilor colectate la nivelul bugetelor locale.

Distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, este de 5,824km.

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688ORAS NAVODARI, STR. M3,NR.24(CU IESIRE PE STR.M7)+STRADA M3,FN, INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA



Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul
în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt
implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism:
Articolul 10 Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone f
1. tip A: - industrie și depozitare;
2. tip B:
a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor exp
b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, st
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, trans
b) construcții -comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spita
de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de pe
rsoane, 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

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Ca regula generala, loturile aflate in litigiu nu sunt edificabile pana la solutionarea situatiei juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;

- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;

- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.

- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se interzice dezmembrarea suprafetei generatoare, in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi, cu exceptia dezmembrarii in loturi pentru parcari. Se permite dezmembrarea lotului astfel incat sa se respecte indicatorii urbanistici stabiliti prin prezentul PUZ pentru intreaga suprafata de teren cf.Legii 350/2001,actualizata in 2022.

Conform studiilor intocmite, modificarea indicilor urbanistici si ulterior a edificarii constructiilor nu afecteaza zona studiata, investitiile crescand calitatea vietii si vor imbunatati aspectul zonei.

Conform Studiului Geotehnic intocmit de ANA PROIECT DESIGN SRL, se recomanda fundarea indirecta prin intermediul unor piloti forati incastrati in orizontul de sist verde.

Conform Studiului de Circulatie intocmit de DRUMPROIECT MACRI SRL, realizarea obiectivului nu are influenta semnificativa asupra circulatiei auto si pietonale din zona studiata.

Coeficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa. In cazul prezenteidocumentatii, atat zonele de circulatie auto si pietonala, cat si spatiile de parcare auto si spatiile verzi raman in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, ne-existand zone non aedificandi.

In cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, piete, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al orasului in baza reglementarii aprobate, cat si in cazul cedarii dreptului de utilizare, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de **parcela/proprietatea initiala**, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati.

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

2.3.1 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 3.00m fata de strada M3 si 3.00m fata de strazile adiacente.

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

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

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

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

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

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

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

- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

2.3.3 Coeficienti urbanistici maximi (P.O.T. si C.U.T.) si regimuri maxime de inaltime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei,

a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

- regim maxim de inaltime **2S+P+ 11E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare** = **428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 4080mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **4;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **43.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camere tehnice necesare instalatiilor). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- **Cladirile nou propuse se pot realiza cu subsol/demisol cu spatii pentru garare;Subsolul/demisolul se poate realiza si in procent de 100% pentru terenul alocat noului imobil daca se realizeaza parcari.In cazul acesta suprafata subsolului/demisolului nu se calculeaza in total suprafteie desfasurate aferenta coeficientului CUT.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile. Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte. - coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul

tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

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

- funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane ;
- hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

SITUATIE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA zona generatoare IE 127688:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	---	---
Suprafata generatoare PUZ IE 127688, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
B2a – Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa, piscine, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428.40mp**	35.00%	**42.00%**

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%+ subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510mp	30%	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	4080mp	4.00	4.00
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**	**100.00%**

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

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila). Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

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

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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

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

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

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

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

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

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private in interiorul zonelor functionale:
Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

✓ **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

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

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

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.
- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.
- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.
- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.
- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea ;
- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru

masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**
- Incalzirea spatiilor de cazare,spatii comerciale,birouri,pensiuni,hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reteaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.
- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.
- Retelele edilitare de la care se vor bransa imobilele, vor fi executate in lungul cailor de circulatie publica proiectate sau in interiorul spatiilor verzi si vor ramane in proprietatea privata a proprietarilor loturilor.
- Avand acces direct la str. M3, zona generatoare se va racorda la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Aviz Enel nr. 27020480/12.06.2025** care mentioneaza:
  Aviz de amplasament favorabil PUZ. Pe planurile de amplasament anexate exista LES 20 kV, LES 0,4 kV si Post de Transformare (PTAB), existente in apropierea amplasamentului.

- **Aviz Distrigaz Sud Retele nr. 73004-321 din 23.06.2025** care mentioneaza:
  Distrigaz Sud Retele are un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care constructiile subterane propuse se vor amplasa la distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie. Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.

- **Aviz Raja nr.19620/2026** care mentioneaza:
  Pe Bulevardul Mamaia Nord exista conducta de distributie apa Dn.63mm PEHD,conducta magistrala Dn400mm PEHD,conducta de aductiune Dn500mm PEHD si collector menajer Dn250mmPVC-KG.Presiunea apei in zona este de 1atm.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

In prezent, zona generatoare este alcatuita dintr-un lot de forma neregulata, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

In cazul in care in viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului R.L.U. privind suprafetele minime edificabile si deschiderile minime ale parcelelor la strazile adiacente.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea. Pe laturile cu

acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). Imprejmuirile vor avea **o inaltime minima Hmin.=1.80m**. Terenurile pot fi lasate si neimprejmuite, dupa caz.

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

- **suprafata minima de 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

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

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+10E, cu inaltimea maxima de 43,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**
- Zona functionala "**Zona destinata functiunilor turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii sezoniere, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.**" reprezinta **practic intreaga suprafata generatoare PUZ** si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

● sunt admise urmatoarele functiuni, conform avizului de oportunitate: **functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.**

● se vor menţine de preferinţă actualele utilizări ale clădirilor şi, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor; se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor

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

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

● se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică decat cea prevazuta de legislatia in vigoare;

● se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:

(1) - funcţiunea să fie compatibilă cu caracterul şi prestigiul zonei;

(2) - funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătăţile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluţiile de eliminare a oricărei surse potenţiale de incomodare sau poluare;

● pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică.

Articolul 3: Utilizari interzise

● Se interzic următoarele utilizări: orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonei; activităţi productive poluante; creşterea animalelor.

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

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

Alimentarea cu apa a cladirilor nou propuse se face prin extinderea retelelor de distributie existente in zona. In punctele de racord la reteaua existenta se vor realiza camine. Alimentarea cu apa a instalatiilor sanitare interioare se va asigura prin statii de hidrofor amplasate in camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apa la cladirile propuse se vor realiza in canivouri de protectie, pentru a se urmari orice pierdere de apa si pntru a se putea interveni fara distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face in reteaua de canalizare orasenesca prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbari de directie si panta se vor realiza camine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuarii apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

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

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

Recomandari:

- contorizarea consumului de apa;

- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate,care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;

- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in reteaua de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;

- se va avea in vedere montarea de separatoare de produs petrolier inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteluri, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;

- se vor da pante corespunzatoare de scurgere rețelelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se se vor amenaja statii de pompare, acolo unde este cazul;

- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;

- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;

- se vor asigurara zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

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

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

Se prevede ca incalzirea spatiilor si producerea apei calde in cadrul noilor obiective sa se faca prin solutii individuale care vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare. Nu este interzisa alegerea unor solutii colective in acest sens, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze , avand in vedere ca se fac demersuri pentru realizarea retelei de distributie in zona si tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proventiti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizarii de surse pe baza

de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensație, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;

- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona doar aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici

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

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

Recomandari:

- luarea de masuri masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de pe teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajarile de spatii verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atenta , periodica a retelelor de utilitati din zona , in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

- nu se va permite, incă de la nivel de documentatie de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deseurilor sa fie amenajate în exteriorul clădirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubrizare;

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

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

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

Se recomandă interzicerea unor surse de zgomot precum difuzoare audio exterioare. Pentru turiștii care vor fi cazați, trebuie să se asigure informarea precisă referitor la calitatea zonei naturale în care se află, recomandările în ceea ce privește conduita lor, restricțiile în ceea ce privește zgomotul, deranjarea

biodiversității, colectarea de specii protejate etc., astfel încât aceștia să aibă o conduită în perfect acord cu mediul înconjurător. Aceștia trebuie să aibă acces la un set minim de informații care să le prezinte riscurile de distrugere a zonei ca urmare a unui turism dezorganizat. În fiecare loc public, trebuie să existe informații referitoare la necesitatea economisirii apei, precum si bune practici care ajută acestui scop, minimizând astfel cantitatea apelor uzate generate ca urmare a activităților de tip turistic.

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

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

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

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

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

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

Recomandari:

- se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale;

- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje in interiorul parcelelor;

- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, in cunatumul stabilit prin reglementarile in vigoare;

- deseurile generate în cadrul fiecărei parcele se colecteaza și se stochează temporar în spații corect ventilate;

- se promovează energia regenerabilă pentru asiguraraea necesităților de căldură și apă caldă.

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

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

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

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

- Suprafata parcelei sa fie de cel putin 500mp

- Deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml

- Sa aiba asigurat acces pietonal si auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu, in conditiile stipulate de cadrul legal in vigoare)

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

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

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

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

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 3.00m fata de strada M3 si 3.00m fata de strazile adiacente.

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

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

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

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

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

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

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

- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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

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

Articolul 9: Circulatii si accese

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

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

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

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

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

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

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

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

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

- **Pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**
- **Parcarea autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**
- **Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.**
- **Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate, si se poate construi 100% din suprafata terenului.**

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

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

Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:

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

- Normativ P24/2022 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme", Anexa la Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 172/2023,

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

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

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

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

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

Rh max = 2S+P+11E (H cornisa max = 43m)

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

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

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la reţeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicaţii.

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

Cladirile ce urmeaza a se realiza in urma viitoarelor documentatii de autorizare a construirii vor respecta, pe langa retragerile urbanistice si conditionarile generate de prezentul PUZ si retragerile fata de retelele existente in zona, conform normativelor in vigoare la data respectiva.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investitie in parte (pe fiecare parcela sau prin asociere intre mai multe parcele) statii de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul retelei stradale.

Pentru strazile nou propuse, daca se va opta pentru pastrarea acestora in proprietate privata, sub forma de cota indiviza, asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii va reveni in totalitate proprietarilor.

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata si conditiile de realizare a acestei se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii administrative - min.50%, Constructii financiar-bancare – min. 60%, Constructii comerciale – min.50%, Constructii de cult – min.40%, Constructii de cultura – min.30%, Constructii de invatamant – min.30%, Constructii si amenajari sportive – min.40%, **Constructii de turism – min.50%,** Constructii industriale – min.50%, Blocuri de locuinte – min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale – min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate – min.15mp/persoana)

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel:

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de acces autorizate, sau/si

- pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si

- pe suprafata teraselor/acoperisului

Se vor respecta de asemenea prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, anexa 6 la regulament -Spatii verzi si plantate, precum si prevederile HCL al Orasului Navodari 179 din 28.04.2017.

Articolul 15: Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se doreste acest lucru cu garduri (semi)transparente de mimim1,80m înălţime, din care maxim 0,6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare pot fi opace şi pot avea înălţimea de minimum 1.80m.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate intre terenurile invecinate, limita va fi stabilita de comun acord intre proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist in baza datelor de localizare a terenurilor existente in bazei de data a Oficiului de cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim propus = **42%**
- C.U.T. maxim propus = **4**

Capitolul 5: Glosar de termeni

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

- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

- RETRAGERE LATERALA = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.

- RETRAGERE POSTERIOARA = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate

- TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strasi (existente sau proiectate) , aceste terenuri neavand Retragere Posterioara ; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Regtrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala ; iar cele marginite de patru sau mai mutle strazi nu au decat Aliniamente .

- ALINIEREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.

- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).

- NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) – reprezinta nivelul construit, util sau tehnic

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestui se gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.
Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

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

Intocmit,
arh. Pavel Dan

STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
Adresa: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta
Beneficiar: SALT SOFYA SRL
Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
Sef proiect: ARH. PAVEL DAN
Proiectant specialitate: SC AMA PROMPT TECH SRL

I. Date generale

Zona studiata vizata in suprafata de 1020mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

II. Echipare edilitara

1. ALIMENTAREA CU APA

1.1.1. Gospodarirea apelor

Resurse de apa

In Dobrogea, apele subterane prezinta caracteristici particulare. Clima arida si solul slab permeabil pentru apele de infiltratie determina infiltrarea redusa a acestora in sol, chiar si in anotimpurile ploioase. In spatiul hidrografic Dobrogea - Literal au fost identificate, delimitate si descrise un numar de 10 corpuri de ape subtera ne (RODL01 ... RODL 10):

- 4 apartin tipului poros - permeabil - RODL05 (Dobrogea centrala), RODL07 (Lunca Dunarii), RODL09 (Dobrogea de nord) si RODL 10 (Dobrogea de sud) dezvoltate in depozite holocene, pleistocen medii-superioare, jurasic-cretacice;
- 2 corpuri apartin tipului carstic - fisural - de varsta jurasica: RODL06 si RODL08; un corp, si anume RODL06 (Platforma Valaha) este sub presiune, fiind cantonat in depozite barremian - jurasice si are o importanta economica semnificativa. Acest corp este transfrontalier.

Reincarcarea acviferelor aferente corpurilor de ape subterane din spatiul hidrografic Dobrogea - Litoral se realizeaza prin infiltrarea apelor de suprafata si meteorice, precum si prin drenaj si din pierderile difuze de apa din sistemele de irigatii existente, mai putin active in ultimii ani.

Conform Anexei V din Directiva - Cadru Apa, starea buna din punct de vedere cantitativ al apei subterane are loc atunci cand nivelul apei subterane in corpul de apa subterana este astfel:

Apele poluate ale lacurilor au indicatorii de calitate depasiti in raport cu valorile admise in STAS-ul 4706-88 "Ape de suprafata". Astfel, valoarea concentratiilor diferitilor indicatori ai apei masurati in Lacul Siutghiol, indica o poluare a lacului prin depasirea indicatorilor de ioni de hidrogen, magneziu si cloruri indicate in tabelul urmator:

Substanta Masurata	**Valoarea Indicatorului**	**Valoarea normala in STAS 4708-88**
Ioni de hidrogen	9.19 (pH)	6.5 – 8.5
Magneziu	108.2	50
Cloruri	329.4	250
Azotati	100.00	10

Din masuratorile efectuate in Lacul Tabacariei de agentia de mediu, se constata indicatorii principali depasiti in raport cu valorile admise, astfel :

Indicatori	**U.M.**	**Valori Masurate**	**Valori admise**	
			STAS 4708-88	**NTP A-001-97**
Suspensii	mg/dm^3	100.0	-	60.0
CBO_5	MgO_2/dm^3	75.0	5.0	20.0
Azotati	mg/dm^3	0.33	1.1	1.0
Amoniu	mg/dm^3	20.0	1.0	
Coliformi totali	$germeni/dm^3$	$1.6x10^9$		$1x10^6$
Coliformi fecali	$germeni/dm^3$	$3.4x10^9$		$1x10^4$

Resurse de apa subterane:

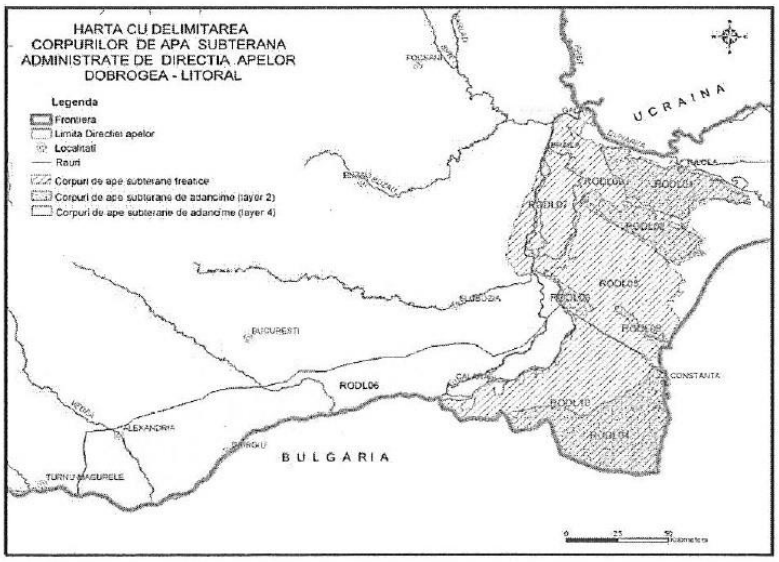


Fig. Harta cu delimitarea corpurilor de apa subterana Dubrogea - Litoral

Resursele de apa subterana disponibile nu sunt depasite de rata de captare medie anuala pe termen lung.

Avand in vedere aceste criterii in evaluarea starii cantitative a corpurilor de apa subterana, corpurile de apa subterana delimitate in spatiul hirografic Dobrogea - Litoral sunt in stare cantitativa buna. Calitatea acviferului freatic este puternic influentata de impactul antropic. Factorii poluatori majori care afecteaza calitatea apei subterane se pot grupa in urmatoarele categorii:

- produse petroliere, rezultate din procesele industriale;
- produse chimice (ingrasaminte, pesticide) utilizate in agricultura, ce provoaca o poluare difuza, greu de depistat si prevenit;
- deseuri menajere si rezultate din zootehnie;
- metale grele, substante radioactive;
- necorelarea cresterii capacitatilor de productie si a dezvoltarii urbane cu modernizarea lucrarilor de canalizare si realizarea statiilor de epurare;

In vecinatatea PUZ-ului studiat se afla cele mai importante ape de suprafata ale orasului Constanta.

Reteaua hidrografica a Constantei face parte din bazinul hidrografic de ordinul I Litoral, notat in cadastrul apelor cu codul de bazin XV-1 si este format din :

- Marea Neagra (litoral) cu o suprafata a intregului bazin de S=5480 km^2;
- Lacul Siutghiol cu S = 1900 km^2;
- Lacul Tabacariei cu S = 99 km^2.

Lacul Tabacariei este alimentat cu apa dulce din lacul Siutghiol si prin izvoare care se afla pe fundul acestuia. Din cauza diferentei de nivel, apele din lac se scurg in mare in dreptul podului Pescarie. In jurul lacului se afla un sistem de drenare a apelor pluviale. Prin acest sistem si prin alte cai sunt introduse accidental in lac, debite de ape uzate menajere neepurate. Acestea provin din

scurgerile ilegal practicate de diverse unitati economice si persoane particulare, prin racordarea lor la canalul pluvial care ajunge in lac.

Resursele de apa de suprafata

Apele de suprafata nu pot fi utilizate ca surse de apa, fiind necorespunzatoare din punct de vedere calitativ si cantitativ (lacurile). Apa Marii Negre nu poate fi utilizata in prezent, deoarece ar necesita o tehnologie complexa si foarte costisitoare. Apele de suprafata (lacurile si litoralul) sunt poluate in principal de descarcarile de ape uzate menajere si pluviale necontrolate si necorespunzator epurate.

Corpul de apa subterana aferent zonei analizatet este RODL05 (Dobrogea centra/a – apa subterana freatica).

Corpul de apa subterana freatica RODL05 Dobrogea centrala. Corpul de apa freatica este de tip poros-permeabil, fiind localizat in aluviuni actuale si subactuale (atribuite Holocenului), in depozite loessoide (Pleistocen superior-Holocen), in loess (Pleistocen mediu-Pleistocen superior), precum si la limita dintre loessuri/loessoide si partea terminala alterata a calcarelor (atribuite Jurasicului mediu, Jurasicului superior sau Cretacicului inferior) sau a sisturilor verzi (atribuite Precambrianului superior). Datorita constitutiei litologice, caracteristicilor geomorfologice si conditiilor structural tectonice, corpul prezinta mari variaiii de ordin cantitativ si calitativ, atat pe orizontala cat si pe verticala. Acest corp constituie sursa principala de alimentare cu apa a majoritatii localitatilor din Dobrogea Centrala.

Din punct de vedere al apelor subterane exista :

- panza freatica de mare adancime, situata in calcarele de varsta cretacica;
- panza freatica de adancime, in depozite de varsta cuaternara, cu circulatie in loess si argila.

Propuneri

Ca fundamentare pentru determinarea conditiilor de construibilitate, se vor respecta conditiile mentionate in studiul geotehnic.

1.1.2. Alimentarea cu apa potabila

Situatia existenta

In orasul Constanta, preocuparea pentru alimentarea cu apa potabila incepe din anul 1880, insa apa potabila curenta, adica printr-un sistem de pompare, la robinet, nu a putut fi adusa in Constanta decat in preajma primului razboi mondial.

Dezvoltarea sistemului de alimentare cu apa a orasului Constanta este prezentata mai jos:

1880 – 1903
În acea perioadă s-au făcut studii și proiecte de aducere a apei potabile în oraș, care nu se finalizează.
1903
Proiectul ing. Cucu Starostescu de aducere a apei din zona Lacului Siutghiol, de la punctul numit „Moara Caragea”, situat la 7 km de oras, care sa f[illegible]l prin săparea a 3 puțuri de diametru mare.

1924
Reluarea proiectelor. Cucu Starostescu de aducere a apei de la Caragea Dermen, prin executarea a 4 puțuri de diametru mare și a unei conduce de aducțiune Dn 300 mm până la rezervoarele Obor, existente.
1924
Finalizarea construcției uzinei de la Caragea Dermen și a construcției unei a doua conducte de aducțiune Dn 300 mm.
1928
Punerea în funcțiune a primei conduse de aducțiune Dn 350 mm fontă de la sursa Caragea Dermen – rezervorul Obor.
1930
Se realizează captarea de apă din subteran prin puțurile de la Eforie-Nord, cu un debit de 400 m³/zi, care a funcționat până în 1958.
1938
S-a realizat a doua conductă de acțiune cu Dn 450 mm fontă de la sursa Caragea Dermen – Constanța.
1938
A luat ființă „Întreprinderea comunală Constanța” (confirmată prin Decizia nr. 33265/04.11.1938 a Primăriei municipiului Constanța).
1948
Punerea în funcțiune a primului puț echipat modern, la sursa Caragea Dermen.
1948
La sursa Caragea Dermen s-au executat 27 de foraje de studiu, din care s-au echipat 10, restul având debitul ne-a căutat.
1950 – 1957
Se dezvoltă sistemul de alimentare cu apă al litoralului prin executarea de foraje de mare adâncime la Eforie-Nord, Eforie-Sud și Techirghiol. Se realizează conducta de aducțiune Dn 400 mm Caragea Dermen – Complex Călărași – stațiunile din sud, în lungime de peste 30 km. De asemenea, se construiesc rezervoarele 2x1.000 m³ și un castel de apă de 300 m³ la Eforie-Nord și Eforie-Sud, rezervoarele 2x1.000 m³ de la Techirghiol, precum și 50 km de rețea de distribuție.
1972
Studii și cercetări sistematice privind utilizarea surselor de apă, evoluția acestora, rezervele de apă subterană etc.
1964 – 1972
În perioada 1964 – 1974 s-au executat și pus în funcțiune un număr de peste 100 de foraje în zona litoralului. Lucrările au avut ca scop punerea în exploatare a două acvifere cu rezerve apreciabile de apă. Apar noi captări importante de apă subterană și anume: Cișmea I și II, Basarabi, Medgidia, Costinești, Tatlageac, Dulcești, Neptun etc. Se dezvoltă, totodată și rețelele de aducțiune, distribuție, capacitățile de pompare și înmagazinare cum ar fi cele de la Palas – Constanța, Costinești, Tatlageac și se extind cele existente, conturandu-se astfel sistemul de alimentare cu apă al litoralului, dezvoltat între localități Năvodari și Mangalia pe o lungime de 70 km.
1973

La sfârșitul anului 1973, capacitatea celor 12 surse subterane înșirate de-a lungul litoralului era de cca 5.500 l/s
1975 – 1980
Prin creșterea necesarului de apă potabilă, care nu mai putea fi asigurat din surse subterane, sa trecut și la utilizarea apelor de suprafață. Astfel, în această activitate se realizează o stație de pompare a apei din Canalul Poarta Albă - Midia, la Galeșu, și o stație de tratare a acestora, la Palas, cu o capacitate de 2.000 l/s.
1998 – 2001
Crește capacitatea de înmagazinare a complexului Palas prin construirea a 2 rezervoare de 2x20.000 m³.
1998 – 2002
Se obțin primele credite externe (PHARE și BERD) pentru realizarea de investiții în sistemele de apă și de canalizare.
2005
SC RAJA SA devine membru cu drepturi depline al Asociației Mondiale a Apei.
2007
SC RAJA SA obține statutul de operator regional de talie europeană.
2008
Introducerea tehnologiilor de vârf pentru tratarea apei cu ultraviolete.
2010
Introducerea sistemului SCADA pentru 25 de localități din județul Constanța.
2010 – 2015
S-a derulat Programul Operațional Sectorial de Mediu, care a cuprins modernizarea sistemului de cu apă și canalizare în regiunea Constanța – Ialomița, precum și extinderea și modernizarea infrastructurii de apă și apă uzată pentru regiunea Constanța – Ilfov.
2014 – 2020
Se derulează Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM), ce implică investiții de reabilitare și extindere a infrastructurii de apă și apă uzată în 91 de localități din 5 județe (Constanța, Ialomița, Călărași, Dâmbovița și Brașov).

Surse de apa

I. Surse subterane

a. Sursa Caragea Dermen
b. Sursa Cismea I A, B, C
c. Sursa Cismea II
d. Sursa Constanta Nord
e. Sursa Medgidia

II. Surse de suprafata

Priza Galesu, amplasata pe canalul Poarta Alba - Midia Navodari Sursa Caragea Dermen, este situata pe partea dreapta a drumului national DN 2A E60, intre localitatile Constanta si Ovidiu, la cca. 0,2 km de cartierul Palazu Mare, este re[illegible]o captare formata din 18 puturi forate,din

care 16 active, cu adancimi medii intre 35-90 m. Are o capacitate instalata de 2 578 mc/h.Puturile sunt echipate cu electropompe, cu debite cuprinse intre 90-504 mc/h, inaltimi de pompare de 70 mCA. Aceasta este cea mai veche dintre captarile de apa subterana, primele puturi fiind executate in 1915, urmatoarea extindere efectuandu-se intre anii 1932 -1935, iar ultima intre anii 1960-1967. Pentru exploatarea si intretinerea in bune conditii a sursei, in incinta acesteia sunt construite: un pavilion de exploatare (dotat cu doua camere de serviciu, si o statie de clorinare), doua posturi de transformare, magazine de clor, cabina corpului de paza si alei betonate pentru accesul la puturi. Apa captata de la sursa este pompata catre:

• complexul de inmagazinare pompare Calarasi (DN 800) -pentru suplimentarea consumului de apa al municipiului Constanta;

• orasul Ovidiu - prin intermediul a 2 conducte de aductiune DN 400 si DN 450, clorarea facandu-se in cadrul sursei Caragea Dermeni.

• complex Cota 20 Ovidiu (ON 500) - din are se asigura alimentarea localitatii Mihail Kogalniceanu;

Apa este clorata prin intermediul unei statii de clorare, amplasata in incinta sursei. Ooza de clor introdusa in apa este stabilita conform SR 1342/91.

Modernizarea sursei s-a realizat in cadrul programului M.U.O.P.11.

Sursa Cismea I - A, B, C este formata din trei grupuri de captare, amplasate la nord de cartierul Tomis Constanta. Sursa dispune de 36 de puturi, avand un debit total captat de 8.497 mc/h.

Sursa Cismea I - A reprezinta prima zona de exploatare si este situata in partea stanga a drumului ON 2A. Sursa este formata din 10 puturi, cu adancimi intre 50-90 m, dintre care 9 sunt in functiune. Oebitul captat este de 1 865 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 90 - 400 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II. Apa captata din sursa este pompata in conductele de aductiune On 500 mm (spre sursa Cismea I B cu legatura in ON 800 mm Palas - Firul I), ON 800 mm Palas - Firul II, ON 800 mm Palas - Firul III.

