AVIZAT,SECRETAR GENERAL ORAS
BARASCU MIHAELA AURELIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NA VODARI

PRIMARIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 46138
IEȘIRE
Ziua 12 Luna 05 Anul 2023

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW - CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE , nr.cad. 123596

Avand in vedere:
- documentatia PUZ inaintata si Certificatul de urbanism nr. 183/23.03.2023;
-referat aprobare nr ..... / ..... ;
-raportul nr ..... intocmit de Arhitect Sef;
-referat nr .....intocmit de