Sursa Cismea I - B reprezinta a doua zona de eploatare, fiind situata in partea stanga a bulevardului Tomis, in zona de intersectie a bulevardului Tomis cu bulevardul Aurel Vlaicu. Este formata dintr-un grup de 10 puturi, dintre care 9 sunt in functiune, a caror adancime variaza intre 60-120m. Debitul captat este de 1 656 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 90 - 300 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 m sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II. Apa captata din puturi este pompata prin conductele de refulare Dn 150 mm -500 mm si preluata de conductele de aductiune Dn 800 mm FD Palas- Firul I si Dn 600 mm ce strabat sursa.

Sursa Cismea I - C, reprezentand a treia zona de exploatare, este situata in partea dreapta a drumului DN 2A, in zona de intersectie a bulevardului Aurel Vlaicu cu Bulevardul Tomis. Este formata dintr-un grup de 16 puturi in functiune si un foraj de observatie, cu adancimi cuprinse intre . 65 - 90 m, exceptie facand putul nr. 35, a carui adancime este de 300 m. Debitul captat este de 4.340 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 175 – 480 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul

programului M.U.D.P. II. Apa captata din puturi este pompata in conductele de aductiune Dn 800 mm Palas - Firul Ill si Dn 500 mm e spre sursa Cismea I A respectiv complexul de inmagazinare-pompare Calarasi.

Sursa Cismea II este amplasata intre sursele Caragea - Oermen si Cismea I, pe partea stanga a drumului ON 2A - E60, intre localitatile Constanta si Ovidiu, este constituita din 11 puturi, dintre care 10 sunt in functiune. Oebitul captat este de 1.978 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 95 - 215 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 74- 92 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II.

Sursa se desfasoara pe o suprafata de 5,67 ha, imprejmuita cu sarma ghimpata prinsa pe stalpi din beton. Puturile sunt echipate cu cabine executate din caramida si beton armat, avand o parte subterana in care se afla instalatia hidraulica si o parte supraterana in care se afla motorul si instalatia electrica. Cabinele sunt inchise cu usi si grilaje metalice. Apa captata din sursa este trasnportata prin pompare catre complexul de inmagazinare Palas (Fir II Palas). Apa captata din sursa este tratata cu clor gazos conform Legii calitatii apei potabile nr. 311/2004. Sursa a fast modernizata in anul 1999.

Sursa Constanta Nord este amplasata in nordul orasului Constanta, de-a lungul malului sudic al Lacului Siutghiol, este constituita din 5 puturi forate la adancimea de 300 m, exceptie facand putul PO, forat la adancimea de 65 m. Oebitul captat este de 2.218 mc/h (616, 111/s). Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu de bite cuprinse intre 299 - 612 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 30 - 90 mCA. Apa captata de la sursa (PI-P4) este pompata spre complexul de inmagazinare pompare Constanta Nord (conducte de aductiune On 600 mm si Dn 1000 mm). Modernizarea sursei a fast realizata in anul 2002.

Sursa Medgidia, situata de-a lungul malului stang al Canalului Dunare Marea Neagra, este formata din 11 puturi, dintre care 5 in functiune, cu adancimi cuprinse intre 350 - 450 m. Debitul captat este de 1.500 mc/h (600 1/s). Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 180 - 300 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 75 - 90 mCA. Apa captata este condusa pe magistrala On 1200 mm SENT AB, spre complexul Constanta Sud via complex Eforie Nord. De la complexul de inmagazinare-pompare Constanta Sud, prin conductele Dn 800 mm otel si On 500 mm otel, in lungime de 7,9 km fiecare, apa ajunge la complexul de inmagazinare – pompare Eforie Nord. Tratarea apei cu clor gazes se face atat la complexul Eforie Nord, cat si in complexele Valu lui Traian si Constanta Sud.In momentul de fata,magistrala Dn1200 nu mai este functionala din cauza avariilor multiple. Pentru Constanta este folosita ca sursa de apa si apa de suprafata constituita din Canalul Dunare - Marea Neagra prin captarea de apa Galeisu. Apele de suprafata sunt suprapuse unui proces de tratare in complexul de tratare, inmagazinare si pompare Palas si apoi introduse in sistemul de alimentare al oraisului.

Sursa de suprafata - Priza Galesu, amplasata pe canalul Poarta Alba - Midia Navodari, la km 6+398, are o capacitate de 4,5 mc/s si in prezent furnizeaza un debit de 3, 75 mc/s, pompat catre complexul de inmagazinare-tratare Palas, Constanta. Statia de pompare este prevazuta cu 5 electropompe, cu debite cuprinse intre 1 .400 - 3. 750 mc/h, inaltimi de pomare intre 90 -110 mCA. In cadrul amplasamentului statiei de pompare este cuprinsa si o instalatie de clorare.

Sursa de apa de suprafata a fast creata pentru a face fata cresterii consumurilor de apa potabila de pe literal in perioadele estivale si dupa tratarea de la Palas, alimentarea orasului Constanta.

De la sursa de apa de suprafata apa este preluata si pompata prin conductele de aductiune 2xDn1000mm si 2xDn1200mm catre complexul de inmagazinare-tratare-pompare Palas. Corespunzator surselor, exista gospodariile de apa de la Calarasi, Palas, Constanta Nord si Constanta Sud.

Situatia existenta

In zona exista conducta de apa potabila avand diametrul de 110mm.

Propuneri

Pentru a sigura debite suplimentare pentru alimentarea cu apa a obiectivelor din zona studiata, se propune proiectarea unor conducte dimensionate corespunzator care poate asigura capacitatea ceruta pentru noile constructii.

In acest sens se propune:

- extinderea retelei prin realizare retele de alimentare cu apa in incinta lotizarii si montare hidranti de incendiu exteriori;
- reteaua de distributie va fi prevazuta cu camine de vane, vane de sectionare, camine de golire/aerisire;
- din reteaua de distributie se vor executa urmatoarele lucrari:
    - bransamente aferente obiectivelor din zona;

Din punct de vedere al dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apa in concordanta cu dezvoltarea urbanistica, se recomanda in principal si urmatoarele:

- conductele, fitingurile si armaturile din polietilena, cu protectie exterioara anticorosiva se monteaza ingropate direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind adancimea de inghet, de la cota terenului pana la generatoarea superioara.
- se recomanda pentru conductele noi sa fie utilizate conductele de polietilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare.
- in paralel cu executia retelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc.
- la proiectarea instalatiilor se vor avea in vedere debitele pentru apa de incendiu conform Ordinului MLPAT nr. 1214/6.09.2001 - Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.
- pentru dimensionarea retelelor de apa si canalizare se vor respecta prevederile SR 1343/1/2006, SR 1846/1/2006, 19/2015 si NP 125/2010.

Pe retelele stradale de distributie a apei se vor amplasa hidranti exteriori de incendiu. Conform „**Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizarea localitatilor. Indicativ NP 133-2011”** si **P118/2/2013 – „Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCTIILOR-PARTEA A II-A- INSTALATII DE STINGERE”**, diametrele conductelor pe care se amplaseaza hidrantii exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranti de 80mm diametru, 150mm pentru hidranti de 100mm diametru si 250 mm pentru hidranti de 150mm, hidranti supraterani, amplasati pe artere; pentru siguranta interventiei in caz de reparatii, bransamentul unui hidrant de

150mm va fi prevazut cu vana de izolare montata in camin si tinuta in pozitia deschis. Hidrantii se vor amplasa pe reteaua de distributie a apei la urmatoarele distante intre ei:

- 120m in cazul in care presiunea este asigurata direct de la reteaua de distributie a apei;
- 150m in cazul utilizarii motopompelor;
- 200m in cazul utilizarii autopompelor.

Fata de peretii cladirilor pe care le protejeaza, hidrantii exteriori se vor amplasa la o distanta minima de 5m. Se recomanda ca amplasarea hidrantilor de incendiu sa se faca, pe cat posibil, in spatiile verzi;

I. Calculul necesarului de debit

1. Calculul necesarului de apa mediu zilnic

- Nevoi menajere

Qmed zi = N x ql

Unde:

N= 320 – numar total de locatari

Ql=150 l/om zi-necesar specific-tabel nr.1-STAS 1478/90

Qmed zi= 320 x 150 = **48 mc/zi**

2. Calculul necesarului de apa maxim zilnic

Qmax = Kzi x Qmed zi

Unde:

Kzi = 1,30-coeficient de variatie a consumului zilnic (conform STAS 1343/91-tab.1)

Qmed zi = 48 mc/zi

Qmax zi = 1,30 x 48 mc/zi = **62.4 mc/zi**

- Debite de apa uzata menajera evacuata:

Qu=1,0 x Qa (STAS 1846/06) unde:

- Qu=debite de apa uzata menajera
- Qa=debite de apa de alimentare

Qu med zi=1,0 x 48 = 48 mc/zi

Qu max zi=1,0 x 62.4 = 62.4 mc/zi-debit pentru care se cere avizul

II. Calculul debitelor de dimensionare a branşamentelor

Dimensionarea branşamentelor interne, alegerea contorilor precum calculele de verificare a intalatiilor existente, s-au făcut pe baza de echivalenti de debit conf. STAS 1478/90. Calculul s-a facut în urmatoarele ipoteze: - debitul maxim de a.c.m. furnizat de catre boiler în regim instant, este de 0,18 l/s la temperatura de 30ºC, asimilându-se cu un consumator cu echivalentul de debit = 1;

Relatia de calcul conf. tab. 6, este Qc = a*b*c $\sqrt{E}$, unde: a=0,15; c=1 – coeficient de destinație a clădirii, b=1 – coeficient specific tipului de apă distribuită (apă rece sau apă caldă menajeră).

Verificarea conductelor de canalizare s-a efectuat pe baza debitului maxim de apă uzată aferent fiecărui consumator, utilizând di[illegible]brook-White pentru conducte cu secțiune

circulară și rugozitate k=1.5 mm. În urma acestui calcul, s-a constatat că diametrele proiectate sunt corespunzător dimensionate, iar pantele se încadrează în intervalul i=0.015–0.020.

2.1 Dimensionare branșament – consumatori proiectati

Baterii pentru:

Lavoar	= 66 bc x 0,35 = 23,1
Dus fix	= 60 bc x 1,0 = 60
Spalator	= 61 bc x 0,35 = 21,35
Robinet pentru:	
Vas closet	= 66 bc x 0,5 = 33

De unde rezulta:

66 x 0.35 + 60 x 1.0 + 61 x 0.35 + 66 x 0,5 = 137.45 (echiv.)

Rezulta q1 = 0.00255 m^3/s = 2.55 l/s = 9.18 mc/h

Pentru un debit de **9.18 mc/h** și pentru Hg < 15m rezultă conf. tab. 13 un diametru economic al branșamentului **diametru polietilena minim admis Ø63.**

Debit orar maxim la nivel de incinta

Etot = 2.55 > 1

Qc =2.55 l/s = 9.18 mc/h

Qc = 9.18 mc/h (debit pentru care se cere avizul)

Propuneri

Se va executa bransamentul prin teava PEHD DN63 din reteaua de apa potabila existenta in zona sau de la cea mai apropiata sursa a retelei de apa potabila administrata de RAJA SA Constanta.

2. CANALIZAREA MENAJERA si PLUVIALA

Situatia existenta

Canalizarea apelor uzate menajere din orasul Navodari si pentru zonele limitrofe s-a dezvoltat odata cu orasul, in functie de configuratia terenului.

Sistemul de canalizare menajeră al orasului Navodari este administrat de RAJA SA Constanta fiind bazat pe colectoare gravitaționale si stații de pompare.

Pentru zona Străzii M3, canalizarea menajeră se află în proces de extindere, fiind aprobate proiecte ce prevăd montarea de conducte PVC DN 400 mm SN8 și racordarea acestora la stații de pompare zonale.

Propuneri

Se va executa retea proprie de canalizare pana la sistemul centralizat de retea aflata in intretinerea RAJA SA.

III. Debite de apa uzata

Calculele de verificare a intalatiilor existente, s-au facut conform STAS 1846/90 și pe baza de echivalenti de debit apa uzata conf. STAS 1795/86.

Dat fiind specificul consumatorilor conform STAS 1846/90 coeficientul de restitutie este K= 0,80.

Qu med zi=1,0 x 48 = 48 mc/zi

Qu max zi=1,0 x 62.4 = 62.4 mc/zi

IV. Verificarea presiunii necesare la baza coloanei de apa rece ce alimenteaza consumatorii proiectati

Presiunea minima necesara la baza coloanei de apa rece ce alimenteaza consumatorii proiectati:

Hmin,baza = Hgeo + Hpierd + H min, sanitar = 49mCA = 4.9bar

Unde:

Hgeo = inaltimea colaonei = 34m

Hpierd = pierderi de presiune pe traseu (țevi, coturi, fitinguri) – estimăm 5 m

Hmin, sanitar = presiune minimă necesară la baterie – 10 m (echivalent cu 1 bar)

Hmin,baza = 49mCA = 4.9bar

Debitele calculate (pe baza de echivalenti de debit) conform STAS 1478/1990 au în vedere variațiile orare ale consumurile și simultaneitatea acestora.

Debitele de calcul pe fiecare tronson conform schemei coloanei sunt:

qc = axbxc $\sqrt{E}$, unde E= E1+ E2 (cond. de distrib. a apei reci la pct. de consum și de alim. cu apa rece a inst. de preparare apă caldă de consum)

Pentru calculul pierderilor de presiune, pe coloana a rezultat:

Hu = Hlinie + Hlocal = 2.22mCa

Hnecesar = Hr + Hu + Hg

Hr = presiunea minima necesara

Hu = pierderi de sarcina pe traseu = Hlinie + Hlocal = 2.22mCA

Hg = inaltimea geometrica

Hnecesar = 34 + 2.22 + 10 = 46.22 mCA = 4.62bar

V. Verificarea capacitatii de transport a branșamentului proiectat și a debitului nominal al contorului conform STAS 1478/90

Verificarea se face la încărcarea efectivă cu consumatori.

- Situația proiectata

E=2.55, qc=2.55 l/s = 9.18 mc/h; pentru care ar corespunde un branșament dimensionat după criteriul vitezei economice **diametru polietilena minim admis Ø63.**

Alegerea contorului de apa se face in functie de debitul de alimentare al consumatorilor proiectati respectiv ***Qalim. = 2.55 mc/h; qc=min 9.18 l/s.***

Contorul care se va montat minim Dn 63 mm, clasa "C" are debitul nominal, Qn = 3 mc/h = 0.83 l/s, L = 190 mm nefiind deci influențat de creșterea de debit la 0,54 l/s.

In urma calculului de verificare a rezultat ca branșamentele interne sunt bine dimensionate.

VI. Retea de canalizare

De la interior **incinta**, evacuarea spre exterior a apelor uzate menajere si pluviale se face printr-un racord de scurgere montate in pamant.

a. Debite de calcul pentru canalizarea menajeră conform STAS 1795/90

Lavoar = 66 bc x 0.5 = 66 l/s

Dus fix = 60 bc x 0.8 = 48 l/s

Spalator = 61 bc x 0.5 = 30.5 l/s

Vas closet = 66 bc x 1.2 = 79.2 l/s

Qteoretic = 66 x 0.5 + 60 x 0.8 + 61 x 0.5 + 66 x 1.2 = 223.7 l/s

Qcalcul = 0.45 x 223.7 = 100.665 l/s = 0.10 m^3/s

Bransament optim minim recomandat = DN 200 mm

b. Ape relative curate, de acoperis

Stabilirea debitului de calcul s-a făcut conform STAS 1795 / ‘87 si STAS 1846 / ’90 cu relația:

$Qp = 10^{-4} \times \Phi \times I \times S$ (l/s)

Unde: Φ este coeficientul de scurgere (Φ=0,90) pentru acoperis

I – intensitatea ploii de calcul (I =195 l/s)

S – suprafata de calcul – 428.4 m^2

$Qp = 10^{-4} \times 0,95 \times 195 \times 428.4 = 7.93$ l/s

Evacuarea apelor meteorice de pe acoperis precum si de pe platforma obiectivului se va face pe spatiul verde.

Nu se admite depășirea limitelor prevăzute pentru indicatorii de calitate a apelor deversate în canalizarea orașului, conform NTPA – 002/2002 :

Nr. crt.	Indicator de calitate	U.M.	Valori maxime admise	Metoda de analiza
1	Temperatura	°C	40	
2	pH	u pH	6,6 - 8,5	SR 10523-97
3	Materii în suspensii	mg/dm^3	350	STAS 6953-81 STAS 6560-82
4	CBO_5	mgO_2/dm^3	300	SR 5/815-98
5	Azot amoniacal	mg/dm^3	30	SRAS 8683-70
6	Substante extractibile cu solventi organici	mg/dm^3	30	SR 7587-96
7	Detergenti sintetici biodregadabili	mg/dm^3	25	SR 7875/1,2-96
8	Clor rezidual	mg/dm^3	0,5	STAS 6364-78

Apa pluviala se v-a evacua in canalizarea de apa menajera sau pluviala.

3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existenta

Sectorul energetic reprezinta un sector strategic, fara energie neputandu-se concepe dezvoltarea economico-sociala a unei societati. Politica energetica se defineste ca fiind: "acea parte a politicii economice care trateaza alimentarea, conversia, distributia si utilizarea energiei".

Principii ale politicii energetice care stau la baza strategiilor de dezvoltare a sistemului de alimentare cu energie electrica a localitatilor au in vedere urmatoarele aspecte:

- consumurile energetice pentru necesitati gospodaresti se modifica in functie de evolutia modului de viata a individului, de cresterea gradului de contort;
- consumurile energetice pentru sectorul tertiar (dotari sociale, culturale, sportive, servicii publice, administratie s.a.) sunt influentate de gradul de dezvoltare a localitatilor, structura administrativa, politicile sociale etc.

Se impune gestionarea rationala a resurselor si implicit a energiei electrice, stiind ca electricitatea constituie sursa principala pentru diferite activitati productive, prestari servicii, iluminat etc.

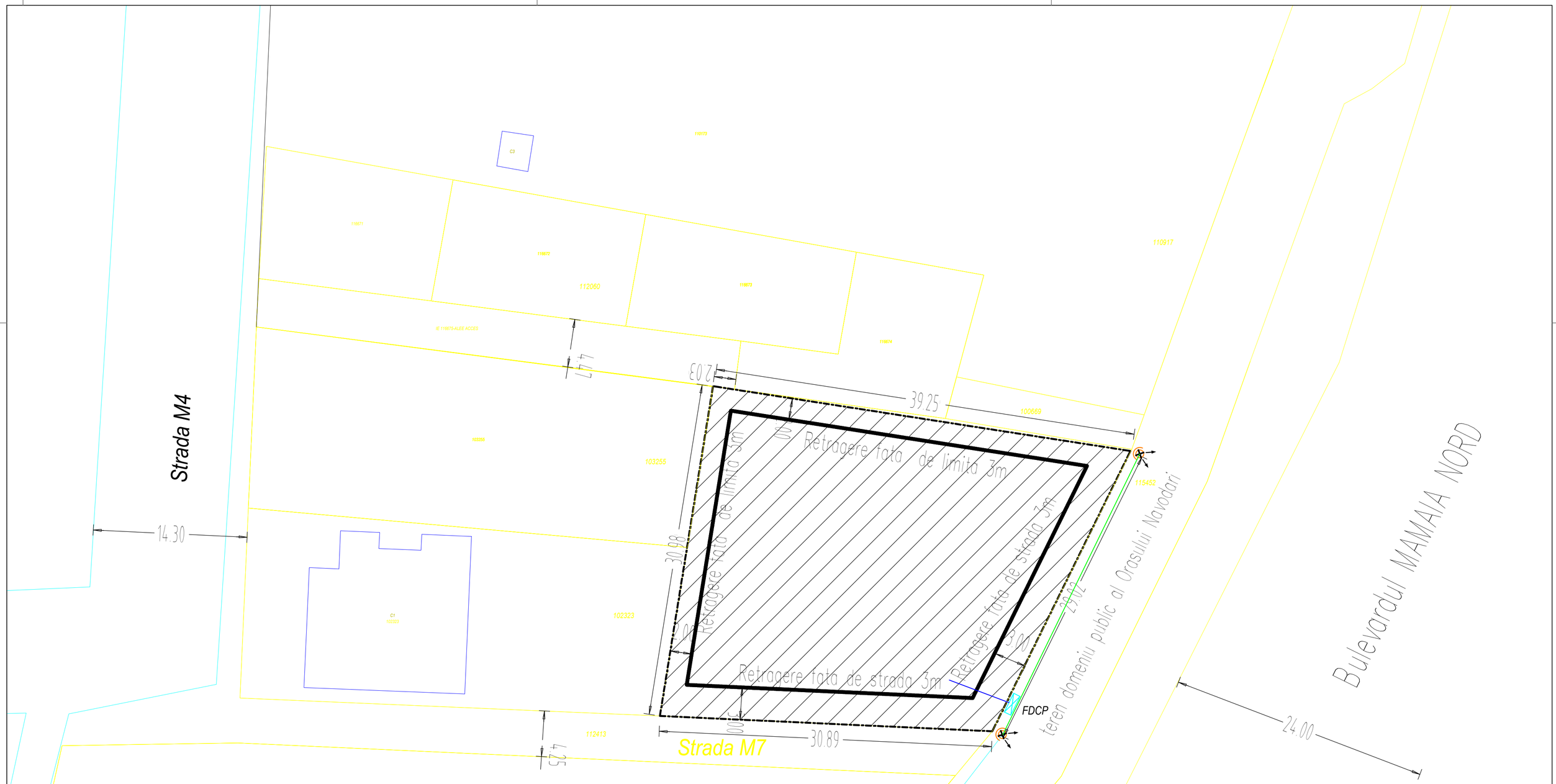
Data fiind imposibilitatea stocarii ei, practic orice sistem trebuie sa poata asigura producerea si distributia energiei electrice urmand exact consumul. De aceea programele de constientizare a consumatorului asupra utilizarii eficiente a energiei nu pot fi privite numai prin prisma simplista a economiei de energie, ci trebuie considerate global, ca o alternativa la investitiile energetice.

Propuneri

Bransamentul se v-a executa cu ajutorul unui cablu trifazat CYABY de la reteaua eletrica din punctul de transformare aflat in proximitatea zonei.

Intocmit,

Ing. Deosea L. Ing. Z C.

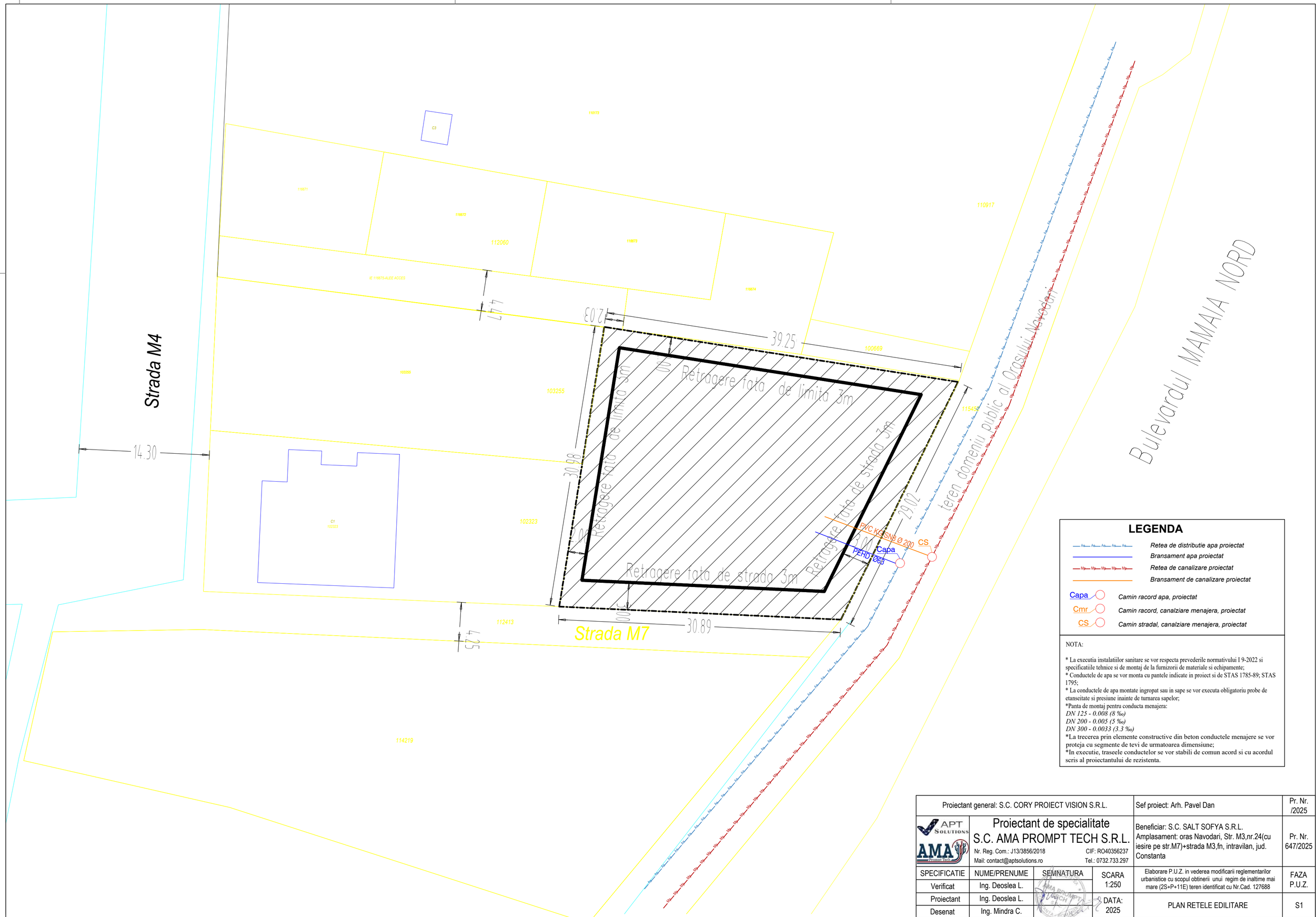


Legenda echipamente electrice:

- *FDCP*
- *Corp de iluminat tip stalp exterior independent, avand inaltimea de 6 metri, complet echipat, cu LED-uri de 70W*
- *Cablu CYABY 3x2.5mmp - iluminat stradal*
- *Cablu CYABY - BRANSAMENT*

Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.				Sef proiect: Arh. Pavel Dan	Pr. Nr. /2025
APT SOLUTIONS / AMA Prompt Tech	Proiectant de specialitate S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297			Beneficiar: S.C. SALT SOFYA S.R.L. Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	Pr. Nr. 647/2025
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:250	Elaborare P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (2S+P+11E) teren identificat cu Nr.Cad. 127688	FAZA P.U.Z.
Verificat	Ing. Zaharia C.				
Proiectant	Ing. Zaharia C.		DATA: 2025	PLAN RETELE EDILITARE	E1
Desenat	Ing. Mindra C.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.



LEGENDA

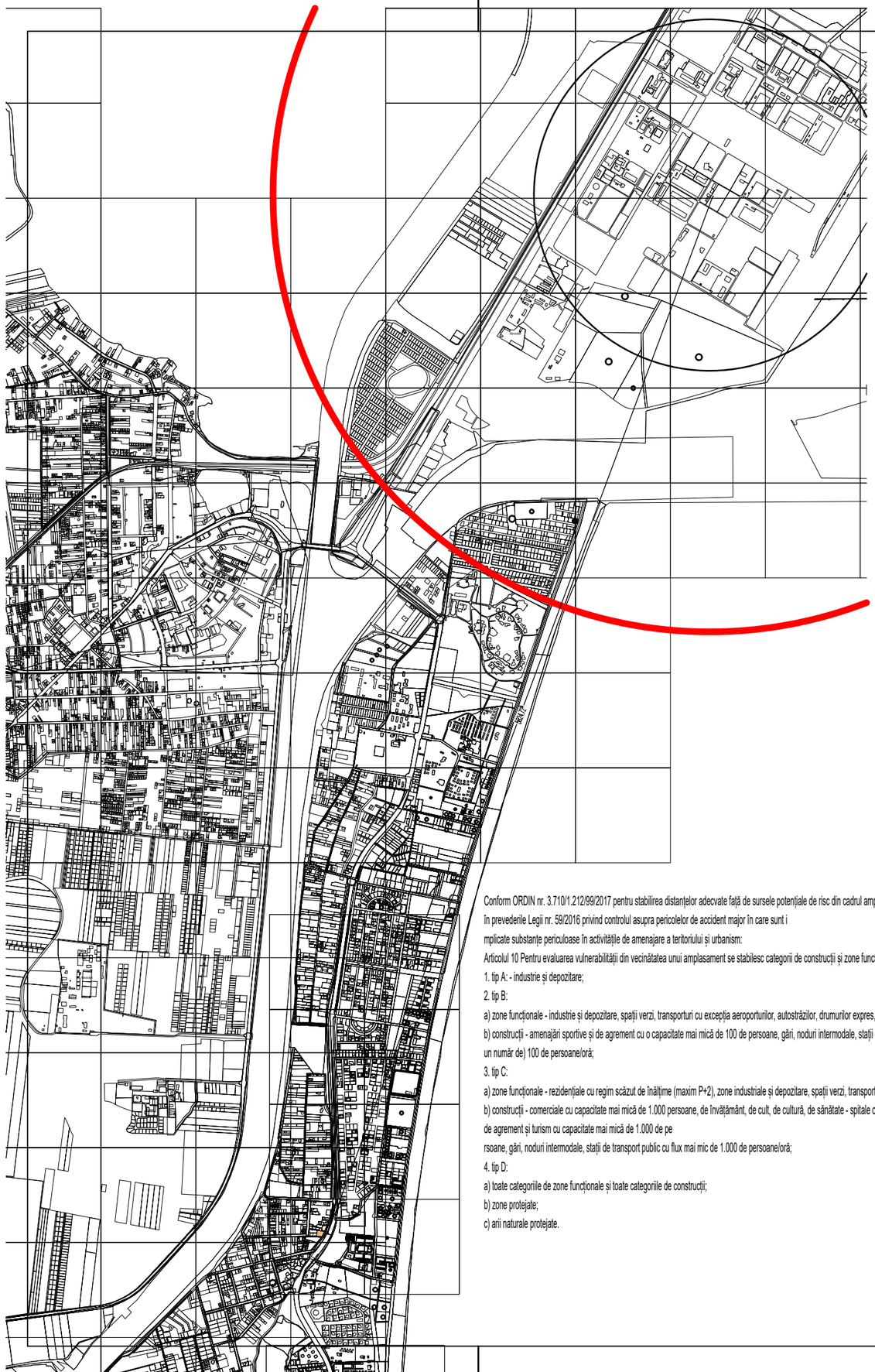
- *Retea de distributie apa proiectat*
- *Bransament apa proiectat*
- *Retea de canalizare proiectat*
- *Bransament de canalizare proiectat*
- Capa — *Camin racord apa, proiectat*
- Cmr — *Camin racord, canalziare menajera, proiectat*
- CS — *Camin stradal, canalziare menajera, proiectat*

NOTA:

* La executia instalatiilor sanitare se vor respecta prevederile normativului I 9-2022 si specificatiile tehnice si de montaj de la furnizorii de materiale si echipamente;
* Conductele de apa se vor monta cu pantele indicate in proiect si de STAS 1785-89; STAS 1795;
* La conductele de apa montate ingropat sau in sape se vor executa obligatoriu probe de etanseitate si presiune inainte de turnarea sapelor;
*Panta de montaj pentru conducta menajera:
DN 125 - 0.008 (8 ‰)
DN 200 - 0.005 (5 ‰)
DN 300 - 0.0033 (3.3 ‰)
*La trecerea prin elemente constructive din beton conductele menajere se vor proteja cu segmente de tevi de urmatoarea dimensiune;
*In executie, traseele conductelor se vor stabili de comun acord si cu acordul scris al proiectantului de rezistenta.

Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.				Sef proiect: Arh. Pavel Dan	Pr. Nr. /2025
APT SOLUTIONS / AMA PROMPT TECH	Proiectant de specialitate S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297			Beneficiar: S.C. SALT SOFYA S.R.L. Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	Pr. Nr. 647/2025
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:250	Elaborare P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (2S+P+11E) teren identificat cu Nr.Cad. 127688	FAZA P.U.Z.
Verificat	Ing. Deoslea L.				
Proiectant	Ing. Deoslea L.		DATA: 2025	PLAN RETELE EDILITARE	S1
Desenat	Ing. Mindra C.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.



N

V E

S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1: 2000



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Distanta de la Rompetrol la zona stutiata este de 5824m.

Zone de pericol pentru conditii atmosferice nefavorabile:

- Zona cu vatamari reversibile:>10km
- Zona cu vatamari ireversibile:7,5km
- Zona cu prag de mortalitate:2,3km
- Zona cu mortalitate ridicata:925m

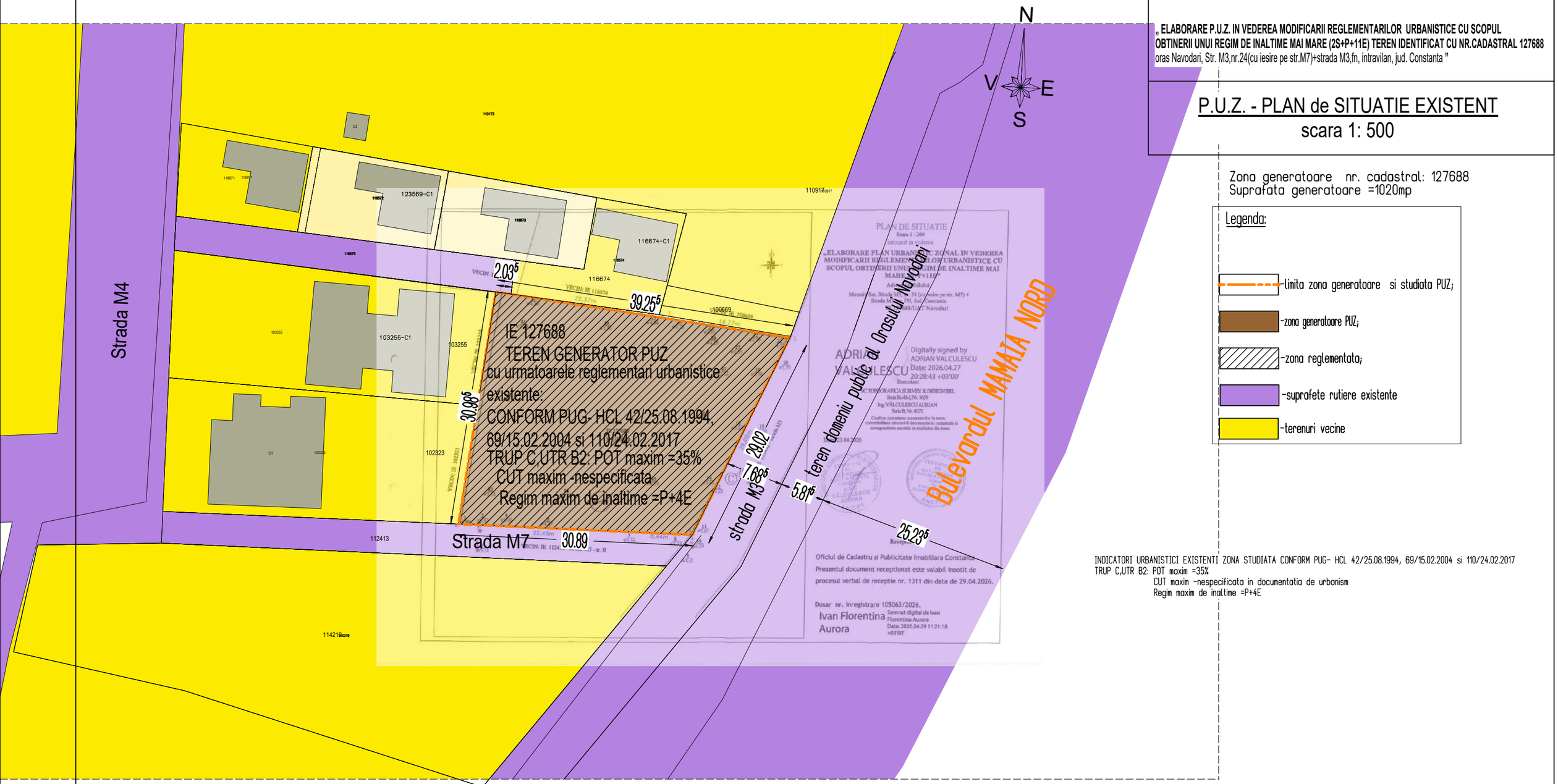
Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează
în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt i
mplicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism:
Articolul 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 pe
rsoane, 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.

B.I.A. arh.Pavel Dan	„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”			
	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
	ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
	NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
	/2026	P.U.Z.	1:2000;1:25000	
SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan		PLAN DE INCADRARE IN ZONA PLAN INCADRARE IN TERITORIU	DATA mai 2026	U01

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE EXISTENT
scara 1: 500



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1,	788823.046,	316535.993
2,	788818.043,	316505.377
3,	788840.471,	316504.342
4,	788848.901,	316503.953
5,	788861.728,	316529.988
6,	788845.167,	316532.636
7,	788823.046,	316535.993
S teren=1020mp		

B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

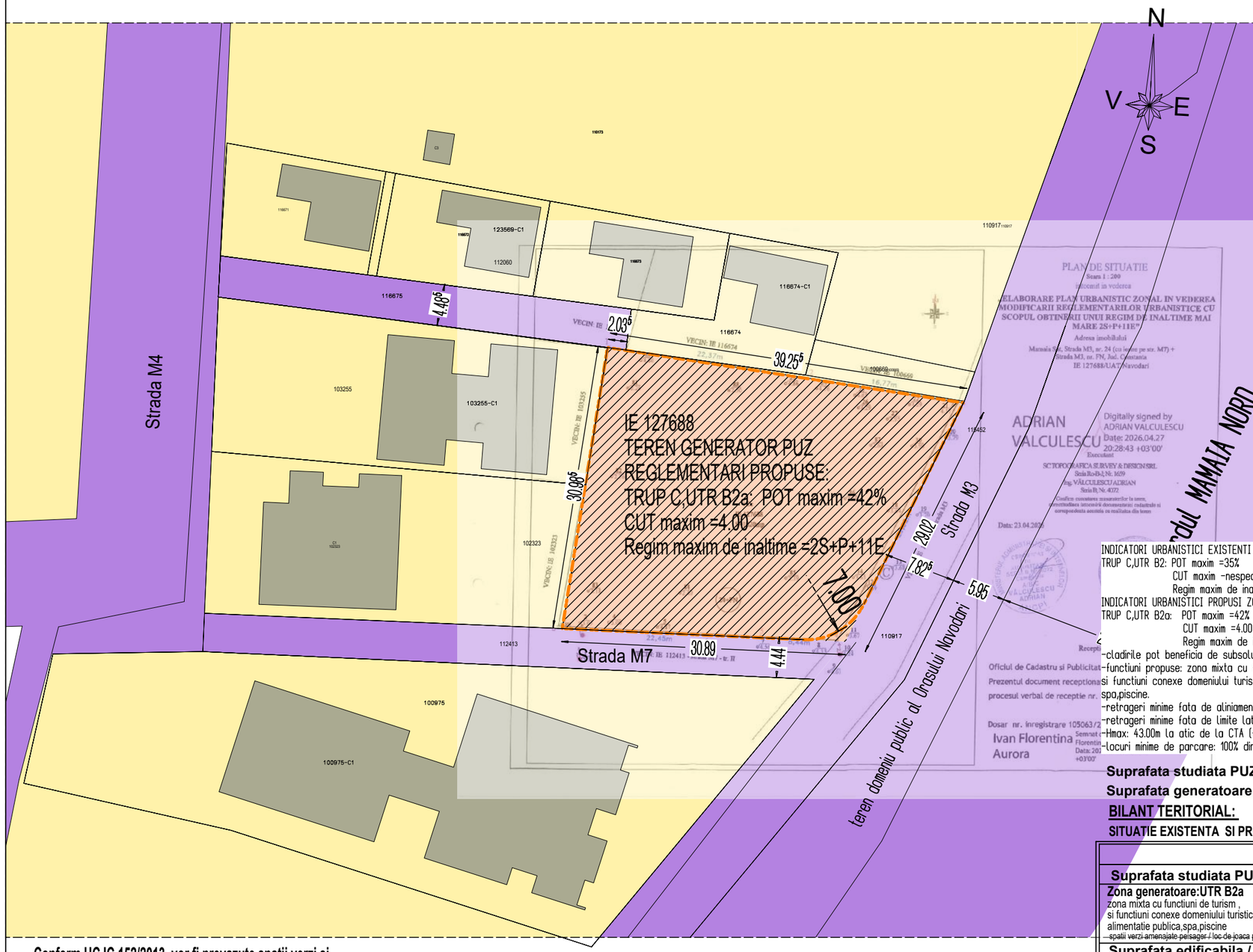
SEF PROIECT		DATA	
arh. Pavel Dan	PLAN DE SITUATIE EXISTENT		U02
PROIECTAT		mai 2026	
arh. Pavel Dan			

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE PROPUS

scara 1: 500



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+11E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de aliniament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare:minim 2m conform Cod Civil, conditii de insorire;
-Hmax: 43.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp
Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B2a zona mixta cu functiuni de turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine ~~spatii verzi amenajate peisagor / loc de joaca pentru copii.~~	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	42%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.

Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr . cadastral 127688 :

-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

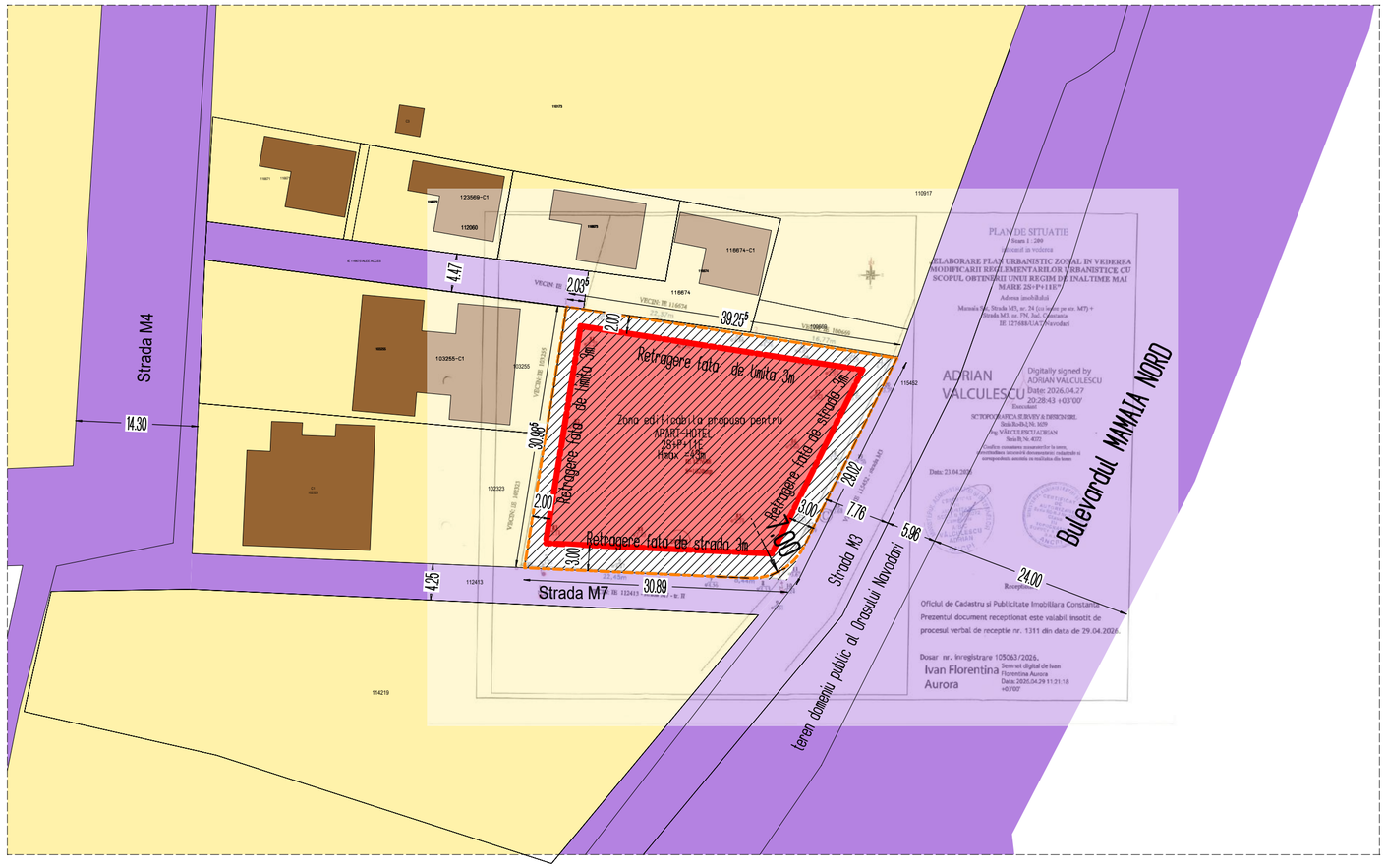
B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

SEF PROIECT	PLAN DE SITUATIE PROPUS	DATA	U03
arh. Pavel Dan		mai 2026	
PROIECTAT			
arh. Pavel Dan			

H/W = 297 / 420 (0.12m²)





„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona edificabila propusa prin PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine cu functiuni :locuire ,turism,spatii comerciale

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =4.00
Regim maxim de inaltime =2S+P+1E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de aliniament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare minim 2m conform Cod Civil, conditii de insorire;
-Hmax: 43.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-Locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B2a zona mixta cu functiuni de turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	42%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.

Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr . cadastral 127688 :

-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp

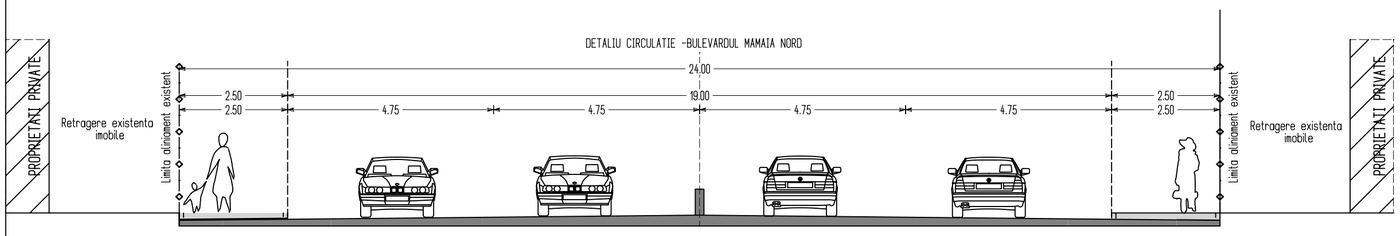
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

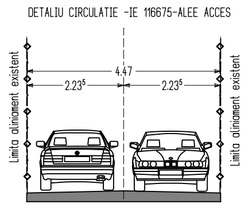
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.

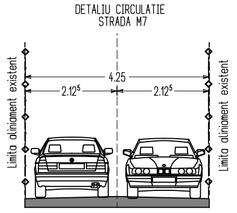
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.

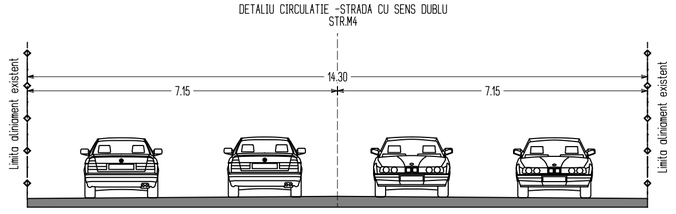
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).

Sistemul de irigare va fi automat.









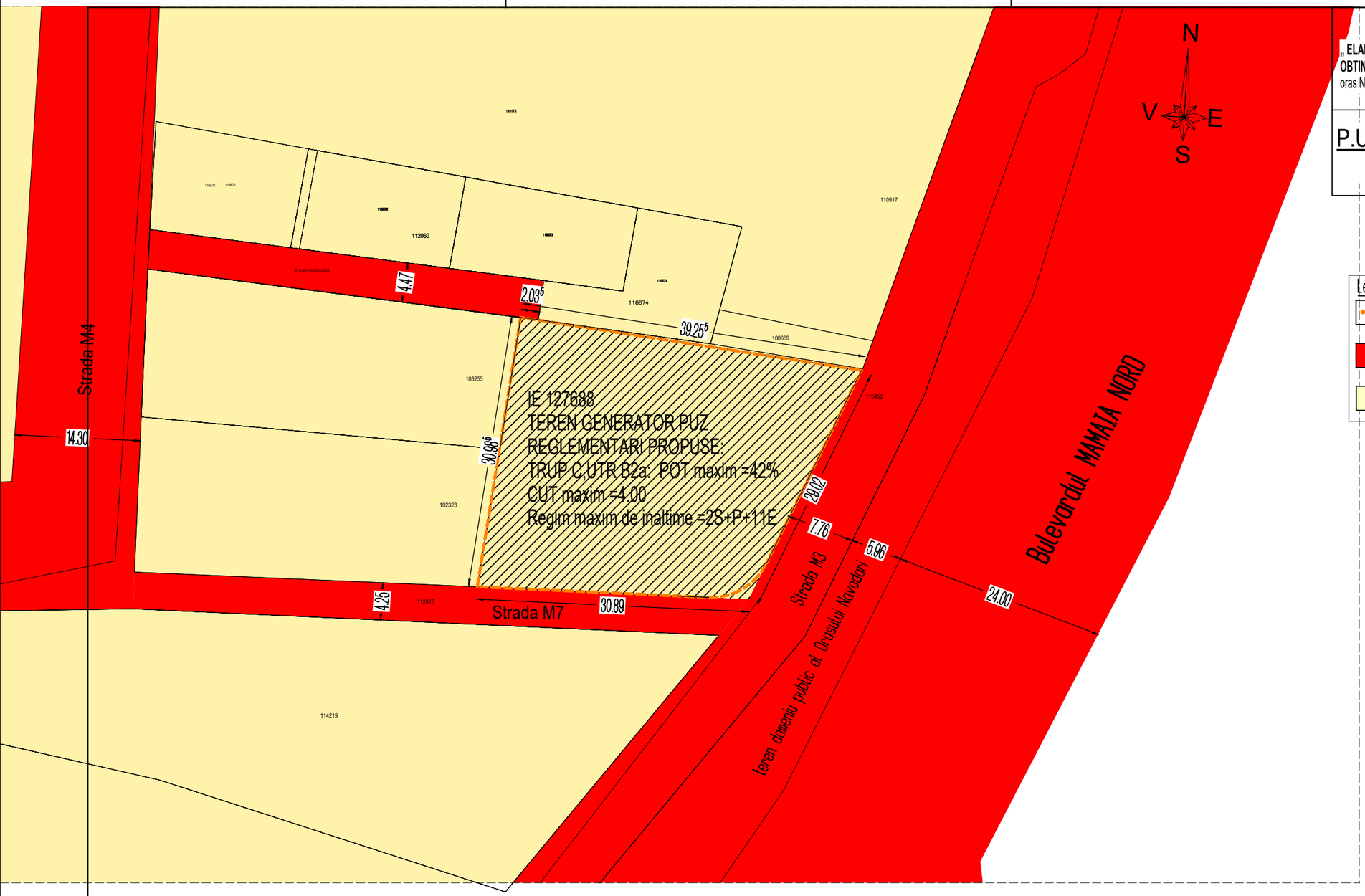
INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

B.I.A. arh.Pavel Dan	„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "		
	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL	
	ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	
	NR. PROIECT	FAZA	SCARA / PLANSA
	/2026	P.U.Z.	1:500
SEF PROIECT arh. Pavel Dan	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA	U04
PROIECTAT arh. Pavel Dan		mai 2026	

H/W = 420 / 594 (0.25m²)



„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

P.U.Z. - PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- -limita suprafata studiata si reglementata PUZ;
- -TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ORASULUI NAVODARI
- -TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAD PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

SEF PROIECT		DATA	
arh. Pavel Dan	REGIM JURIDIC AL TERENURILOR		U06
PROIECTAT		mai 2026	
arh. Pavel Dan			

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

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

Nr. 43650 / 08.05.2025

APROBAT,
PRIMAR CHELARU FLORIN

Urmare a cererii depuse de către **SALT SOFYA SRL**, cu sediul în Navodari,strada Frunzelor,nr.22, reprezentata prin administrator IORGA ANTONIO , înregistrată la noi sub nr. 43650 din 30.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 43650 din 09.05.2025

pentru

" ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E)"

Generat de imobilul situat în oras Navodari, Str. M3, nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta, identificat cu nr. cadastral 127688, în suprafaţă de 1020 mp.

Proprietari: SALT SOFYA SRL

Cu respectarea următoarelor condiţii:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ**

Documentaţia de urbanism propune stabilirea prevederilor urbanistice pentru teritoriul în suprafaţă de 1020 mp – zona generatoare situată în intravilanul oraşului Năvodari, având destinaţia curentă „curti constructii".

Terenul este situat în zona de centru a localităţii Năvodari, fiind mărginit:

- la Nord: IE 100669 si IE 116674
- la Sud: strada
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323 si IE 103255

Terenul pentru care se stabilesc reglementările urbanistice prin PUZ este proprietatea societatii SALT SOFYA SRL, dobandit prin contract vanzare cumparare sia lct alipire nr. 3402 din 11.11.2024.

2. Categorii funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

În prezent, imobilul propus se află în intravilanul localităţii Năvodari şi are categoria de folosinţă curti constructii. Terenul este lipsit de sarcini şi nu sunt prezente înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini, conform Extrasului de carte funciară, parte din documentaţia iniţială.

Se propun următoarele:

Utilizări admise:

- imobile destinate tursimului:hoteluri,apart-hoteluri,pensiuni ,vile turistice;
- comert , alimentatie publica;
- spa,piscine etc.

Utilizări admise cu condiţionări: nu este cazul .

Utilizări interzise:

- activităţi productive şi de depozitare, spaţii prestări servicii diverse, ateliere;
- construcţii comerciale produse agricole primare/ prelucrate, inclusiv cele care comercializează materiale de construcţii, showroom-uri cu vânzare;
- servicii conexe activităţilor de producţie;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- perdele de protecţie;
- depozitare şi reparaţii utilaje agricole, asigurarea utilităţilor, servicii, showroom utilaje agricole sau auto, staţii ITP, service utilaje agricole & auto diverse;
- mică industrie: procesare produse agricole diverse (inclusiv preparare conserve de legume şi fructe), producţie hrană pentru animale, precum şi orice alte feluri de mică industrie care nu generează poluare.

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

Regim de înălţime: în funcţie de necesităţile funcţionale regim maxim de inaltime 2S+P+11E pentru imobile destinate turismului ; înălţimea maximă a construcţiilor poate fi de max. 43 m.

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

- **Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.): max. 42% pentru functiuni destinate turismului.**

  Coeficientul de ocupare a terenurilor (C.U.T.): max. 4 pentru functiuni destinate turismului.

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale se va face respectând Codul Civil.

Construcţiile vor respecta o retragere de minimum 3,0 m de la limita terenului spre drumurile de acces .

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic), numai cu acordul proprietarului vecin; în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale conform cod civil;
- se vor respecta distanţele minime egale cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 2.00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, cu condiţia accesului utilajelor de stingere a incendiilor, min. 2.00 m;

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:

- distanţă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.00 m, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanţe;
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

Caracteristici constructive

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

Acoperisurile se vor realiza sub forma de terase in cazul cladirilor cu regim de inaltime maxim 2S+P+11E .

Asigurarea parcărilor

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

Închiderea loturilor

Împrejmuirile se pot realiza din gardurile complet opace (panouri prefabricate, zidărie de BCA cu stâlpişori de BA, lemn, etc.), dublate de gad viu sau din garduri neopace (plasa de sârmă pe montanţi din ţeavă metalică). Este posibilă lipsa împrejmuirilor în zona de acces a publicului.

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO:

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

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

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

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

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

3. tip C:

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

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

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

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

Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente .

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

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

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

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

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

Condiții de echipare edilitară:

- este de preferat asigurarea acestor utilități prin extinderea rețelelor existente în zonă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricității: panouri solare, pompe de căldură etc;
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață, în apele subterane și/sau în subteran;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran;

- orice deşeuri rezultate din procesul de producţie vor fi depozitate şi eliminate corespunzător, conform cu legislaţia în vigoare;
- agenţii economici au obligaţia colectării selective a deşeurilor reciclabile (hârtie, metal, plastic, sticlă, lemn).

Reglementarea spaţiilor verzi

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

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

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

-suprafata minima de 50% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de turism/de vacanta,spatiile verzi putand fi amplasate si pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

-suprafata minima de 30% spatiu verde din suprafata de teren pentru imobile de locuit.

5. Capacităţi de transport admise

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

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

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 83/18.02.2025:

- punct de vedere/ act administrativ al Autorităţii competente pentru Protecţia Mediului Constanţa;
- aviz alimentare cu apă şi canalizare – S.C. R.A.J.A. S.A.;
- aviz electricitate – S.C. REŢELE ELECTRICE DOBROGEA S.A.;

- aviz gaze naturale – S.C. ENGIE ROMANIA S.A.;
- aviz O.C.P.I.;
- aviz MINISTERUL CULTURII – DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANŢA;
- aviz MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE – STATUL MAJOR GENERAL;
- aviz MINISTERUL DEZVOLTARII ,LUCRARILOR PUBLICE si ADMINISTRATIEI;
- aviz MINISTERUL ECONOMIEI,ANTREPRENORIATULUI si TURISMULUI;
- aviz OPORTUNITATE AL ARHITECTULUI ŞEF în conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit C din Legea 350/2001;
- aviz de la PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA;
- aviz CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA.

7. STUDII NECESARE

- Plan de situaţie pe suport topografic, în sistemul de proiecţie stereografic Stereo 1970, vizat OCPI conform Legii 50/1991 actualizată;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulaţie;
- Studiu de echipare tehnico-edilitară.

8. OBLIGAŢIILE INIŢIATORULUI P.U.Z. CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ŞI 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 înştiinţăm că aveţi obligaţia ca, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, să întocmiţi documentul de planificare a procesului de consultare şi informare a publicului asupra documentaţiei ce urmează să o elaboraţi.

Conform Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi 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

Iniţiatorul depune la Primăria Oraşului Năvodari – Serviciul de Urbanism: adresă notificare intenţie, calendar propus, anunţ intenţie (format electronic şi tipărit), copie CU, copie aviz iniţiere, plan de încadrare în zonă, plan reglementări, memoriu justificativ.

Serviciul Urbanism întocmeşte documentul de planificare şi postează pe site anunţul de intenţie pentru o perioadă de 5 zile.

Iniţiatorul aplasează un panou informativ cu anunţul de intenţie, notifică toţi proprietarii existenţi în extrasele CF ale loturilor învecinate ce fac parte din zona reglementată, afectate de reglementările propuse şi depune la Primăria Oraşului Năvodari – Serviciul de Urbanism, dovada

amplasării panoului (fotografii), împreună cu dovada transmiterii adreselor de notificare către proprietarii afectaţi.

Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele opinii, observaţii formulate.

Iniţiatorul/ elaboratorul argumentează preluarea/ nepreluarea opiniilor, observaţiilor formulate.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

Iniţiatorul amplasează un panou informativ cu anunţul privind consultarea, notifică toţi proprietarii loturilor afectate de reglementările propuse şi depune la Primăria Oraşului Năvodari – Serviciul de Urbanism dovada amplasării panoului (fotografii), împreună cu dovada transmiterii adreselor de notificare către proprietarii afectaţi, precum şi anunţul privind consultarea publicului (format electronic şi tipărit).

Serviciul Urbanism afişează la avizierul Primăriei Oraşului Năvodari şi postează pe site anunţul privind consultarea pentru o perioadă de 25 zile şi totodată organizează dezbaterea publică la sediul propriu.

Serviciul Urbanism colectează şi transmite proiectantului eventualele sesizări, opinii, observaţii formulate.

Iniţiatorul/ elaboratorul argumentează preluarea/ nepreluarea opiniilor, observaţiilor formulate.

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

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

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

ARHITECT ŞEF
ING. PETRE COSTEL MARIUS

LISTA SEMNĂTURI

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**

SEF PROIECT : arh.Pavel Dan

PROIECTAT : arh.Pavel Dan

MEMORIU GENERAL

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. ARH.PAVEL DAN**
BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**
DATA INTOCMIRII: AUGUST 2026

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date generale:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL GENERAL, aferent „ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”**
Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, nr.cadastral 127688 – intravilan, jud. Constanta
Faza de proiectare: P.U.Z.
Proiectant general: **B.I.A. arh.Pavel Dan**
Benefeciar: **SALT SOFYA SRL**

1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul care generează studiul PUZ este proprietate privată a lui SALT SOFYA SRL **pentru o suprafata de** 1020mp, având categoria de folosință “curti constructii” .

- **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp cu nr.cadastral 127688** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

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

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

- **Solicitari ale temei-program:**

La cererea beneficiarului se doreste intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu scopul de *aferent „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta”*

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

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

✓ **UTR B2a –** Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicata). Ale carei prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate;
-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord, aprobat prin HCL 275/24.11.2014 si HCL 302/01.08.2016;
- HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
-Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare,republicata in 2015
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;

- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

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

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

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

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

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

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

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termeni ca ” centru muncitoresc”, “colonie muncitoreasca”, “orasul nou” au fost folositi (cel putin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

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

In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de

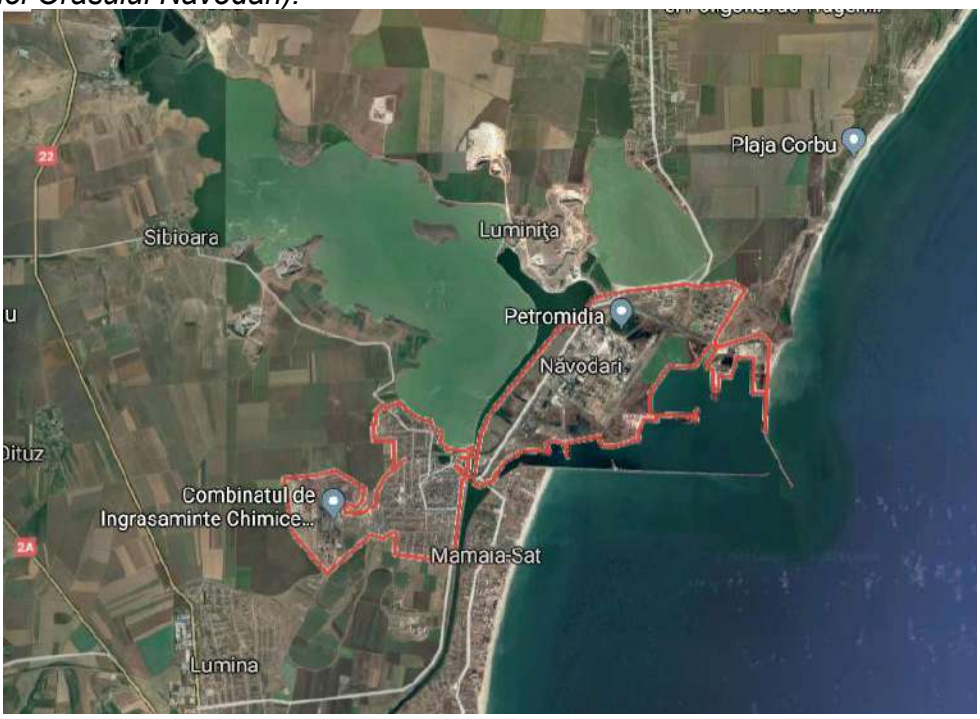
Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

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

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



2.2. Incadrarea in localitate:

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Prevederi ale PUZ –Litoral Mamaia Nord :

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism,faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 amplasamentul generator de P.U.Z. face parte din intravilanul localitatii Navodari, trup C, UTR B2 si este proprietatea SALT SOFYA SRL, prin act alipire nr.3402/11.11.2024.

Folosinta terenului este curti-constructii.

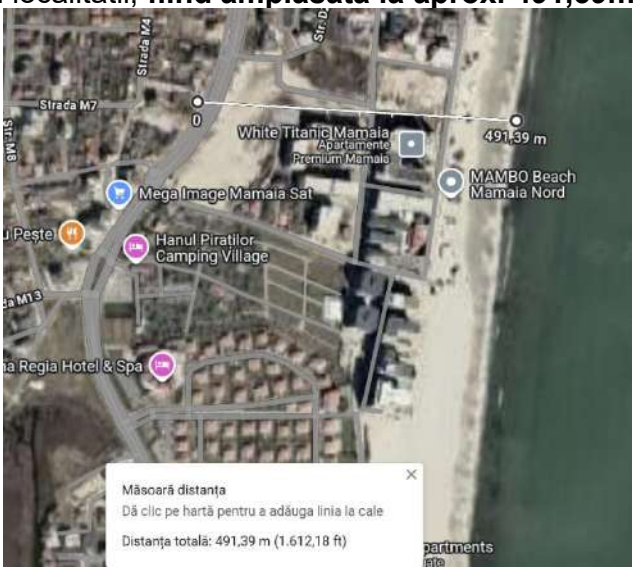
Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

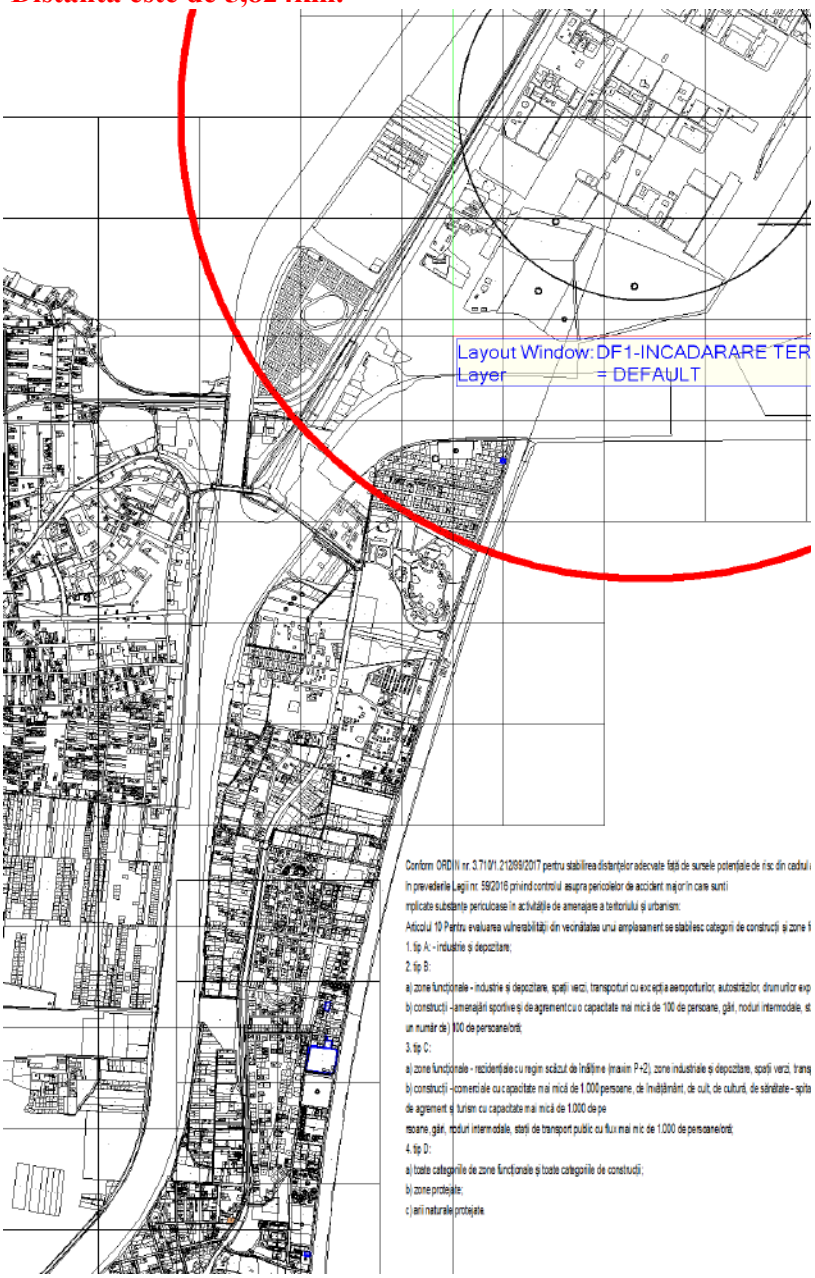
Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in estul localitatii, **fiind amplasata la aprox. 491,39m fata de Marea Neagra.**



Se va masura distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Distanta este de 5,824km.



2.3. Elemente ale cadrului natural:

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

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

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

2.4. Circulatia terenurilor-situatia existenta,disfunctionalitati :

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

- Accesul in imobil - se pastreaza accesurile existente din Est strada M3 si la sud din strada M7.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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

Locurile de parcare vor fi dispuse subteran si suprateran .

2.5. Ocuparea terenurilor:

In prezent, pe lotul generator in discutie nu se afla nici o constructie ,terenul este liber.

2.6. Echiparea edilitara existenta:

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

De asemenea, in zona exista retele de telecomunicatii si televiziune, fiind posibila bransarea zonei generatoare la acestea.

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

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la retelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor.

2.7. Probleme de mediu:

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

a) protecția calității apelor:

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

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

• posibilele scurgeri accidentale de lubrifiant sau carburant care ar putea rezulta datorita functionarii utilajelor si celorlalte mijloace de transport folosite in cadrul organizarii de santier

• orice evacuare de ape uzate neepurate în apele de suprafata, pe sol sau în apele subterane :

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

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

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

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

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

O proportie insemnata a lucrarilor include operatii care se constituie in surse de emisie a prafului. Este vorba despre operatiile aferente manevrarii pamantului, materialelor balastoase si a cimentului/asfaltului si a celorlalte materiale, precum sapaturi (excavari), umpluturi (descarcare material, imprastiere, compactare), lucrari de infrastructura.

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

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

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

Un aspect important îl reprezintă faptul că toate materialele de constructie vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de constructie în cantitătile strict necesare şi în etapele planificate, evitandu-se astfel depozitarea prea indelungata a stocurilor de materiale pe santier si supraincarcarea santierului cu materiale.

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

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

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

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

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

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

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

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

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

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Nu este cazul.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu este cazul.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

IN FAZA DE EXECUTIE :

Sursele potenţiale de contaminare a solului sunt reprezentate de:

- Depozitarea materialelor de construcţii şi a deşeurilor rezultate în urma lucrărilor, precum şi a deşeurilor menajere rezultate de la personalul implicat în execuţia lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de carburanţi, lubrifianţi şi alte substanţe chimice de la autovehiculele şi utilajele implicate în realizarea lucrărilor

IN FAZA DE FUNCTIONARE :

Constructia va dispune de :

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

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

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

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

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

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

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

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

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

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

Gestionarea deseurilor

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

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

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

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

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

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

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

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

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

Nu se produc sau utilizeaza substante sau preparate chimice periculoase.

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora. Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Sunt propuse functiuni mixte: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine,cu regim de inaltime maxim 2S+P+6E, POT max =42% și CUT max =3.20**.**

In zona generatoare se propune realizarea unui imobil 2S+P+6E cu functiunea de Apart-Hotel.

Imobilul va fi compartimentat astfel:

-2 subsoluri: locuri de parcare;
-la parter :restaurant,receptie,casa scarii+lifturi;
-la etaje vor fi in total 60 de apartamente utilizate in regim hotelier;

Calculul capacitatii pentru numarul de persoane care utilizeaza cladirea este astfel:

-in apartamentele din regin hotelier :60buc x 3 persoane =180persoane;
-in restaurantul folosit pentru persoanele din imobil :maxim 100persoane ;
-la piscina exterioara :maxim 40persoane.

Rezulta un total de 320 persoane la capacitate maxima pe ora.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

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

3.3. Modernizarea circulatiei:

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

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

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

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

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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

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

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

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

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

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

- Accesul in imobil - se pastreaza accesurile existente din Alee acces, la Est: Strada Promenada.
- In incinta terenurilor circulatiile auto si pietonale se vor realiza conform plansei de reglementari propuse;
- Se va respecta HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Parcajele necesare au fost calculate conf. HGR nr. 525/27.06.1996 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, indicativ P132-93, astfel:
    - Pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;
    - Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila
    - Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp
    - Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare

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

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

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

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

Zona functionala **B2a** reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

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

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

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

- regim maxim de inaltime **2S+P+ 6E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare** = **428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 3264mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **3.20;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **26.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camere tehnice

necesare instalatiilor). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**

- Cladirile nou propuse se pot realiza cu subsol/demisol cu spatii pentru garare;Subsolul/demisolul se poate realiza si in procent de 100% pentru terenul alocat noului imobil daca se realizeaza parcari.In cazul acesta suprafata subsolului/demisolului nu se calculeaza in total suprafteie desfasurate aferenta coeficientului CUT.

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

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

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

Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;
- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.
- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se permite dezmembrarea suprafetei generatoare,iar coeficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

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

- funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

SITUATIE PROPUSA
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+6E

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA zona generatoare IE 127688:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	---	---
Suprafata generatoare PUZ IE 127688, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
B2a – Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa, piscine, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428.40mp**	35.00%	**42.00%**
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%+ subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510mp	30%	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	3264mp	nereglementat	3.20
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**	**100.00%**

Intocmit,
Arh.Pavel Dan

PLAN DE ACTIUNE

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**

PROIECTANT: **B.I.A. arhitect Pavel Dan**
DATA INTOCMIRII: **AUGUST 2026**

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ conform Ordinului nr. 233/2016:

A.Date de recunoaştere a documentaţiei

• Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E)

• Amplasament: STR. M3,NR.24(CU IESIRE PE STR.M7)+STRADA M3,FN, JUD. CONSTANTA, nr.cadastral 127688

• Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

• Beneficiar: SALT SOFYA SRL

- Proiectant: B.I.A. arhitect Pavel Dan

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
A1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obtinerea autorizației de demolare-daca este cazul • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați

A2.	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
A3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
A4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
B1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
B2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
B3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
B4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investiţiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

Intocmit
arh.Pavel Dan

STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+11E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
Adresa: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta
Beneficiar: SALT SOFYA SRL
Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.
Sef proiect: ARH. PAVEL DAN
Proiectant specialitate: SC AMA PROMPT TECH SRL

I. Date generale

Zona studiata vizata in suprafata de 1020mp cu nr.cadastral 127688 este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 127688, adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de 1020mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Bulevardul Mamaia Nord
- la Vest: IE 102323,IE 103255

II. Echipare edilitara

1. ALIMENTAREA CU APA

1.1.1. Gospodarirea apelor

Resurse de apa

In Dobrogea, apele subterane prezinta caracteristici particulare. Clima arida si solul slab permeabil pentru apele de infiltratie determina infiltrarea redusa a acestora in sol, chiar si in anotimpurile ploioase. In spatiul hidrografic Dobrogea - Literal au fost identificate, delimitate si descrise un numar de 10 corpuri de ape subtera ne (RODL01 ... RODL 10):

- 4 apartin tipului poros - permeabil - RODL05 (Dobrogea centrala), RODL07 (Lunca Dunarii), RODL09 (Dobrogea de nord) si RODL 10 (Dobrogea de sud) dezvoltate in depozite holocene, pleistocen medii-superioare, jurasic-cretacice;
- 2 corpuri apartin tipului carstic - fisural - de varsta jurasica: RODL06 si RODL08; un corp, si anume RODL06 (Platforma Valaha) este sub presiune, fiind cantonat in depozite barremian - jurasice si are o importanta economica semnificativa. Acest corp este transfrontalier.

Reincarcarea acviferelor aferente corpurilor de ape subterane din spatiul hidrografic Dobrogea - Litoral se realizeaza prin infiltrarea apelor de suprafata si meteorice, precum si prin drenaj si din pierderile difuze de apa din sistemele de irigatii existente, mai putin active in ultimii ani.

Conform Anexei V din Directiva - Cadru Apa, starea buna din punct de vedere cantitativ al apei subterane are loc atunci cand nivelul apei subterane in corpul de apa subterana este astfel:

Apele poluate ale lacurilor au indicatorii de calitate depasiti in raport cu valorile admise in STAS-ul 4706-88 "Ape de suprafata". Astfel, valoarea concentratiilor diferitilor indicatori ai apei masurati in Lacul Siutghiol, indica o poluare a lacului prin depasirea indicatorilor de ioni de hidrogen, magneziu si cloruri indicate in tabelul urmator:

Substanta Masurata	**Valoarea Indicatorului**	**Valoarea normala in STAS 4708-88**
Ioni de hidrogen	9.19 (pH)	6.5 – 8.5
Magneziu	108.2	50
Cloruri	329.4	250
Azotati	100.00	10

Din masuratorile efectuate in Lacul Tabacariei de agentia de mediu, se constata indicatorii principali depasiti in raport cu valorile admise, astfel :

Indicatori	**U.M.**	**Valori Masurate**	**Valori admise**	
			STAS 4708-88	**NTP A-001-97**
Suspensii	mg/dm^3	100.0	-	60.0
CBO_5	MgO_2/dm^3	75.0	5.0	20.0
Azotati	mg/dm^3	0.33	1.1	1.0
Amoniu	mg/dm^3	20.0	1.0	
Coliformi totali	$germeni/dm^3$	$1.6x10^9$		$1x10^6$
Coliformi fecali	$germeni/dm^3$	$3.4x10^9$		$1x10^4$

Resurse de apa subterane:



Fig. Harta cu delimitarea corpurilor de apa subterana Dubrogea - Litoral

Resursele de apa subterana disponibile nu sunt depasite de rata de captare medie anuala pe termen lung.

Avand in vedere aceste criterii in evaluarea starii cantitative a corpurilor de apa subterana, corpurile de apa subterana delimitate in spatiul hirografic Dobrogea - Litoral sunt in stare cantitativa buna. Calitatea acviferului freatic este puternic influentata de impactul antropic. Factorii poluatori majori care afecteaza calitatea apei subterane se pot grupa in urmatoarele categorii:

- produse petroliere, rezultate din procesele industriale;
- produse chimice (ingrasaminte, pesticide) utilizate in agricultura, ce provoaca o poluare difuza, greu de depistat si prevenit;
- deseuri menajere si rezultate din zootehnie;
- metale grele, substante radioactive;
- necorelarea cresterii capacitatilor de productie si a dezvoltarii urbane cu modernizarea lucrarilor de canalizare si realizarea statiilor de epurare;

In vecinatatea PUZ-ului studiat se afla cele mai importante ape de suprafata ale orasului Constanta.

Reteaua hidrografica a Constantei face parte din bazinul hidrografic de ordinul I Litoral, notat in cadastrul apelor cu codul de bazin XV-1 si este format din :

- Marea Neagra (litoral) cu o suprafata a intregului bazin de S=5480 km^2;
- Lacul Siutghiol cu S = 1900 km^2;
- Lacul Tabacariei cu S = 99 km^2.

Lacul Tabacariei este alimentat cu apa dulce din lacul Siutghiol si prin izvoare care se afla pe fundul acestuia. Din cauza diferentei de nivel, apele din lac se scurg in mare in dreptul podului Pescarie. In jurul lacului se afla un sistem de drenare a apelor pluviale. Prin acest sistem si prin alte cai sunt introduse accidental in lac, debite de ape uzate menajere neepurate. Acestea provin din

scurgerile ilegal practicate de diverse unitati economice si persoane particulare, prin racordarea lor la canalul pluvial care ajunge in lac.

Resursele de apa de suprafata

Apele de suprafata nu pot fi utilizate ca surse de apa, fiind necorespunzatoare din punct de vedere calitativ si cantitativ (lacurile). Apa Marii Negre nu poate fi utilizata in prezent, deoarece ar necesita o tehnologie complexa si foarte costisitoare. Apele de suprafata (lacurile si litoralul) sunt poluate in principal de descarcarile de ape uzate menajere si pluviale necontrolate si necorespunzator epurate.

Corpul de apa subterana aferent zonei analizatet este RODL05 (Dobrogea centrala – apa subterana freatica).

Corpul de apa subterana freatica RODL05 Dobrogea centrala. Corpul de apa freatica este de tip poros-permeabil, fiind localizat in aluviuni actuale si subactuale (atribuite Holocenului), in depozite loessoide (Pleistocen superior-Holocen), in loess (Pleistocen mediu-Pleistocen superior), precum si la limita dintre loessuri/loessoide si partea terminala alterata a calcarelor (atribuite Jurasicului mediu, Jurasicului superior sau Cretacicului inferior) sau a sisturilor verzi (atribuite Precambrianului superior). Datorita constitutiei litologice, caracteristicilor geomorfologice si conditiilor structural tectonice, corpul prezinta mari variaiii de ordin cantitativ si calitativ, atat pe orizontala cat si pe verticala. Acest corp constituie sursa principala de alimentare cu apa a majoritatii localitatilor din Dobrogea Centrala.

Din punct de vedere al apelor subterane exista :

- panza freatica de mare adancime, situata in calcarele de varsta cretacica;
- panza freatica de adancime, in depozite de varsta cuaternara, cu circulatie in loess si argila.

Propuneri

Ca fundamentare pentru determinarea conditiilor de construibilitate, se vor respecta conditiile mentionate in studiul geotehnic.

1.1.2. Alimentarea cu apa potabila

Situatia existenta

In orasul Constanta, preocuparea pentru alimentarea cu apa potabila incepe din anul 1880, insa apa potabila curenta, adica printr-un sistem de pompare, la robinet, nu a putut fi adusa in Constanta decat in preajma primului razboi mondial.

Dezvoltarea sistemului de alimentare cu apa a orasului Constanta este prezentata mai jos:

1880 – 1903
În acea perioadă s-au făcut studii și proiecte de aducere a apei potabile în oraș, care nu se finalizează.
1903
Proiectul ing. Cucu Starostescu de aducere a apei din zona Lacului Siutghiol, de la punctul numit „Moara Caragea”, situat la 7 km de [illegible] parțial prin săparea a 3 puțuri de diametru mare.

1924
Reluarea proiectelor. Cucu Starostescu de aducere a apei de la Caragea Dermen, prin executarea a 4 puțuri de diametru mare și a unei conduce de aducțiune Dn 300 mm până la rezervoarele Obor, existente.
1924
Finalizarea construcției uzinei de la Caragea Dermen și a construcției unei a doua conducte de aducțiune Dn 300 mm.
1928
Punerea în funcțiune a primei conduse de aducțiune Dn 350 mm fontă de la sursa Caragea Dermen – rezervorul Obor.
1930
Se realizează captarea de apă din subteran prin puțurile de la Eforie-Nord, cu un debit de 400 m³/zi, care a funcționat până în 1958.
1938
S-a realizat a doua conductă de acțiune cu Dn 450 mm fontă de la sursa Caragea Dermen – Constanța.
1938
A luat ființă „Întreprinderea comunală Constanța” (confirmată prin Decizia nr. 33265/04.11.1938 a Primăriei municipiului Constanța).
1948
Punerea în funcțiune a primului puț echipat modern, la sursa Caragea Dermen.
1948
La sursa Caragea Dermen s-au executat 27 de foraje de studiu, din care s-au echipat 10, restul având debitul ne-a căutat.
1950 – 1957
Se dezvoltă sistemul de alimentare cu apă al litoralului prin executarea de foraje de mare adâncime la Eforie-Nord, Eforie-Sud și Techirghiol. Se realizează conducta de aducțiune Dn 400 mm Caragea Dermen – Complex Călărași – stațiunile din sud, în lungime de peste 30 km. De asemenea, se construiesc rezervoarele 2x1.000 m³ și un castel de apă de 300 m³ la Eforie-Nord și Eforie-Sud, rezervoarele 2x1.000 m³ de la Techirghiol, precum și 50 km de rețea de distribuție.
1972
Studii și cercetări sistematice privind utilizarea surselor de apă, evoluția acestora, rezervele de apă subterană etc.
1964 – 1972
În perioada 1964 – 1974 s-au executat și pus în funcțiune un număr de peste 100 de foraje în zona litoralului. Lucrările au avut ca scop punerea în exploatare a două acvifere cu rezerve apreciabile de apă. Apar noi captări importante de apă subterană și anume: Cișmea I și II, Basarabi, Medgidia, Costinești, Tatlageac, Dulcești, Neptun etc. Se dezvoltă, totodată și rețelele de aducțiune, distribuție, capacitățile de pompare și înmagazinare cum ar fi cele de la Palas – Constanța, Costinești, Tatlageac și se extind cele existente, conturandu-se astfel sistemul de alimentare cu apă al litoralului, dezvoltat între localități Năvodari și Mangalia pe o lungime de 70 km.

1973
La sfârșitul anului 1973, capacitatea celor 12 surse subterane înșirate de-a lungul litoralului era de cca 5.500 l/s
1975 – 1980
Prin creșterea necesarului de apă potabilă, care nu mai putea fi asigurat din surse subterane, sa trecut și la utilizarea apelor de suprafață. Astfel, în această activitate se realizează o stație de pompare a apei din Canalul Poarta Albă - Midia, la Galeșu, și o stație de tratare a acestora, la Palas, cu o capacitate de 2.000 l/s.
1998 – 2001
Crește capacitatea de înmagazinare a complexului Palas prin construirea a 2 rezervoare de 2x20.000 m³.
1998 – 2002
Se obțin primele credite externe (PHARE și BERD) pentru realizarea de investiții în sistemele de apă și de canalizare.
2005
SC RAJA SA devine membru cu drepturi depline al Asociației Mondiale a Apei.
2007
SC RAJA SA obține statutul de operator regional de talie europeană.
2008
Introducerea tehnologiilor de vârf pentru tratarea apei cu ultraviolete.
2010
Introducerea sistemului SCADA pentru 25 de localități din județul Constanța.
2010 – 2015
S-a derulat Programul Operațional Sectorial de Mediu, care a cuprins modernizarea sistemului de cu apă și canalizare în regiunea Constanța – Ialomița, precum și extinderea și modernizarea infrastructurii de apă și apă uzată pentru regiunea Constanța – Ilfov.
2014 – 2020
Se derulează Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM), ce implică investiții de reabilitare și extindere a infrastructurii de apă și apă uzată în 91 de localități din 5 județe (Constanța, Ialomița, Călărași, Dâmbovița și Brașov).

Surse de apa

I. Surse subterane

a. Sursa Caragea Dermen
b. Sursa Cismea I A, B, C
c. Sursa Cismea II
d. Sursa Constanta Nord
e. Sursa Medgidia

II. Surse de suprafata

Priza Galesu, amplasata pe canalul Poarta Alba - Midia Navodari Sursa Caragea Dermen, este situata pe partea dreapta a drumului national DN 2A E60, intre localitatile Constanta si Ovidiu, la cca.

0,2 km de cartierul Palazu Mare, este reprezentata printr-o captare formata din 18 puturi forate,din care 16 active, cu adancimi medii intre 35-90 m. Are o capacitate instalata de 2 578 mc/h.Puturile sunt echipate cu electropompe, cu debite cuprinse intre 90-504 mc/h, inaltimi de pompare de 70 mCA. Aceasta este cea mai veche dintre captarile de apa subterana, primele puturi fiind executate in 1915, urmatoarea extindere efectuandu-se intre anii 1932 -1935, iar ultima intre anii 1960-1967. Pentru exploatarea si intretinerea in bune conditii a sursei, in incinta acesteia sunt construite: un pavilion de exploatare (dotat cu doua camere de serviciu, si o statie de clorinare), doua posturi de transformare, magazine de clor, cabina corpului de paza si alei betonate pentru accesul la puturi. Apa captata de la sursa este pompata catre:

• complexul de inmagazinare pompare Calarasi (DN 800) -pentru suplimentarea consumului de apa al municipiului Constanta;

• orasul Ovidiu - prin intermediul a 2 conducte de aductiune DN 400 si DN 450, clorarea facandu-se in cadrul sursei Caragea Dermeni.

• complex Cota 20 Ovidiu (ON 500) - din are se asigura alimentarea localitatii Mihail Kogalniceanu;

Apa este clorata prin intermediul unei statii de clorare, amplasata in incinta sursei. Ooza de clor introdusa in apa este stabilita conform SR 1342/91.

Modernizarea sursei s-a realizat in cadrul programului M.U.O.P.11.

Sursa Cismea I - A, B, C este formata din trei grupuri de captare, amplasate la nord de cartierul Tomis Constanta. Sursa dispune de 36 de puturi, avand un debit total captat de 8.497 mc/h.

Sursa Cismea I - A reprezinta prima zona de exploatare si este situata in partea stanga a drumului ON 2A. Sursa este formata din 10 puturi, cu adancimi intre 50-90 m, dintre care 9 sunt in functiune. Oebitul captat este de 1 865 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 90 - 400 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II. Apa captata din sursa este pompata in conductele de aductiune On 500 mm (spre sursa Cismea I B cu legatura in ON 800 mm Palas - Firul I), ON 800 mm Palas - Firul II, ON 800 mm Palas - Firul III.

Sursa Cismea I - B reprezinta a doua zona de eploatare, fiind situata in partea stanga a bulevardului Tomis, in zona de intersectie a bulevardului Tomis cu bulevardul Aurel Vlaicu. Este formata dintr-un grup de 10 puturi, dintre care 9 sunt in functiune, a caror adancime variaza intre 60-120m. Debitul captat este de 1 656 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 90 - 300 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 m sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II. Apa captata din puturi este pompata prin conductele de refulare Dn 150 mm -500 mm si preluata de conductele de aductiune Dn 800 mm FD Palas- Firul I si Dn 600 mm ce strabat sursa.

Sursa Cismea I - C, reprezentand a treia zona de exploatare, este situata in partea dreapta a drumului DN 2A, in zona de intersectie a bulevardului Aurel Vlaicu cu Bulevardul Tomis. Este formata dintr-un grup de 16 puturi in functiune si un foraj de observatie, cu adancimi cuprinse intre . 65 - 90 m, exceptie facand putul nr. 35, a carui adancime este de 300 m. Debitul captat este de 4.340 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 175 – 480 mc/h,

inaltimi de pompare cuprinse intre 79 - 82 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.D.P. II. Apa captata din puturi este pompata in conductele de aductiune Dn 800 mm Palas - Firul Ill si Dn 500 mm e spre sursa Cismea I A respectiv complexul de inmagazinare-pompare Calarasi.

Sursa Cismea II este amplasata intre sursele Caragea - Oermen si Cismea I, pe partea stanga a drumului ON 2A - E60, intre localitatile Constanta si Ovidiu, este constituita din 11 puturi, dintre care 10 sunt in functiune. Oebitul captat este de 1.978 mc/h. Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 95 - 215 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 74- 92 mCA. Acesta sursa de apa a fost modernizata in cadrul programului M.U.O.P. II.

Sursa se desfasoara pe o suprafata de 5,67 ha, imprejmuita cu sarma ghimpata prinsa pe stalpi din beton. Puturile sunt echipate cu cabine executate din caramida si beton armat, avand o parte subterana in care se afla instalatia hidraulica si o parte supraterana in care se afla motorul si instalatia electrica. Cabinele sunt inchise cu usi si grilaje metalice. Apa captata din sursa este trasnportata prin pompare catre complexul de inmagazinare Palas (Fir II Palas). Apa captata din sursa este tratata cu clor gazos conform Legii calitatii apei potabile nr. 311/2004. Sursa a fast modernizata in anul 1999.

Sursa Constanta Nord este amplasata in nordul orasului Constanta, de-a lungul malului sudic al Lacului Siutghiol, este constituita din 5 puturi forate la adancimea de 300 m, exceptie facand putul PO, forat la adancimea de 65 m. Oebitul captat este de 2.218 mc/h (616, 111/s). Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu de bite cuprinse intre 299 - 612 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 30 - 90 mCA. Apa captata de la sursa (PI-P4) este pompata spre complexul de inmagazinare pompare Constanta Nord (conducte de aductiune On 600 mm si Dn 1000 mm). Modernizarea sursei a fast realizata in anul 2002.

Sursa Medgidia, situata de-a lungul malului stang al Canalului Dunare Marea Neagra, este formata din 11 puturi, dintre care 5 in functiune, cu adancimi cuprinse intre 350 - 450 m. Debitul captat este de 1.500 mc/h (600 1/s). Puturile sunt echipate cu electropompe submersibile, cu debite cuprinse intre 180 - 300 mc/h, inaltimi de pompare cuprinse intre 75 - 90 mCA. Apa captata este condusa pe magistrala On 1200 mm SENT AB, spre complexul Constanta Sud via complex Eforie Nord. De la complexul de inmagazinare-pompare Constanta Sud, prin conductele Dn 800 mm otel si On 500 mm otel, in lungime de 7,9 km fiecare, apa ajunge la complexul de inmagazinare – pompare Eforie Nord. Tratarea apei cu clor gazes se face atat la complexul Eforie Nord, cat si in complexele Valu lui Traian si Constanta Sud.In momentul de fata,magistrala Dn1200 nu mai este functionala din cauza avariilor multiple. Pentru Constanta este folosita ca sursa de apa si apa de suprafata constituita din Canalul Dunare - Marea Neagra prin captarea de apa Galeisu. Apele de suprafata sunt suprapuse unui proces de tratare in complexul de tratare, inmagazinare si pompare Palas si apoi introduse in sistemul de alimentare al oraisului.

Sursa de suprafata - Priza Galesu, amplasata pe canalul Poarta Alba - Midia Navodari, la km 6+398, are o capacitate de 4,5 mc/s si in prezent furnizeaza un debit de 3, 75 mc/s, pompat catre complexul de inmagazinare-tratare Palas, Constanta. Statia de pompare este prevazuta cu 5 electropompe, cu debite cuprinse intre 1 .400 - 3. 750 mc/h, inaltimi de pomare intre 90 -110 mCA. In cadrul amplasamentului statiei de pompare este cuprinsa si o instalatie de clorare.

Sursa de apa de suprafata a fast creata pentru a face fata cresterii consumurilor de apa potabila de pe literal in perioadele estivale si dupa tratarea de la Palas, alimentarea orasului Constanta.

De la sursa de apa de suprafata apa este preluata si pompata prin conductele de aductiune 2xDn1000mm si 2xDn1200mm catre complexul de inmagazinare-tratare-pompare Palas. Corespunzator surselor, exista gospodariile de apa de la Calarasi, Palas, Constanta Nord si Constanta Sud.

Situatia existenta

In zona exista conducta de apa potabila avand diametrul de 110mm.

Propuneri

Pentru a sigura debite suplimentare pentru alimentarea cu apa a obiectivelor din zona studiata, se propune proiectarea unor conducte dimensionate corespunzator care poate asigura capacitatea ceruta pentru noile constructii.

In acest sens se propune:

- extinderea retelei prin realizare retele de alimentare cu apa in incinta lotizarii si montare hidranti de incendiu exteriori;
- reteaua de distributie va fi prevazuta cu camine de vane, vane de sectionare, camine de golire/aerisire;
- din reteaua de distributie se vor executa urmatoarele lucrari:
    - bransamente aferente obiectivelor din zona;

Din punct de vedere al dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apa in concordanta cu dezvoltarea urbanistica, se recomanda in principal si urmatoarele:

- conductele, fitingurile si armaturile din polietilena, cu protectie exterioara anticorosiva se monteaza ingropate direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind adancimea de inghet, de la cota terenului pana la generatoarea superioara.
- se recomanda pentru conductele noi sa fie utilizate conductele de polietilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare.
- in paralel cu executia retelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc.
- la proiectarea instalatiilor se vor avea in vedere debitele pentru apa de incendiu conform Ordinului MLPAT nr. 1214/6.09.2001 - Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.
- pentru dimensionarea retelelor de apa si canalizare se vor respecta prevederile SR 1343/1/2006, SR 1846/1/2006, 19/2015 si NP 125/2010.

Pe retelele stradale de distributie a apei se vor amplasa hidranti exteriori de incendiu. Conform „**Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizarea localitatilor. Indicativ NP 133-2011”** si **P118/2/2013 – „Normativ PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCTIILOR-PARTEA A II-A- INSTALATII DE STINGERE”**, diametrele conductelor pe care se amplaseaza hidrantii exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranti de 80mm diametru, 150mm pentru hidranti de 100mm diametru si 250 mm pentru hidranti de 150mm, hidranti supraterani, amplasati pe artere; pentru siguranta interventiei in caz de reparatii, bransamentul unui hidrant de

150mm va fi prevazut cu vana de izolare montata in camin si tinuta in pozitia deschis. Hidrantii se vor amplasa pe reteaua de distributie a apei la urmatoarele distante intre ei:

- 120m in cazul in care presiunea este asigurata direct de la reteaua de distributie a apei;
- 150m in cazul utilizarii motopompelor;
- 200m in cazul utilizarii autopompelor.

Fata de peretii cladirilor pe care le protejeaza, hidrantii exteriori se vor amplasa la o distanta minima de 5m. Se recomanda ca amplasarea hidrantilor de incendiu sa se faca, pe cat posibil, in spatiile verzi;

I. Calculul necesarului de debit

1. Calculul necesarului de apa mediu zilnic

- Nevoi menajere

Qmed zi = N x ql

Unde:

N= 320 – numar total de locatari

Ql=150 l/om zi-necesar specific-tabel nr.1-STAS 1478/90

Qmed zi= 320 x 150 = **48 mc/zi**

2. Calculul necesarului de apa maxim zilnic

Qmax = Kzi x Qmed zi

Unde:

Kzi = 1,30-coeficient de variatie a consumului zilnic (conform STAS 1343/91-tab.1)

Qmed zi = 48 mc/zi

Qmax zi = 1,30 x 48 mc/zi = **62.4 mc/zi**

- Debite de apa uzata menajera evacuata:

Qu=1,0 x Qa (STAS 1846/06) unde:

- Qu=debite de apa uzata menajera
- Qa=debite de apa de alimentare

Qu med zi=1,0 x 48 = 48 mc/zi

Qu max zi=1,0 x 62.4 = 62.4 mc/zi-debit pentru care se cere avizul

II. Calculul debitelor de dimensionare a branşamentelor

Dimensionarea branşamentelor interne, alegerea contorilor precum calculele de verificare a intalatiilor existente, s-au făcut pe baza de echivalenti de debit conf. STAS 1478/90. Calculul s-a facut în urmatoarele ipoteze: - debitul maxim de a.c.m. furnizat de catre boiler în regim instant, este de 0,18 l/s la temperatura de 30ºC, asimilându-se cu un consumator cu echivalentul de debit = 1;

Relatia de calcul conf. tab. 6, este Qc = a*b*c $\sqrt{E}$, unde: a=0,15; c=1 – coeficient de destinație a clădirii, b=1 – coeficient specific tipului de apă distribuită (apă rece sau apă caldă menajeră).

Verificarea conductelor de canalizare s-a efectuat pe baza debitului maxim de apă uzată aferent fiecărui consumator, utilizând diagrama Colebrook-White pentru conducte cu secțiune

circulară și rugozitate k=1.5 mm. În urma acestui calcul, s-a constatat că diametrele proiectate sunt corespunzător dimensionate, iar pantele se încadrează în intervalul i=0.015–0.020.

2.1 Dimensionare branșament – consumatori proiectati

Baterii pentru:

Lavoar	= 66 bc x 0,35 = 23,1
Dus fix	= 60 bc x 1,0 = 60
Spalator	= 61 bc x 0,35 = 21,35
Robinet pentru:	
Vas closet	= 66 bc x 0,5 = 33

De unde rezulta:

66 x 0.35 + 60 x 1.0 + 61 x 0.35 + 66 x 0,5 = 137.45 (echiv.)

Rezulta q1 = 0.00255 m^3/s = 2.55 l/s = 9.18 mc/h

Pentru un debit de **9.18 mc/h** și pentru Hg < 15m rezultă conf. tab. 13 un diametru economic al branșamentului **diametru polietilena minim admis Ø63.**

Debit orar maxim la nivel de incinta

Etot = 2.55 > 1

Qc =2.55 l/s = 9.18 mc/h

Qc = 9.18 mc/h (debit pentru care se cere avizul)

Propuneri

Se va executa bransamentul prin teava PEHD DN63 din reteaua de apa potabila existenta in zona sau de la cea mai apropiata sursa a retelei de apa potabila administrata de RAJA SA Constanta.

2. CANALIZAREA MENAJERA si PLUVIALA

Situatia existenta

Canalizarea apelor uzate menajere din orasul Navodari si pentru zonele limitrofe s-a dezvoltat odata cu orasul, in functie de configuratia terenului.

Sistemul de canalizare menajeră al orasului Navodari este administrat de RAJA SA Constanta fiind bazat pe colectoare gravitaționale si stații de pompare.

Pentru zona Străzii M3, canalizarea menajeră se află în proces de extindere, fiind aprobate proiecte ce prevăd montarea de conducte PVC DN 400 mm SN8 și racordarea acestora la stații de pompare zonale.

Propuneri

Se va executa retea proprie de canalizare pana la sistemul centralizat de retea aflata in intretinerea RAJA SA.

III. Debite de apa uzata

Calculele de verificare a intalatiilor existente, s-au facut conform STAS 1846/90 și pe baza de echivalenti de debit apa uzata conf. STAS 1795/86.

Dat fiind specificul consumatorilor conform STAS 1846/90 coeficientul de restitutie este K= 0,80.

Qu med zi=1,0 x 48 = 48 mc/zi

Qu max zi=1,0 x 62.4 = 62.4 mc/zi

IV. Verificarea presiunii necesare la baza coloanei de apa rece ce alimenteaza consumatorii proiectati

Presiunea minima necesara la baza coloanei de apa rece ce alimenteaza consumatorii proiectati:

Hmin,baza = Hgeo + Hpierd + H min, sanitar = 49mCA = 4.9bar

Unde:

Hgeo = inaltimea colaonei = 34m

Hpierd = pierderi de presiune pe traseu (țevi, coturi, fitinguri) – estimăm 5 m

Hmin, sanitar = presiune minimă necesară la baterie – 10 m (echivalent cu 1 bar)

Hmin,baza = 49mCA = 4.9bar

Debitele calculate (pe baza de echivalenti de debit) conform STAS 1478/1990 au în vedere variațiile orare ale consumurile și simultaneitatea acestora.

Debitele de calcul pe fiecare tronson conform schemei coloanei sunt:

qc = axbxc $\sqrt{E}$, unde E= E1+ E2 (cond. de distrib. a apei reci la pct. de consum și de alim. cu apa rece a inst. de preparare apă caldă de consum)

Pentru calculul pierderilor de presiune, pe coloana a rezultat:

Hu = Hlinie + Hlocal = 2.22mCa

Hnecesar = Hr + Hu + Hg

Hr = presiunea minima necesara

Hu = pierderi de sarcina pe traseu = Hlinie + Hlocal = 2.22mCA

Hg = inaltimea geometrica

Hnecesar = 34 + 2.22 + 10 = 46.22 mCA = 4.62bar

V. Verificarea capacitatii de transport a branșamentului proiectat și a debitului nominal al contorului conform STAS 1478/90

Verificarea se face la încărcarea efectivă cu consumatori.

- Situația proiectata

E=2.55, qc=2.55 l/s = 9.18 mc/h; pentru care ar corespunde un branșament dimensionat după criteriul vitezei economice **diametru polietilena minim admis Ø63.**

Alegerea contorului de apa se face in functie de debitul de alimentare al consumatorilor proiectati respectiv ***Qalim. = 2.55 mc/h; qc=min 9.18 l/s.***

Contorul care se va montat minim Dn 63 mm, clasa "C" are debitul nominal, Qn = 3 mc/h = 0.83 l/s, L = 190 mm nefiind deci influențat de creșterea de debit la 0,54 l/s.

In urma calculului de verificare a rezultat ca branșamentele interne sunt bine dimensionate.

VI. Retea de canalizare

De la interior **incinta**, evacuarea spre exterior a apelor uzate menajere si pluviale se face printr-un racord de scurgere montate in pamant.

a. Debite de calcul pentru canalizarea menajeră conform STAS 1795/90

Lavoar = 66 bc x 0.5 = 66 l/s

Dus fix = 60 bc x 0.8 = 48 l/s

Spalator = 61 bc x 0.5 = 30.5 l/s

Vas closet = 66 bc x 1.2 = 79.2 l/s

Qteoretic = 66 x 0.5 + 60 x 0.8 + 61 x 0.5 + 66 x 1.2 = 223.7 l/s

Qcalcul = 0.45 x 223.7 = 100.665 l/s = 0.10 m^3/s

Bransament optim minim recomandat = DN 200 mm

b. Ape relative curate, de acoperis

Stabilirea debitului de calcul s-a făcut conform STAS 1795 / ‘87 si STAS 1846 / ’90 cu relația:

$Qp = 10^{-4} \times \Phi \times I \times S$ (l/s)

Unde: Φ este coeficientul de scurgere (Φ=0,90) pentru acoperis

I – intensitatea ploii de calcul (I =195 l/s)

S – suprafata de calcul – 428.4 m^2

$Qp = 10^{-4} \times 0,95 \times 195 \times 428.4 = 7.93$ l/s

Evacuarea apelor meteorice de pe acoperis precum si de pe platforma obiectivului se va face pe spatiul verde.

Nu se admite depășirea limitelor prevăzute pentru indicatorii de calitate a apelor deversate în canalizarea orașului, conform NTPA – 002/2002 :

Nr. crt.	Indicator de calitate	U.M.	Valori maxime admise	Metoda de analiza
1	Temperatura	°C	40	
2	pH	u pH	6,6 - 8,5	SR 10523-97
3	Materii în suspensii	mg/dm^3	350	STAS 6953-81 STAS 6560-82
4	CBO_5	mgO_2/dm^3	300	SR 5/815-98
5	Azot amoniacal	mg/dm^3	30	SRAS 8683-70
6	Substante extractibile cu solventi organici	mg/dm^3	30	SR 7587-96
7	Detergenti sintetici biodregadabili	mg/dm^3	25	SR 7875/1,2-96
8	Clor rezidual	mg/dm^3	0,5	STAS 6364-78

Apa pluviala se v-a evacua in canalizarea de apa menajera sau pluviala.

3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existenta

Sectorul energetic reprezinta un sector strategic, fara energie neputandu-se concepe dezvoltarea economico-sociala a unei societati. Politica energetica se defineste ca fiind: "acea parte a politicii economice care trateaza alimentarea, conversia, distributia si utilizarea energiei".

Principii ale politicii energetice care stau la baza strategiilor de dezvoltare a sistemului de alimentare cu energie electrica a localitatilor au in vedere urmatoarele aspecte:

- consumurile energetice pentru necesitati gospodaresti se modifica in functie de evolutia modului de viata a individului, de cresterea gradului de contort;
- consumurile energetice pentru sectorul tertiar (dotari sociale, culturale, sportive, servicii publice, administratie s.a.) sunt influentate de gradul de dezvoltare a localitatilor, structura administrativa, politicile sociale etc.

Se impune gestionarea rationala a resurselor si implicit a energiei electrice, stiind ca electricitatea constituie sursa principala pentru diferite activitati productive, prestari servicii, iluminat etc.

Data fiind imposibilitatea stocarii ei, practic orice sistem trebuie sa poata asigura producerea si distributia energiei electrice urmand exact consumul. De aceea programele de constientizare a consumatorului asupra utilizarii eficiente a energiei nu pot fi privite numai prin prisma simplista a economiei de energie, ci trebuie considerate global, ca o alternativa la investitiile energetice.

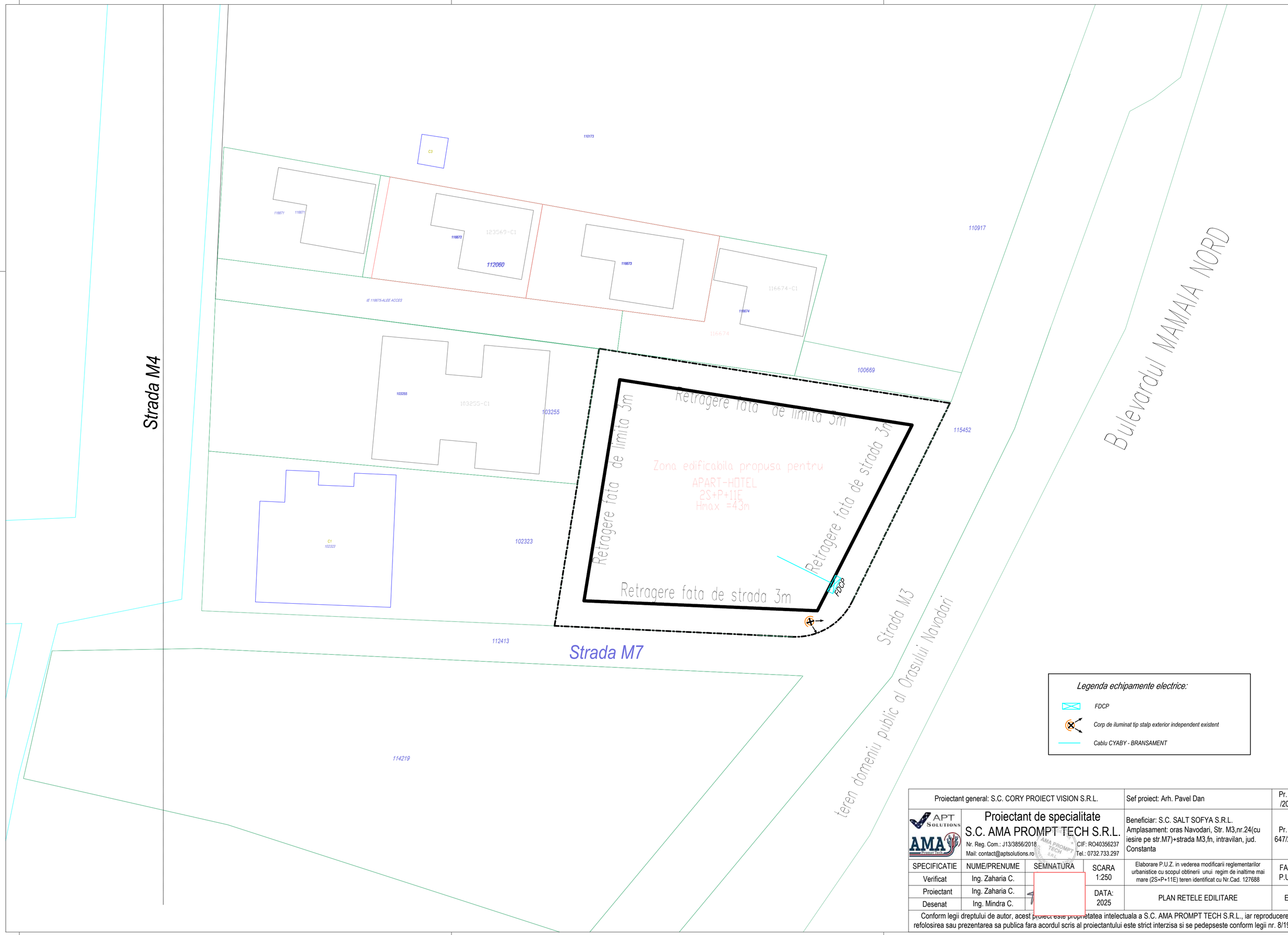
Propuneri

Bransamentul se v-a executa cu ajutorul unui cablu trifazat CYABY de la reteaua eletrica din punctul de transformare aflat in proximitatea zonei.

Intocmit,

Ing. Deosea L.

Ing. Z C.

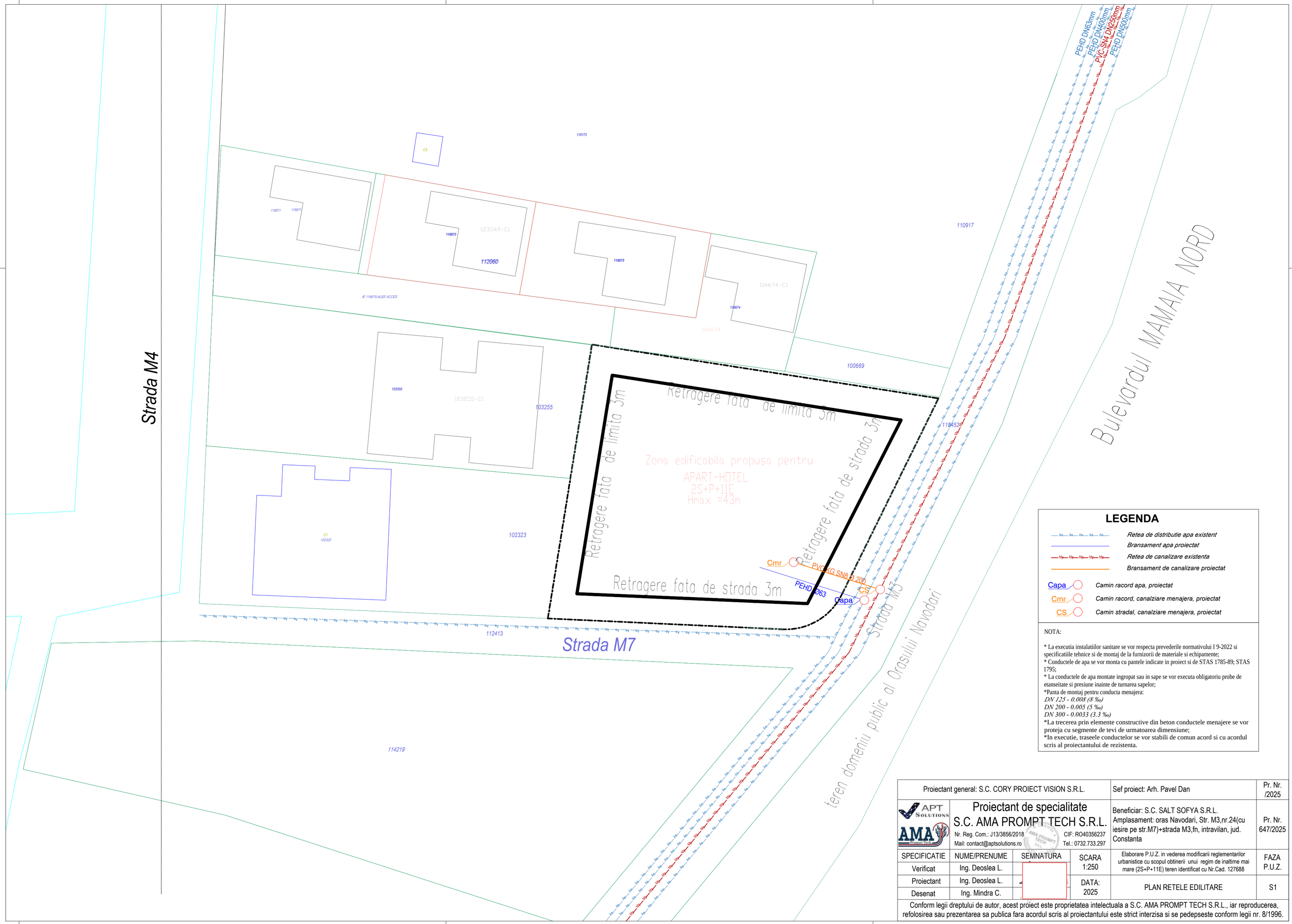


Legenda echipamente electrice:

- *FDCP*
- *Corp de iluminat tip stalp exterior independent existent*
- *Cablu CYABY - BRANSAMENT*

Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.				Sef proiect: Arh. Pavel Dan	Pr. Nr. /2025
APT SOLUTIONS / AMA Prompt Tech	Proiectant de specialitate S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297			Beneficiar: S.C. SALT SOFYA S.R.L. Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	Pr. Nr. 647/2025
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:250	Elaborare P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (2S+P+11E) teren identificat cu Nr.Cad. 127688	FAZA P.U.Z.
Verificat	Ing. Zaharia C.				
Proiectant	Ing. Zaharia C.		DATA: 2025	PLAN RETELE EDILITARE	E1
Desenat	Ing. Mindra C.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.



LEGENDA

- Retea de distributie apa existent
- Bransament apa proiectat
- Retea de canalizare existenta
- Bransament de canalizare proiectat
- Capa — Camin racord apa, proiectat
- Cmr — Camin racord, canalziare menajera, proiectat
- CS — Camin stradal, canalziare menajera, proiectat

NOTA:

* La executia instalatiilor sanitare se vor respecta prevederile normativului I 9-2022 si specificatiile tehnice si de montaj de la furnizorii de materiale si echipamente;
* Conductele de apa se vor monta cu pantele indicate in proiect si de STAS 1785-89; STAS 1795;
* La conductele de apa montate ingropat sau in sape se vor executa obligatoriu probe de etanseitate si presiune inainte de turnarea sapelor;
*Panta de montaj pentru conducta menajera:
DN 125 - 0.008 (8 ‰)
DN 200 - 0.005 (5 ‰)
DN 300 - 0.0033 (3.3 ‰)
*La trecerea prin elemente constructive din beton conductele menajere se vor proteja cu segmente de tevi de urmatoarea dimensiune;
*In executie, traseele conductelor se vor stabili de comun acord si cu acordul scris al proiectantului de rezistenta.

Proiectant general: S.C. CORY PROIECT VISION S.R.L.				Sef proiect: Arh. Pavel Dan	Pr. Nr. /2025
APT SOLUTIONS / AMA Prompt Tech	Proiectant de specialitate S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297			Beneficiar: S.C. SALT SOFYA S.R.L. Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	Pr. Nr. 647/2025
SPECIFICATIE	NUME/PRENUME	SEMNATURA	SCARA 1:250	Elaborare P.U.Z. in vederea modificarii reglementarilor urbanistice cu scopul obtinerii unui regim de inaltime mai mare (2S+P+11E) teren identificat cu Nr.Cad. 127688	FAZA P.U.Z.
Verificat	Ing. Deoslea L.				
Proiectant	Ing. Deoslea L.		DATA: 2025	PLAN RETELE EDILITARE	S1
Desenat	Ing. Mindra C.				

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii nr. 8/1996.

Regulament Local de Urbanism-R.L.U.

aferent

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

FAZA :PUZ

PROIECTANT: **B.I.A. Arh.Pavel Dan**
BENEFECIAR: **SALT SOFYA SRL**
DATA INTOCMIRII: AUGUST 2026

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

1. Capitolul 1: Dispozitii generale

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

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

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

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

✓ **UTR B2a –** Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE:

1.1. Date de identificare a documentatiei

Denumirea lucrarii: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, aferent „ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688, oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”**

Amplasament: oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, nr.cadastral 127688 – intravilan, jud. Constanta

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant general: **B.I.A. arh.Pavel Dan**

Benefeciar: **SALT SOFYA SRL**

1.2.Delimitarea zonelor studiate si a zonei generatoare:

Zona studiata vizata in suprafata de **1020mp cu nr.cadastral 127688** este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu **nr. Cad. 127688,** adresa oras Navodari, Promenada Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3, jud. Constanta, in suprafata de **1020mp.**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: IE 100669,IE 116674
- la Sud: strada M7
- la Est: Strada M3
- la Vest: IE 102323,IE 103255

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

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

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1,788	823.046,316	535.993
2,788	818.043,316	505.377
3,788	840.471,316	504.342
4,788	848.901,316	503.953
5,788	861.728,316	529.988
6,788	845.167,316	532.636
7,788	823.046,316	535.993
S teren=1020mp		

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului si in conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr.204 din 83/18.02.20225 si avizul de oportunitate nr.43650 /08.05.2025** eliberate de catre Primaria orasului Navodari in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – imobile maxim 2S+P+6E cu destinatii turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane. servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.

Planul urbanistic zonal stabileşte condiţiile de amplasare şi funcţiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condiţiile de densitate acceptate, condiţiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulaţie şi de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcţiuni similare.

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

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

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean, ce se desfăşoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condiţiile specifice de dezvoltare a judeţului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulaţie în zona respectivă, de posibilele completări cu funcţiuni sociale conexe, funcţie de necesităţile posibil să apară și odată cu implementarea si funcţionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

1.3.Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) constitue una dintre piesele de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din P.U.Z. privind:

a) Regimul functional al zonei:

- Functiuni admise;
- Functiuni admise cu conditionari;
- Functiuni interzise;

b) Regimul juridic:

- Terenuri propuse pentru expropiere in baza utilitatii publice (daca este cazul);
- Terenuri propuse pentru a trece din domeniul privat in domeniul public al localitatii;
- Facilitati si restrictii privind schimburile de terenuri;

c) Organizarea circulatiilor publice:

- Asigurarea desfasurarii fluente si in conditii de siguranta a circulatiei auto si pietonale;
- Asigurarea accesibilitatii loturilor;
- Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare;

d) Unitatea arhitectural-urbanistica, valorificarea potentialului economic, accesibilitatea in caz de urgenta, igiena mediului:

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

- Restrictii si recomandari privind realizarea imprejmuirii loturilor;

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

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

Prescriptiile cuprinse in P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreaga zona generatoare aferenta P.U.Z. De asemenea, R.L.U. constitue cadrul reglementar pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constitue act de autoritate al administratiei publice locale.

1.4. Baza legala a elaborarii:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;
-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;
- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
-HCL Navodari 42/25.08.1994, HCL Navodari 69/15.02.2004, HCL Navodari 110/24.02.2017 si PUZ HCL Navodari 95/31.05.2017;
- HCL Navodari nr. 157/28.04.2017 cu privirea la asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- P.U.Z. Litoral Mamaia Nord, aprobat prin HCL 275/24.11.2014 si HCL 302/01.08.2016;
- “Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si GM-010-2000;
- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);
-Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;

-Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobată cu modificări prin Legea nr.49/2011, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare,republicata in 2015
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

1.5. Domeniul de aplicare:

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim S/D+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

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

CAPITOLUL 2.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

SURSE DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU:

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu apa rezulta din activitatea igienico-sanitara a utilizatorilor din zona. Noxele rezultate vor fi: ape uzate menajere a caror concentratii nu vor depasi limitele maxime admise, conform normativului privind conditiile de

evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare NTPA – 002 / 2002, ape pluviale a caror concentratie nu depasesc limitele maxim admise conform normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in receptori naturali NTPA – 001 / 2002. In cazul in care procesele tehnologice specifice implica folosirea de apa, apa uzata rezultata va fi pre-epurata / trecuta prin separatoare de grasimi inainte de deversarea ei in sistemul de canalizare / fosele septice vidanjabila.

- posibile surse de poluare pentru factorul de mediu aer pot rezulta din instalatii de climatizare. Acestea vor fi degajari in aer de vapori de apa incarcati cu substante organice volatile. Aceste noxe vor fi captate de instalatii speciale prevazute cu filtre de absorbtie si de retinere. Din incalzirea spatiilor si prepararea apei calde rezulta noxe aferente centralelor termice altele decat cele care folosesc energia electrica: CO_2, NO_2, SO_2 estimate in cantitati mai mici decat CMA STAS 12574 – 87. De asemenea, surse de poluare pentru aer rezulta si din functionarea motoarelor vehiculelor de transport si personale. Aceste echipamente vor fi dotate cu filtre specifice pentru captarea noxelor rezultate, in conditiile prevazute de lege.

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

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

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

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

Zona studiata, implicit cea generatoare, **nu prezinta probleme de mediu.**

Recomandari pentru protectia mediului natural:

Apa:

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

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

Colectarea apelor uzate se va face în sisteme centralizate. Toate imobilele vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona. In cazul absentelor retelelor de canalizare menajera la care sa se realizeze racordarea, toate imobilele vor fi prevazute cu fose vidanjabile periodic. In cazul existentei apelor tehnologice uzate, acestea se vor pre-epura / trece prin separatoare de grasimi inainte de a fi dirijate catre fosele vidanjabile.

Aer:

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

Se vor respecta prevederii HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminarii aerului.

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

Gestiunea deseurilor:

- Aplicarea planului județean de gestionare a deșeurilor

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

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

POTENTIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Biodiversitate:

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

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

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

Populatia si sanatatea umana:

Se estimează că populația din zona învecinată nu va fi afectată de implementarea planului, zona generatoare aflandu-se intr-o zona cu terenuri extravilane si zona intravilan industrial.

Solul:

Impactul asupra solului se va manifesta în perioada de implementarea a planului, prin lucrările de amenajare a drumurilor, parcărilor și fundațiilor. După implementarea planului nu va exista un impact asupra solului. Pentru evitarea impactului, deșeurile se vor depozita în spații special amenajate, în recipiente specifice tipului de deșeu. Se interzice depozitarea deseurilor sau materiilor prime direct pe pamantul neprotejat. Spatiile de depozitare vor fi prevazute cel putin cu platforme betonate.

Apa:

Prin implementarea planului, acest factor de mediu nu va suferi un impact. Distanța față de sursele de apă este relativ mare, iar eventualii poluanti generati vor fi captati de reteaua de canalizare din interiorul zonei generatoare, iar dupa o pre-epurare prealabila vor fi directionati catre fose vidanjabile periodic.

Apele preluate de pe platformele betonate vor fi trecute prin separatoare de grasimi inainte de dirijarea lor catre fosele vidanjabile.

Aerul:

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

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

Toate utilajele tehnologice vor fi prevazute cu filtre specifice pentru captarea noxelor si pastrarea nivelului acestora in interiorul normelor legale.

Masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa posibilele efecte adverse asupra mediului in perioada de implementare si functionare a obiectivelor:

Sol:

- Nu se va face depozitarea carburanților, a uleiurilor și a altor substanțe chimice, decat in magazii special destinate pentru recipienți adecvați. In cazul depozitarii de astfel de materiale, magaziile vor fi realizate pe platforme betonate.
- Evitarea afectării unor suprafețe suplimentare de teren.
- Depozitarea temporară a deșeurilor numai în locurile special amenajate și, în funcție de categorie, numai în recipiente special destinate.
- Acoperirea zonelor afectate temporar cu sol vegetal la sfârșitul fazei de construcție
- Organizarea de șantier precum si amplasamentele pe care se depoziteaza carburanti, uleiuri sau alte substante chimice vor fi dotate cu materiale absorbante, necesare intervenției în caz de poluare accidentală cu hidrocarburi.
- Pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT_{max} și CUT_{max} stabilit cu caracter obligatoriu
- Refacerea stratului vegetal și plantarea acestuia cât mai repede posibil după fiecare construcție realizată pentru împiedicarea apariției fenomenelor de eroziune a vântului.
- Îndepărtarea deșeurilor atât din zona reglementată, cât și din vecinătatea acesteia.
- Amenajarea de spatii verzi si plantate in toate suprafetele ne-betonate si in conformitate cu prevederile HCJC 152/22.05.2013.

Apa subterana si de suprafata:

- Intervenția rapidă cu absorbanți în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți.
- Schimburile de ulei ale utilajelor și alimentarea cu carburant se vor face în afara amplasamentului sau doar pe platforme betonate, prevazute in amplasament cu materiale absorbante.
- Asigurarea unei stări de funcționare bune a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerilor de hidrocarburi.
- Deșeurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a se preveni eventualele scurgeri de la acestea.

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

Aerul:

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

Biodiversitatea:

- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, în special a celor cu caracter invaziv.
- Desfășurarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate acestor tipuri de lucrări, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

- Îngroparea cablurilor electrice, astfel încât în perioada de pasaj a păsărilor să nu existe risc de coliziune între acestea și stâlpii sau cablurile de electricitate.

- Interzicerea cu desăvârșire a distrugerii vegetației din vecinătatea zonei reglementate.

Schimbările climatice:

Gazele cu Efect de Seră (GES), principalele responsabile de apariţia şi intesificarea schimbărilor climatice, au ca surse majore de emisie în atmosferă diferite ramuri ale sectoarelor economice cu o importanţă foarte mare din punct de vedere social şi economic:

- arderea combustibililor fosili în vederea producerii de energie;
- agricultura şi utilizarea terenurilor, mai ales modificările survenite în rândul acestora, aşa cum este cazul defrişărilor;
- depozitarea deşeurilor și neînchiderea la termenii propuși;
- utilizarea gazelor industriale florurate (HFC - hidrofluorocarburi, PFC - perfluorocarburi şi SF6 - hexafluorură de sulf).

- Efectele schimbărilor climatice

Doua categorii de efecte ale încălzirii globale sunt cele mai vizibile şi influenţează semnificativ viaţa economică şi socială:

- Topirea gheţarilor si creşterea nivelului mărilor. Atunci când apa se încălzeşte, îşi măreşte volumul. Încălzirea globală se află, de asemenea, la originea topirii calotelor glaciare şi a gheţarilor. Luate împreună, aceste schimbări duc la creşterea nivelului mărilor şi oceanelor şi, astfel, la inundarea şi erodarea zonelor de coastă şi a celor joase.
- Fenomene metorologice extreme, schimbarea regimului precipitaţiilor. Ploile torenţiale şi alte fenomene meteorologice extreme devin din ce în ce mai frecvente. Ca urmare a acestei situaţii, se produc inundaţii şi scade calitatea apei, iar resursele de apă devin tot mai precare în unele regiuni.
- Pentru multe specii de faună, schimbările climatice au produs modificări de comportament.

- Riscuri pentru floră si faună.

Schimbările climatice se produc atât de rapid încât supravieţuirea multor specii de plante şi animale este ameninţată.
Multe specii terestre, de apă dulce şi marine au migrat deja. Unele specii de plante şi animale riscă să dispară dacă temperaturile medii globale vor continua să crească necontrolat.

- Riscuri pentru sănătatea umană.

Schimbările climatice au deja un impact asupra sănătăţii:
- A crescut numărul deceselor cauzate de căldură în unele regiuni şi a scăzut numărul celor cauzate de frig în altele.
- Modificarea distribuţiei unor boli transmise prin apă sau vectori.

- Costuri pentru societate şi economie.

Daunele cauzate bunurilor imobile şi infrastructurii, dar şi sănătăţii umane antrenează costuri ridicate pentru societate şi economie.
În perioada 1980-2011, au fost afectate de inundaţii peste 5,5 milioane de persoane, iar pierderile economice directe rezultate au fost de peste 90 de miliarde de euro.
Sectoarele care depind mult de temperatură şi precipitaţii, cum ar fi agricultura, silvicultura, energia si turismul, sunt în mod special afectate.

Provocarea pentru adaptare constă în creşterea rezistenţei sistemelor economice şi ecologice şi reducerea vulnerabilităţii lor la efectele schimbărilor climatice. Totodată măsurile adoptate în domeniul adaptării vor asigura un beneficiu maxim al efectelor pozitive pe care le generează procesul de încălzire.

Efectele schimbărilor climatice au deja repercusiuni asupra activelor și a infrastructurilor cu durate lungi de viață, cum ar fi căile ferate, podurile sau centralele electrice, iar aceste efecte urmează să se intensifice în viitor. De exemplu, construirea de clădiri în zone care ar putea fi afectate de creșterea nivelului mării necesită o atenție deosebită; în mod similar, toleranța la căldură a liniilor de cale ferată trebuie să fie calculată în funcție de temperatura maximă proiectată, și nu de valorile istorice. Prin urmare, este esențial să se identifice în mod clar – și, prin urmare, să se investească în – infrastructura care este pregătită pentru un viitor neutru din punct de vedere climatic și rezilient la schimbările climatice.

Strategia privind Schimbările Climatice propune tipuri de măsuri cheie, care trebuie implementate în fiecare sector. Scopul acestor măsuri este reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) şi adaptarea la efectele schimbărilor climatice în următoarele domenii:

- Eficienţă energetică:

  - Schimbarea comportamentului consumatorilor casnici, ceea ce poate determina economii de 1-15% prin utilizarea corectă a aparatelor electrocasnice, a sistemelor de iluminat şi a regulatoarelor termostatice pentru energie termică;
  - Atragerea investiţiei private în acțiuni municipale, prin utilizarea contractului de performanţă, cu economii estimate de 15% pentru clădiri publice şi de 25-30% pentru acțiuni de iluminat public;
  - Reducerea consumului de energie în industrie cu minimum 10%, prin îmbunătăţirea managementului energetic şi aplicarea unor măsuri de tip „low-cost/no-cost”. Promovarea managementului energetic în industrie prin: - informarea şi formarea profesională pentru managerii energetici autorizaţi;

- dezvoltarea unui nou model de curs de pregătire pentru universităţile agreate, în vederea pregătirii pentru autorizare a managerilor şi auditorilor energetici.

- Transport
  Încurajarea utilizării transportului feroviar ca alternativă la transportul Rutier și orientarea transporturilor rutiere de mărfuri către transportul Feroviar.
- Auto
  - Autovehicule echipate cu motoare convenţionale (cu ardere internă), dar cu emisii poluante foarte reduse;
  - Autovehicule echipate cu motoare convenţionale (cu ardere internă), care utilizează parţial sau integral combustibili alternativi (în general biocarburanţi lichizi, biogaz, GPL, GNC etc); - Autovehicule cu altă sursă de energie (hibride, electrice, cu hidrogen etc). Aviaţie - Îmbunătăţirea managementului de transport;
  - Optimizarea rutelor de zbor;
  - Dezvoltarea Transportului Intermodal;
  - Încurajarea şi promovarea transportului nemotorizat;
  - Dezvoltarea unei infrastructuri adecvate pentru ciclism.
- Urban
  - Imbunătăţirea performanţei termice a clădirilor. Va fi continuată, de pildă, reabilitarea termică a clădirilor existente, pentru care sunt avute în vedere două mecanisme de finanţare;
  - Încurajarea dezvoltării de acțiuni care vizează casele ecologice, casele pasive şi/sau active. Programul demarat în anul 2010, vizând instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă, inclusiv înlocuirea sau completarea sistemelor clasice de încălzire, denumit “Programul Casa Verde” va fi îmbunătăţit şi implementarea lui va continua în anii următori; - Implementarea unui program de sprijin pentru îmbunătăţirea eficienţei energetice în clădirile ocupate de persoanele cu venituri reduse;
  - Modernizarea infrastructurii de transport şi distribuţie a energiei termice în sisteme centralizate; - Implementarea proiectului vizând perdelele forestiere pentru protejarea oraşelor mari din zonele de câmpie.
- Agricultură
  - Introducerea tehnologiilor agricole moderne de utilizare a soiurilor de plante rezistente la secetă, boli şi dăunători, pentru care sunt necesare mai puţine lucrări agrotehnice;
  - Protejarea materiei organice în sol, în mod special în solurile bogate în carbon (mlaştini, turbării etc);
  - Implementarea tehnologiilor de colectare şi valorificare a reziduurilor agricole;
  - Realizarea de microinstalaţii de obţinere a biogazului în fermă sau în grupuri de ferme;
  - Creşterea suprafeţei forestiere, prin stoparea tăierilor ilegale, reconstrucţia ecologică forestieră.

ADAPTAREA LA SCHIMBARILE SCLIMATICE:

- Actualizarea instrumentelor de estimare meteo şi a scenariilor climatice;

- Instrumente de management al riscului;

- Agricultura este în mod particular vulnerabilă la schimbările de temperatură şi precipitaţii care, pe termen lung, fac ca industria alimentară să fie, la rându-i, vulnerabilă.

Pot apărea probleme în sectorul energetic, în special în ceea ce priveşte producerea de hidroenergie, dacă fenomenele de secetă vor creşte în România (pe timpul verii, creşte şi consumul energetic datorită utilizării pe o scară mai largă a aparatelor de aer condiţionat, în cazul temperaturilor mari).

- Necesitatea folosirii unor soiuri de culturi mai bine adaptate şi mai rezistente la condiţii de temperaturi ridicate şi la secetă;

- Necesitatea accesului la serviciile de intervenţie activă în atmosferă, servicii cu caracter preventiv care acţionează în sensul eliminării/reducerii pagubelor produse de fenomene meteorologice periculoase (grindină, furtuni, ploi abundente etc.);

- Identificarea zonelor şi a sectoarelor vulnerabile şi evaluarea necesităţii şi a oportunităţii de alternanţă a culturilor şi a schimbării soiurilor, ca reacţie la schimbările climatice;

- Sprijinirea cercetării agricole şi a producţiei experimentale, în vederea selectării culturilor şi a dezvoltării celor mai bune soiuri, mai potrivite cu noile condiţii climatice.

- Apă

În perioada de execuţie, lucrările de manevrare a maselor de pământ (decopertări, săpături, nivelări, compactări) pot avea un impact negativ asupra calităţii apelor de suprafaţă din zonă, prin depunerea de praf. Potenţialul impact este reprezentat de creşterea turbidităţii şi a depozitelor de sedimente în corpurile de apă receptoare. Impactul potenţial asupra resurselor de apă datorat lucrărilor de construcţie, poate apărea doar accidental, gestionarea corespunzătoare a materialelor şi produselor utilizate în perioada de execuţie reducând în mod semnificativ probabilitatea apariţiei impactului. În perioada de exploatare, apele uzate menajere şi tehnologice generate în urma activităţilor desfăşurate, precum şi apele pluviale potenţial contaminate colectate de pe amplasamentul obiectivelor vor fi epurate înainte de evacuare, nefiind în măsură să genereze un impact semnificativ asupra calităţii receptorilor, în condiţiile de funcţionare în parametrii optimi a instalaţiilor de pre-epurare şi epurare.

- Sol

Principale forme de impact asupra solului în perioada de execuţie a investiţiei sunt: stocarea temporară a diverselor materiale în locuri neamenajate, scurgeri accidentale de fluide de la utilajele şi echipamentele de lucru, evacuări necontrolate de deşeuri menajere şi/sau industriale. În perioada de funcţionare, solul ar putea fi afectat prin următoarele acțiuni:

- depozitarea diverselor materii prime şi auxiliare în locuri neamenajate;
- evacuări necontrolate de deşeuri industriale şi/sau menajere;
- exfiltraţii datorate deteriorării sistemului de canalizare a apelor uzate;
- eventuale neetanşeităţi ale rezervoarelor de stocare a materiilor prime şi materialelor;

 emisii atmosferice care pot fi antrenate de ploi în sol;

 scurgeri accidentale de substanţe chimice utilizate în cadrul proceselor tehnologice;

 gospodărirea necorespunzătoare a apelor uzate şi a apelor pluviale potenţial impurificate.

- Populaţia si sănătatea umană
  În perioada de construcţie, principalele surse de zgomot şi vibraţii care ar putea influenţa negativ calitatea vieţii locuitorilor din zona acțiuni lor propuse sunt următoarele:

- acțiuni de construcţie, încărcare/descărcare de materiale şi echipamente;

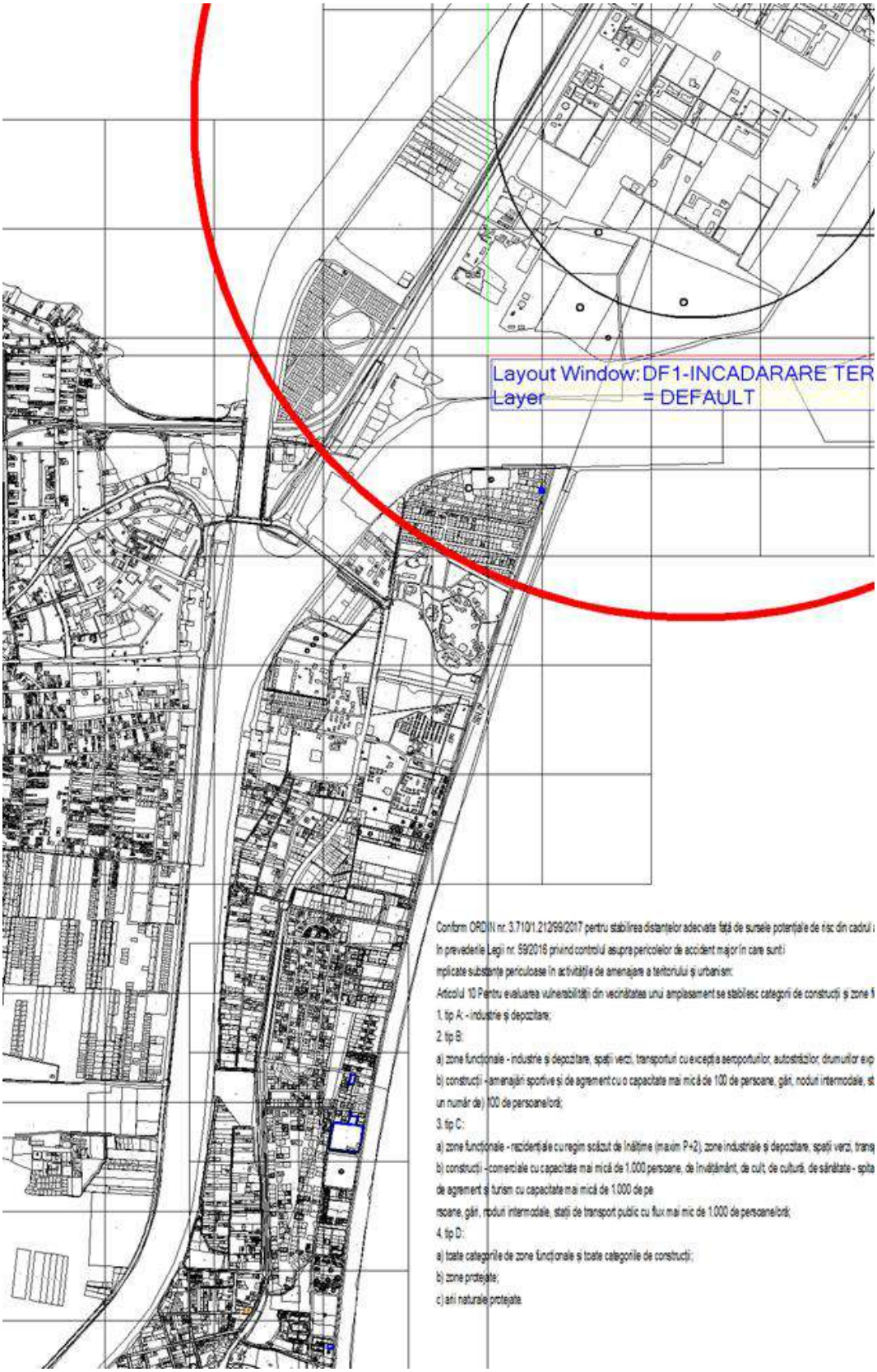
- funcţionarea echipamentelor şi a vehiculelor implicate în lucrările de construcţie/instalare;

- traficul rutier al vehiculelor grele utilizate pentru transportul materialelor de construcţie.

În perioada de execuţie, se consideră că acțiuni le propuse vor avea un impact pozitiv asupra mediului social şi economic, prin crearea unor noi locuri de muncă. În etapa de funcţionare, acțiuni le vor avea un impact pozitiv semnificativ, contribuind la la asigurarea de noi locuri de muncă și creşterea veniturilor colectate la nivelul bugetelor locale.

Distanta intre amplasament si obiectivul SEVESO ROMPETROL RAFINARE SA, conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, este de 5,824km.

ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688ORAS NAVODARI, STR. M3,NR.24(CU IESIRE PE STR.M7)+STRADA M3,FN, INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA



2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Ca regula generala, loturile aflate in litigiu nu sunt edificabile pana la solutionarea situatiei juridice a acestora. Parcelele sunt considerate edificabile si direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- acces carosabil la un drum public sau privat;

- acces la toate tipurile de retele edilitare existente in zona si acces pentru evacuarea deseurilor menajere, dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica;

- suprafata minima a loturilor / parcelelor edificabile de 500.00mp.

- deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml.

Se interzice dezmembrarea suprafetei generatoare, in loturi care sa nu respecte conditiile generale pentru loturi edificabile, care sa se afle exclusiv in afara suprafetei edificabile rezultate prin aplicarea retragerilor fata de limitele de proprietate sau care in urma dezmembrarii sa nu mai respecte indicatorii urbanistici maximi impusi, cu exceptia dezmembrarii in loturi pentru parcari. Se permite dezmembrarea lotului astfel incat sa se respecte indicatorii urbanistici stabiliti prin prezentul PUZ pentru intreaga suprafata de teren cf.Legii 350/2001,actualizata in 2022.

Conform studiilor intocmite, modificarea indicilor urbanistici si ulterior a edificarii constructiilor nu afecteaza zona studiata, investitiile crescand calitatea vietii si vor imbunatati aspectul zonei.

Conform Studiului Geotehnic intocmit de ANA PROIECT DESIGN SRL, se recomanda fundarea indirecta prin intermediul unor piloti forati incastrati in orizontul de sist verde.

Conform Studiului de Circulatie intocmit de DRUMPROIECT MACRI SRL, realizarea obiectivului nu are influenta semnificativa asupra circulatiei auto si pietonale din zona studiata.

Coeficientii urbanistici calculati in prezenta documentatie PUZ sunt aplicabili fiecarui lot in parte din cadrul suprafetei generatoare.

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa. In cazul prezenteidocumentatii, atat zonele de circulatie auto si pietonala, cat si spatiile de parcare auto si spatiile verzi raman in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, ne-existand zone non aedificandi.

In cazul loturilor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, piete, parcaje, etc. potrivit prezentului PUZ, in cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al orasului in baza reglementarii aprobate, cat si in cazul cedarii dreptului de utilizare, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de **parcela/proprietatea initiala**, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati.

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

2.3.1 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 3.00m fata de strada M3 si 3.00m fata de strazile adiacente.

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

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

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

2.3.2 Amplasarea fata de limitele laterale:

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

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

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

- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

2.3.3 Coeficienti urbanistici maximi (P.O.T. si C.U.T.) si regimuri maxime de inaltime:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei,

a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

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

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

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

- regim maxim de inaltime **2S+P+ 6E;**
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare** = **428,40mp;**
- suprafata construibila desfasurata **maxima aferenta zonei generatoare = 3264mp;**
- P.O.T. maxim propus = **42.00%;**
- C.U.T. maxim propus = **3.20;**
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **26.00m.** La aceasta inaltime maxima nu se considera spatiile tehnice ce se pot executa peste ultimul nivel (casa scarii, casa liftului, camere tehnice necesare instalatiilor). De asemenea, daca din considerente tehnice justificate (adancimea redusa a panzei freatice, conditii geotehnice restrictive, amenajarea locurilor de parcare in demisol, etc.), demisolul / subsolul trebuie executat la o cota de nivel mai inalta / cu o inaltime de nivel mai mare, se admite depasirea **H.max a imobilelor proiectate cu max. 2.00m, fara majorarea numarului de niveluri aprobate.**
- **Cladirile nou propuse se pot realiza cu subsol/demisol cu spatii pentru garare;Subsolul/demisolul se poate realiza si in procent de 100% pentru terenul alocat noului imobil daca se realizeaza parcari.In cazul acesta suprafata subsolului/demisolului nu se calculeaza in total suprafteie desfasurate aferenta coeficientului CUT.**
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile. Parcelele se pot lasa si neimprejmuite, in functie de preferinte. - coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul

tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.

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

- funcțiuni pentru turism (hoteluri,moteluri,apart-hotel, vile, pensiuni) cu capacitate mai mica de 1000 de persoane ;
- hoteluri si pensiuni cu facilitați de turism balnear cu capacitate mai mica de 1000 de persoane;
- restaurante și alte spatii pentru alimentație publica cu capacitate mai mica de 1000 de persoane (spatii închise, acoperite și descoperite);
- comerț cu amănuntul specific turismului sezonier în spatii acoperite și amenajate;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;
- sky bar ,terase circulabile,piscine pe terase .

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

SITUATIE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+6E

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA zona generatoare IE 127688:

	Suprafata	Procent existent	Procent propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	---	---
Suprafata generatoare PUZ IE 127688, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
B2a – Zona mixta cu functiuni turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii, skybar/terasa, piscine, din care:	1020mp	100.00%	100.00%
Suprafata edificabila / construibila maxima	**428.40mp**	35.00%	**42.00%**

Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%+ subteran in subsolurile propuse
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min.50.00% din suprafata generatoare) conform HCJC 152/2013	510mp	30%	50.00%
Suprafata desfasurata maxima (CUT)	3264mp	nereglementat	3.20
TOTAL:	**1020mp**	**100.00%**	**100.00%**

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

a) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila). Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

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

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

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: "nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public", iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

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

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

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

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

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

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

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private in interiorul zonelor functionale:
Se prevad urmatoarele reguli de asigurare a spatiilor de parcare necesare in interiorul loturilor, in functie de incadrarea acestora in cadrul zonelor si subzonelor functionale, astfel:

✓ **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**

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

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

Numarul total de locuri de parcare trebuie calculate astfel:

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

- In toate zonele, cladirile si echipamentele specifice vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele edilitare proiectate in lungul cailor de comunicatie rutiera sau in cadrul spatiilor verzi (dar cel putin apa potabila, canalizare menajera si energie electrica) si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.
- Toate tipurile de retele edilitare din suprafata generatoare vor fi executate ingropat, respectand prevederile specifice si distantele minime de siguranta prevazute pentru fiecare tip de retea in parte.
- Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica, fiecare imobil va fi prevazut cu punct de bransare la retea si panou exterior care sa asigure accesul liber la contoarele de energie consumata, conform cu prevederile specifice de bransare a constructiilor. Pe acoperisul / terasa constructiilor se pot monta panouri fotovoltaice pentru diminuarea cantitatii de energie electrica preluata din retea.
- Se vor respecta prevederile privind culoarele de protectie pentru liniile electrice aeriene existente a caror pozitie se pastreaza.
- Pentru evacuarea in siguranta a apelor menajere, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea ;
- Pentru alimentarea cu apa potabila, fiecare imobil va dispune de un camin vizitabil din beton / material plastic in care se va monta bransamentul la retea si se va monta apometrul pentru

masurarea consumului specific. **Asigurarea alimentarii cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica a zonei generatoare se va face pe cheltuiala beneficiarului / beneficiarilor PUZ inainte de receptia si punerea in functiune a obiectivelor proiectate.**
- Incalzirea spatiilor de cazare,spatii comerciale,birouri,pensiuni,hoteluri -se va face cu centrale proprii, alimentate fie cu gaz din reteaua publica de transport sau din rezervoare individuale, fie cu centrale alimentate cu energie electrica.
- Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere; aceste amenajari se vor executa pe platforme special amenajate in apropierea cailor de circulatie rutiera.
- Retelele edilitare de la care se vor bransa imobilele, vor fi executate in lungul cailor de circulatie publica proiectate sau in interiorul spatiilor verzi si vor ramane in proprietatea privata a proprietarilor loturilor.
- Avand acces direct la str. M3, zona generatoare se va racorda la toate retelele edilitare aferente acestei strazi, respectiv alimentare cu apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica.

S-au obtinut urmatoarele avize favorabile pentru utilitati astfel:

- **Aviz Enel nr. 27020480/12.06.2025** care mentioneaza:
  Aviz de amplasament favorabil PUZ. Pe planurile de amplasament anexate exista LES 20 kV, LES 0,4 kV si Post de Transformare (PTAB), existente in apropierea amplasamentului.

- **Aviz Distrigaz Sud Retele nr. 73004-321 din 23.06.2025** care mentioneaza:
  Distrigaz Sud Retele are un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care constructiile subterane propuse se vor amplasa la distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie. Avizul este favorabil pentru faza PUZ ,urmand ca pentru obtinerea autorizatiei de construire a imobilului propus pentru edificare sa se solicite avizul in care se va specifica distantele de siguranta pana la conductele existente in zona.

- **Aviz Raja nr.19620/2026** care mentioneaza:
  Pe Bulevardul Mamaia Nord exista conducta de distributie apa Dn.63mm PEHD,conducta magistrala Dn400mm PEHD,conducta de aductiune Dn500mm PEHD si collector menajer Dn250mmPVC-KG.Presiunea apei in zona este de 1atm.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

In prezent, zona generatoare este alcatuita dintr-un lot de forma neregulata, prin prezentul PUZ nefiind propuse operatiuni de reparcelare.

In cazul in care in viitor se va dori dezmembrarea loturilor existente, se vor respecta prevederile prezentului R.L.U. privind suprafetele minime edificabile si deschiderile minime ale parcelelor la strazile adiacente.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini sa se asigure o suprafața opaca, plina, de culoare alba sau culori deschise, care sa nu permită vederea. Pe laturile cu

acces la stradă este permisa realizarea atat de imprejmuiri care sa nu permita vederea (suprafete opace, pline) sau imprejmuiri cu elemente constructive care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, elemente metalice, panouri plasa sudata etc). Imprejmuirile vor avea **o inaltime minima Hmin.=1.80m**. Terenurile pot fi lasate si neimprejmuite, dupa caz.

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

- **suprafata minima de 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica**, spatiile verzi putand fi amplasate pe terasele imobilelor si pe fatadele acestora.

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

CAPITOLUL 3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE

- **B2a – Zona mixta cu regim de construire continuu/discontinuu cu regimul de inaltime maxim 2S+P+6E, cu inaltimea maxima de 26,00m calculata de la CTA la atic. Se admit urmatoarele functiuni: turistice cu capacitate mai mica de 1000 de persoane, alimentatie publica cu capacitate mai mica de 1.000 persoane, servicii, birouri, receptie , skybar/terasa, piscine.**
- Zona functionala "**Zona destinata functiunilor turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii de depozitare complementare locuirii sezoniere, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.**" reprezinta **practic intreaga suprafata generatoare PUZ** si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ

Sectiunea 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1: Utilizari admise

● sunt admise urmatoarele functiuni, conform avizului de oportunitate: **functiuni turistice, servicii, birouri, receptie, parcare la subsol/sol/parter/demisol , spatii plantate, alei pietonale, spatii pentru alimentatie publica, terase, piscine,locuri de joaca.**

● se vor menţine de preferinţă actualele utilizări ale clădirilor şi, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinaţia iniţială a clădirilor; se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei şi cu statutul de protecţie al clădirilor

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

Articolul 2: Utilizari admise cu conditionari

● se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică decat cea prevazuta de legislatia in vigoare;

● se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiţii privind noile funcţiuni:

(1) - funcţiunea să fie compatibilă cu caracterul şi prestigiul zonei;

(2) - funcţiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătăţile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluţiile de eliminare a oricărei surse potenţiale de incomodare sau poluare;

● pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică.

Articolul 3: Utilizari interzise

● Se interzic următoarele utilizări: orice funcţiuni incompatibile cu statutul de zonei; activităţi productive poluante; creşterea animalelor.

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

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

Alimentarea cu apa a cladirilor nou propuse se face prin extinderea retelelor de distributie existente in zona. In punctele de racord la reteaua existenta se vor realiza camine. Alimentarea cu apa a instalatiilor sanitare interioare se va asigura prin statii de hidrofor amplasate in camere special amenajate în incinta noilor obiective.

Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre, iar bransamentele de apa la cladirile propuse se vor realiza in canivouri de protectie, pentru a se urmari orice pierdere de apa si pntru a se putea interveni fara distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se face in reteaua de canalizare orasenesca prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbari de directie si panta se vor realiza camine de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuarii apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

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

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

Recomandari:

- contorizarea consumului de apa;

- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate,care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;

- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in reteaua de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;

- se va avea in vedere montarea de separatoare de produs petrolier inainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare, în cazul obiectivelor turistice (hoteluri, restaurante, pensiuni) și de montare a separatoarelor de grăsimi în cazul unităților de alimentație publică;

- se vor da pante corespunzatoare de scurgere rețelelor de utilități din cadrul parcelelor magistralele superioare sau se se vor amenaja statii de pompare, acolo unde este cazul;

- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;

- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;

- se vor asigurara zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductelor de aducțiune cu apă, respectiv conductelor de refulare ape uzate.

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

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

Se prevede ca incalzirea spatiilor si producerea apei calde in cadrul noilor obiective sa se faca prin solutii individuale care vor fi alese la urmatoarele faze de proiectare. Nu este interzisa alegerea unor solutii colective in acest sens, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

Recomandari:

- in ceea ce priveste alegerea solutiilor pentru producerea apei calde si a incalzirii spatiilor se recomanda sa se apeleze fie la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze , avand in vedere ca se fac demersuri pentru realizarea retelei de distributie in zona si tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai putin poluant combustibil dintre combustibilii proventiti din surse neregenerabile ori sa se utilizeze energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizarii de surse pe baza

de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;

- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensație, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;

- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona doar aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici

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

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

Recomandari:

- luarea de masuri masuri prin care stratul de sol vegetal sa fie indepartat de pe teren, inainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise, depozitarea acestuia intr-un spatiu special amenajat in incinta terenului proprietate si utilizarea ulterioara a acestuia la amenajarile de spatii verzi din incinta obiectivului;

- verificarea atenta , periodica a retelelor de utilitati din zona , in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

- nu se va permite, incă de la nivel de documentatie de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deseurilor sa fie amenajate în exteriorul clădirilor si in nici un caz direct pe sol. Astfel de spatii trebuie prevazute in incinte inchise, corect ventilate si care sa fie prevazute cu acces facil catre vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubrizare;

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

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

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

Se recomandă interzicerea unor surse de zgomot precum difuzoare audio exterioare. Pentru turiștii care vor fi cazați, trebuie să se asigure informarea precisă referitor la calitatea zonei naturale în care se află, recomandările în ceea ce privește conduita lor, restricțiile în ceea ce privește zgomotul, deranjarea

biodiversității, colectarea de specii protejate etc., astfel încât aceștia să aibă o conduită în perfect acord cu mediul înconjurător. Aceștia trebuie să aibă acces la un set minim de informații care să le prezinte riscurile de distrugere a zonei ca urmare a unui turism dezorganizat. În fiecare loc public, trebuie să existe informații referitoare la necesitatea economisirii apei, precum si bune practici care ajută acestui scop, minimizând astfel cantitatea apelor uzate generate ca urmare a activităților de tip turistic.

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

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

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

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

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

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

Recomandari:

- se vor diferentia accesele (de locatari si de serviciu) cu marcarea si protejarea celor principale;

- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje in interiorul parcelelor;

- se vor amenaja spatii verzi la nivelul solului, in cunatumul stabilit prin reglementarile in vigoare;

- deseurile generate în cadrul fiecărei parcele se colecteaza și se stochează temporar în spații corect ventilate;

- se promovează energia regenerabilă pentru asiguraraea necesităților de căldură și apă caldă.

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

Articolul 5: Caracteristici ale parcelelor

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

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

- Suprafata parcelei sa fie de cel putin 500mp

- Deschiderea minima a unui lot edificabil este de 12.00ml

- Sa aiba asigurat acces pietonal si auto (cu gabarit suficient pentru accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu, in conditiile stipulate de cadrul legal in vigoare)

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

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

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

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

Articolul 6: Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se realizeaza in regim retras, cu o distanta de min. 3.00m fata de strada M3 si 3.00m fata de strazile adiacente.

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

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

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

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

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

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

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

- *Art. 615: Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin **2 metri** intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari ce ar fi orientate catre acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanta mai mica de **1 metru**. Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie.*
- *Art. 616: Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-si deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat.*

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie.

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

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

Articolul 9: Circulatii si accese

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

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

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

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

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

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

Articolul 10: Stationarea autovehiculelor. Parcaje.

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

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

- **Pentru apartamente de vacanta: 100% din numar total de unitati de cazare;**
- **Pentru spatii comerciale – 1 loc de parcare/50mp de suprafata utila**
- **Pentru birouri si alimentatie publica - 1 loc de parcare/50mp**
- **Pentru pensiuni, hoteluri , restaurante 1 loc de parcare la 1 unitate de cazare**
- **Parcarea autovehicolelor se va realiza in cadrul proprietatii exclusive, fiind o zona cu un grad ridicat de trafic in sezonul estival este interzisa stationarea acestora pe carosabil sau trotuar.**
- **Locurile de parcare vor fi dispuse in interiorul loturilor proprietate privata, atat suprateran la exteriorul imobilelor proiectate, cat si subteran in subsolurile / demisolurile imobilelor proiectate, avand dimensiunile minime in plan conform normativelor in vigoare.**
- **Daca subsolul / demisolul imobilului are functiune doar de garare a autovehiculelor si / sau spatii tehnice, atunci suprafata acestuia nu se considera in calculul suprafetei construite desfasurate, si se poate construi 100% din suprafata terenului.**

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

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

Se vor respecta deasemenea prevederile urmatoarelor:

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

- Normativ P24/2022 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme”, Anexa la Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 172/2023,

- Normativ NP127/2009 „Normativul de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme”, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale și Locuinte inr.

326/31.12.2009,precum si orice alta prevedere legala sau regulament aprobate la data cererii pentru autorizatia de construire.

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

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

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

Articolul 11: Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste dupa cum urmeaza:

Rh max = 2S+P+6E (H cornisa max = 26m)

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

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

Articolul 12: Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 13: Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile vor fi racordate la reţeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicaţii.

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

Cladirile ce urmeaza a se realiza in urma viitoarelor documentatii de autorizare a construirii vor respecta, pe langa retragerile urbanistice si conditionarile generate de prezentul PUZ si retragerile fata de retelele existente in zona, conform normativelor in vigoare la data respectiva.

Se vor asigura (daca este cazul) pentru fiecare investitie in parte (pe fiecare parcela sau prin asociere intre mai multe parcele) statii de pompare pentru ducerea apelor uzate la nivelul retelei stradale.

Pentru strazile nou propuse, daca se va opta pentru pastrarea acestora in proprietate privata, sub forma de cota indiviza, asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii va reveni in totalitate proprietarilor.

Articolul 14: Spatii libere si spatii plantate

Suprafata minima de spatiu verde ce trebuie in mod obligatoriu asigurata si conditiile de realizare a acestei se vor conforma prevederilor HCJ Constanta nr. 152/22.05.2013. (Constructii administrative - min.50%, Constructii financiar-bancare – min. 60%, Constructii comerciale – min.50%, Constructii de cult – min.40%, Constructii de cultura – min.30%, Constructii de invatamant – min.30%, Constructii si amenajari sportive – min.40%, **Constructii de turism – min.50%,** Constructii industriale – min.50%, Blocuri de locuinte – min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale – min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate – min.15mp/persoana)

Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel:

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de acces autorizate, sau/si

- pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si

- pe suprafata teraselor/acoperisului

Se vor respecta de asemenea prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, anexa 6 la regulament -Spatii verzi si plantate, precum si prevederile HCL al Orasului Navodari 179 din 28.04.2017.

Articolul 15: Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor, acolo unde se doreste acest lucru cu garduri (semi)transparente de mimim1,80m înălţime, din care maxim 0,6m soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare pot fi opace şi pot avea înălţimea de minimum 1.80m.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate intre terenurile invecinate, limita va fi stabilita de comun acord intre proprietari sau prin proces verbal de trasare realizat de un topometrist in baza datelor de localizare a terenurilor existente in bazei de data a Oficiului de cadastru. Aceste prevederi sunt considerate a fi parte a prezentului regulament.

Sectiunea 3: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim propus = **42%**
- C.U.T. maxim propus = **3.20**

Capitolul 5: Glosar de termeni

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

- ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

- RETRAGERE LATERALA = distanta libera ramasa de la limitele laterale ale constructiei pana la limita laterala de proprietate intre doua terenuri.

- RETRAGERE POSTERIOARA = distanta libera ramasa intre limita posterioara a cladirii si limita posterioara de proprietate

- TEREN DE COLT = sunt acele terenuri care se situeaza la intersectia dintre doua strasi (existente sau proiectate) , aceste terenuri neavand Retragere Posterioara ; acest tip de terenuri au doua ALINIAMENTE si doua Regtrageri Laterale. Prin extensie terenurile care sunt marginite de trei strazi nu au decat Aliniamente si o retragere laterala ; iar cele marginite de patru sau mai mutle strazi nu au decat Aliniamente .

- ALINIEREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada sau alte repere

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului inferior.

- INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si coama (pentru mansarde asimilate etajelor retrase) sau limita superioara a parapetului terasei (atic).

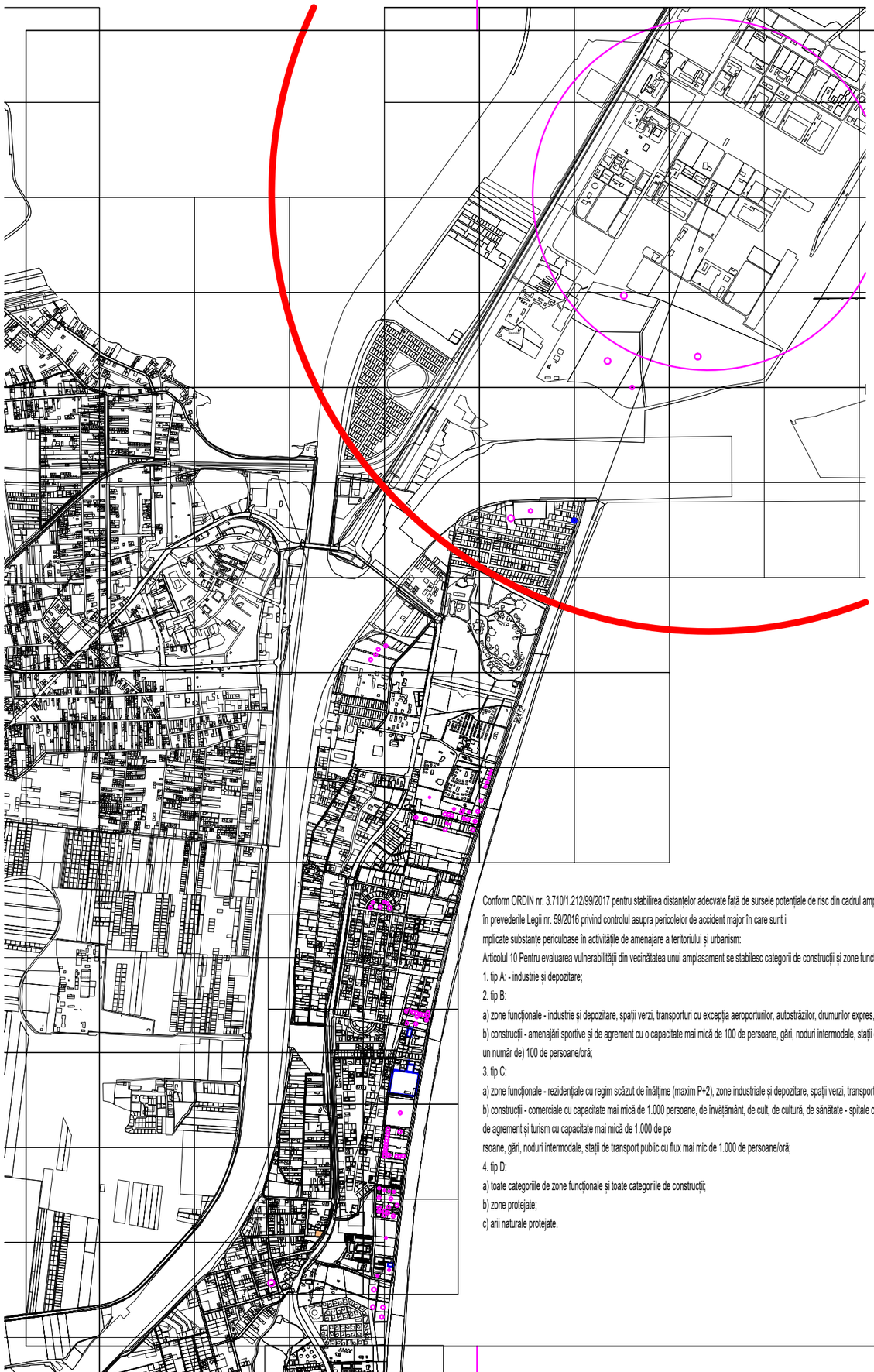
- NIVEL RETRAS (ETAJ RETRAS) – reprezinta nivelul construit, util sau tehnic

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul suprafata construita la sol a constructiei si suprafata parcelei. Dupa caz se poate considera in locul suprafetei construite la sol, proiectia unui nivel superior, daca inaltimea pana la elementele iesite fata de planul fatadei ale acestui se

gasesc sub inaltimea de 3m de la sol.
Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

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

Intocmit,
arh. Pavel Dan



N

V E

S

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

P.U.Z. - PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1: 2000



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Distanta de la Rompetrol la zona stutiata este de 5824m.

Zone de pericol pentru conditii atmosferice nefavorabile:

- Zona cu vatamari reversibile:>10km
- Zona cu vatamari ireversibile:7,5km
- Zona cu prag de mortalitate:2,3km
- Zona cu mortalitate ridicata:925m

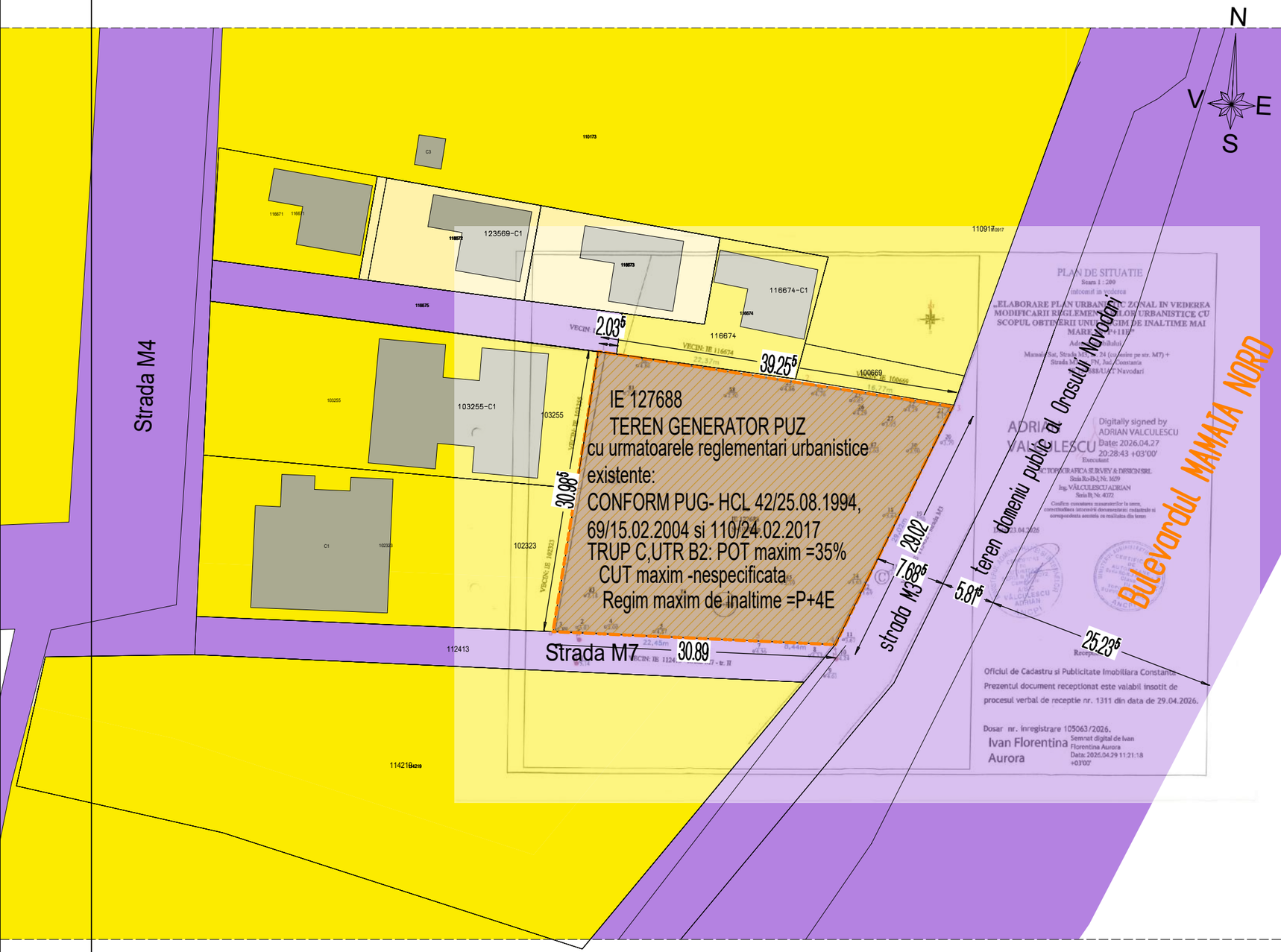
Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează
în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt i
mplicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism:
Articolul 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 pe
rsoane, 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.

B.I.A. arh.Pavel Dan	„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”			
	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
	ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
	NR. PROIECT /2026	FAZA P.U.Z.	SCARA 1:2000;1:25000	PLANSA
SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan		PLAN DE INCADRARE IN ZONA PLAN INCADRARE IN TERITORIU	DATA mai 2026	U01

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE EXISTENT
scara 1: 500



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993
S teren=1020mp		

B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

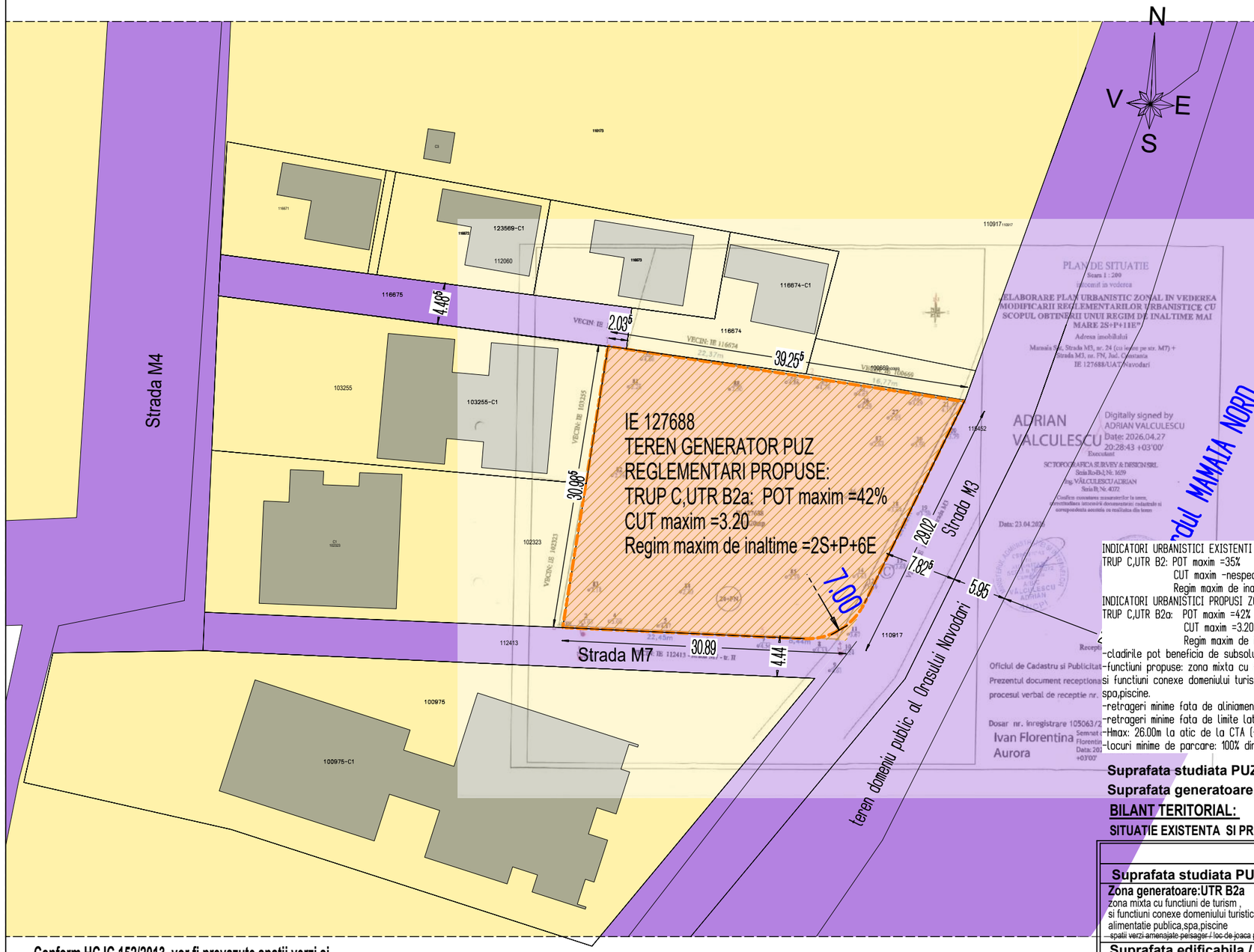
SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	DATA mai 2026	U02

H/W = 297 / 420 (0.12m²)

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN de SITUATIE PROPUS

scara 1: 500



Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona generatoare PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+6E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi,
spa,piscine.
-retrageri minime fata de aliniament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare:minim 2m conform Cod Civil, conditii de insorire;
-Hmax: 26.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp
Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B2a zona mixta cu functiuni de turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine ~~spatii verzi amenajate peisagor / loc de joaca pentru copii.~~	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	42%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.
Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:
»Teren nr . cadastral 127688 :
-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp
Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.
Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).
Sistemul de irigare va fi automat.

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

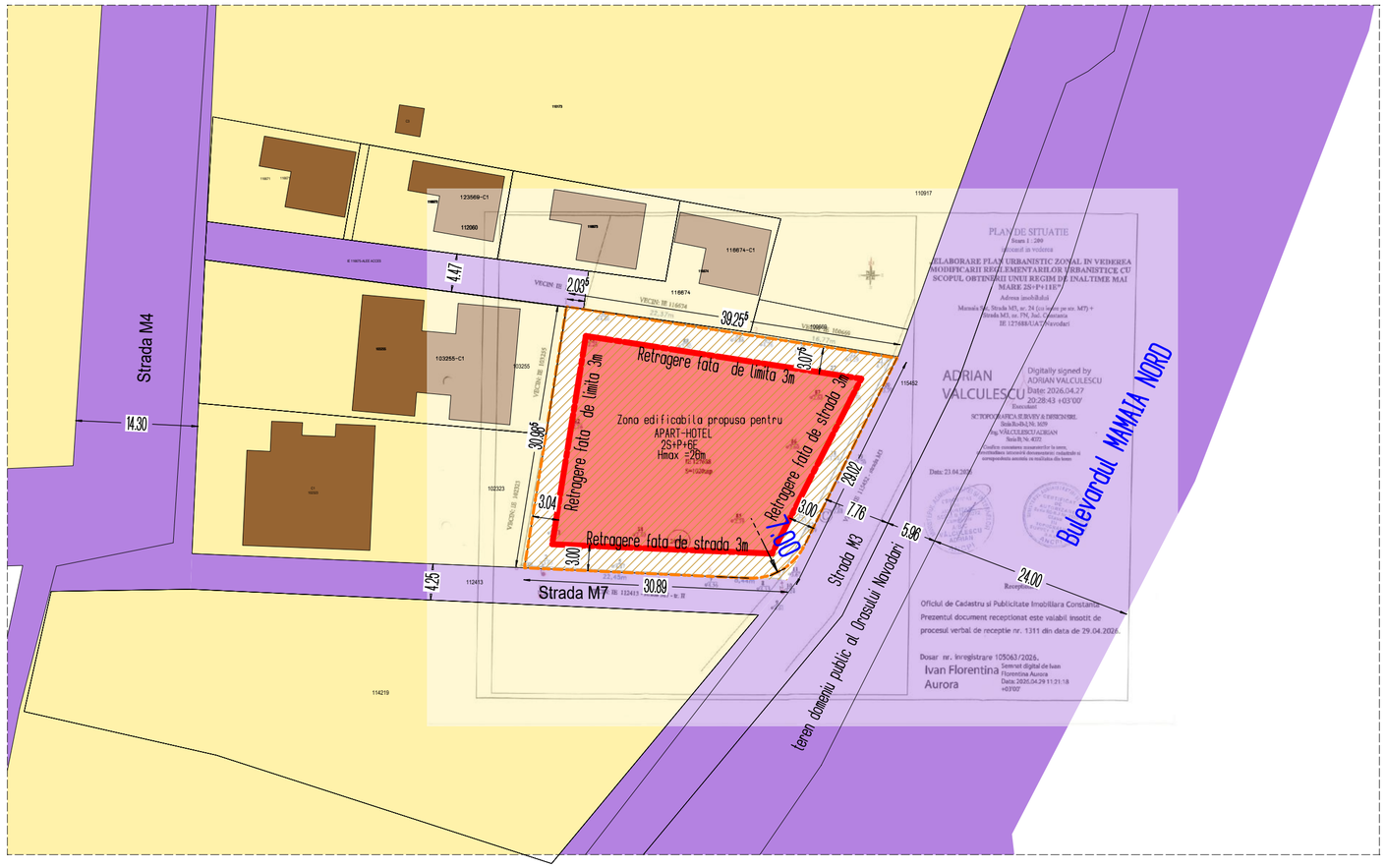
B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan	PLAN DE SITUATIE PROPUS	DATA mai 2026	U03

H/W = 297 / 420 (0.12m²)





„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "

P.U.Z. - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- limita zona generatoare si studiata PUZ;
- zona edificabila propusa prin PUZ;
- zona reglementata;
- suprafete rutiere existente
- terenuri vecine cu functiuni :locuire ,turism,spatii comerciale

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI ZONA STUDIATA CONFORM PUG- HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017
TRUP C,UTR B2: POT maxim =35%
CUT maxim -nespecificata in documentatia de urbanism
Regim maxim de inaltime =P+4E
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI ZONA STUDIATA CONFORM PREZENTULUI PUZ:
TRUP C,UTR B2a: POT maxim =42%
CUT maxim =3.20
Regim maxim de inaltime =2S+P+6E
-cladirile pot beneficia de subsoluri cu spatii de garare
-functiuni propuse: zona mixta cu functiuni de turism ,
si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri,alimentatie publica ,spatii verzi, spa,piscine.
-retrageri minime fata de aliniament: 3.00m fata de strazi
-retrageri minime fata de limite laterale si posterioare minim 2m conform Cod Civil, conditii de insorire;
-Hmax: 26.00m la atic de la CTA (+2.00m in cazuri justificabile atribuite panzei freatice / conditiilor geotehnice);
-Locuri minime de parcare: 100% din numarul total de unitati de cazare.

Suprafata studiata PUZ : 1020mp

Suprafata generatoare PUZ : 1020mp .nr.cadastral 127688

BILANT TERITORIAL:

SITUATIE EXISTENTA SI PROPUSA

	SUPRAFATA propusa	PROCENT existent	PROCENT propus
Suprafata studiata PUZ	1020mp	-	-
Zona generatoare:UTR B2a zona mixta cu functiuni de turism , si functiuni conexe domeniului turistic, comert,servicii,birouri, alimentatie publica,spa,piscine spatii verzi amenajate peisager / loc de joaca pentru copii.	1020mp	100%	100%
Suprafata edificabila / construibila maxima	428.40mp	35%	42%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor si parcajelor auto supraterane	81.60mp	35%	8%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 50.00% din suprafata generatoare)	510mp	30%	50%
TOTAL	1020mp	100%	100%

Conform HCJC 152/2013, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie de minim 50% din suprafata generatoare pentru imobile cu functiune turistica.

Pentru terenul din zona generatoare spatiile verzi vor fi prevazute astfel:

»Teren nr . cadastral 127688 :

-Suprateran/terase-acoperis/pe fatadele imobilelor= 510mp

Total = 510mp (reprezentand 50% din suprafata terenului)

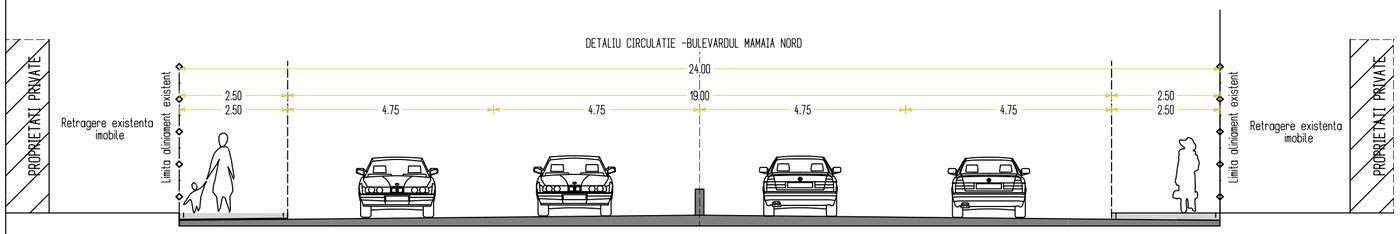
Pe tot spatiul verde ,pe terenul ramas liber la sol,pe acoperisurile imobilelor ,pe fatadele acestora se vor amenaja gradini cu plante care sa acopere toate cele 4 anotimpuri(panselute,hortensii,muscate, crini,plante cataratoare-iedera) si se va planta gazon si arbusti.

Pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece cu muscate,trandafiri sau alte tipuri de flori viu colorate.

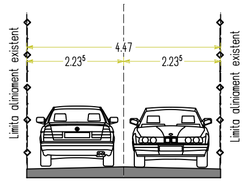
Se vor planta arbori pe aliniamentul fatadelor principale (brad argintiu ,tuia etc.).

Sistemul de irigare va fi automat.

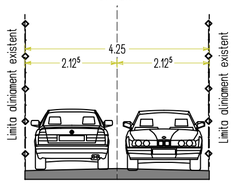
DETALIU CIRCULATIE -BULEVARDUL MAMAIA NORD



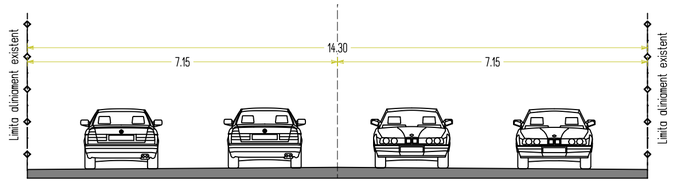
DETALIU CIRCULATIE -IE 116675-ALEE ACCES



DETALIU CIRCULATIE STRADA M7



DETALIU CIRCULATIE -STRADA CU SENS DUBLU STR.M4



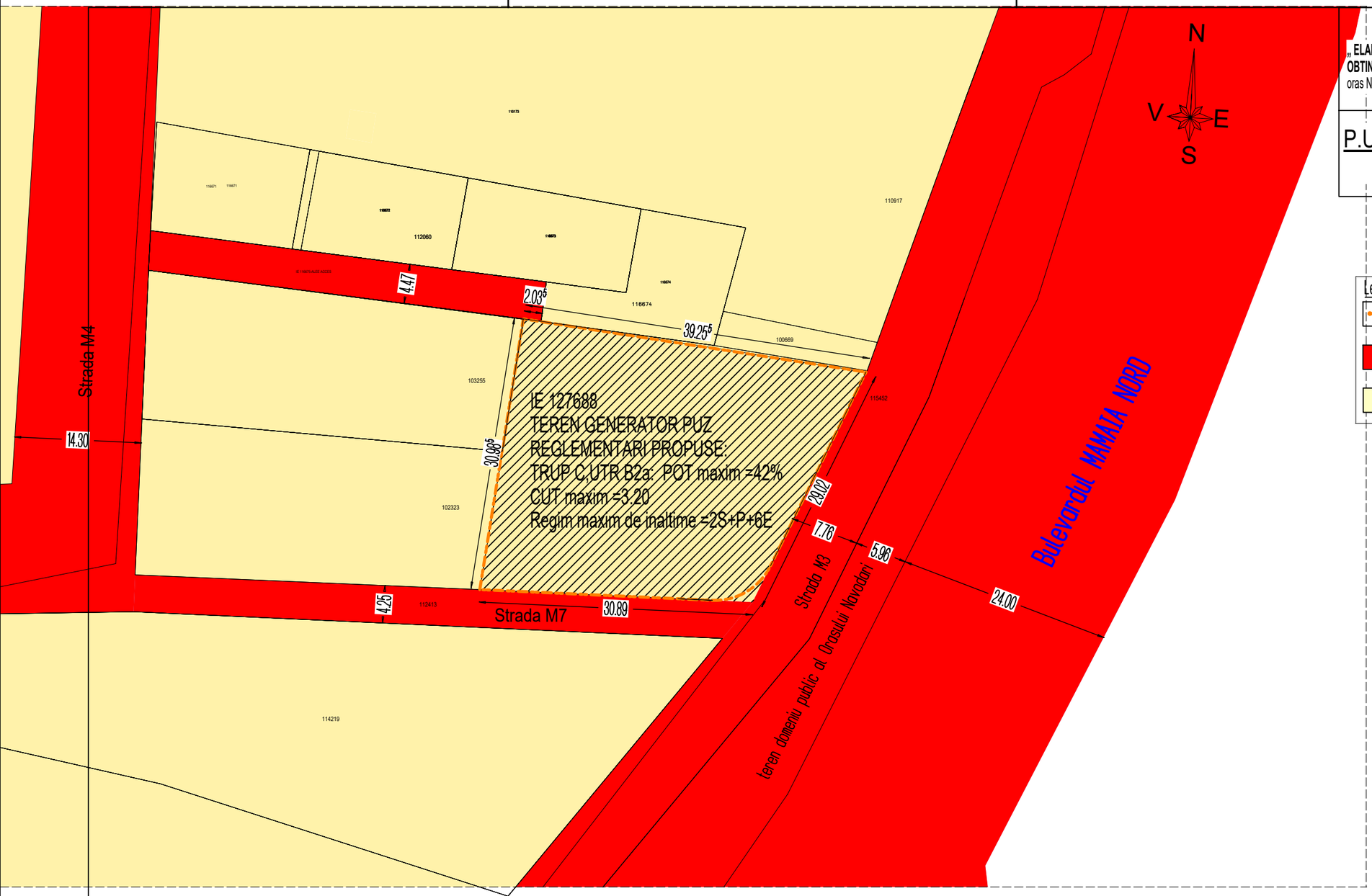
INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

B.I.A. arh.Pavel Dan	„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688 oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta "		
	BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL	
	ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta	
	NR. PROIECT	FAZA	SCARA / PLANSA
	/2026	P.U.Z.	1:500
SEF PROIECT arh. Pavel Dan PROIECTAT arh. Pavel Dan	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	DATA mai 2026	U04

H/W = 420 / 594 (0.25m²)



„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CADASTRAL 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

P.U.Z. - PLAN REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

scara 1: 500

Zona generatoare nr. cadastral: 127688
Suprafata generatoare =1020mp

Legenda:

- -limita suprafata studiata si reglementata PUZ;
- -TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL ORASULUI NAVODARI
- -TERENURI PROPRIETATE PRIVATA APARTINAD PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

INVENTAR DE COORDONATE ZONA GENERATOARE
Sistem de proiectie STEREO 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	788823.046	316535.993
2	788818.043	316505.377
3	788840.471	316504.342
4	788848.901	316503.953
5	788861.728	316529.988
6	788845.167	316532.636
7	788823.046	316535.993

S teren=1020mp

B.I.A. arh.Pavel Dan

„ ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CU SCOPUL OBTINERII UNUI REGIM DE INALTIME MAI MARE (2S+P+6E) TEREN IDENTIFICAT CU NR.CAD. 127688
oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta ”

BENEFICIAR	SALT SOFYA SRL		
ADRESA OBIECTIV	oras Navodari, Str. M3,nr.24(cu iesire pe str.M7)+strada M3,fn, intravilan, jud. Constanta		
NR. PROIECT	FAZA	SCARA	PLANSA
/2026	P.U.Z.	1:500	

SEF PROIECT		DATA	
arh. Pavel Dan	REGIM JURIDIC AL TERENURILOR		U06
PROIECTAT		mai 2026	
arh. Pavel Dan			

H/W = 297 / 420 (0.12m²)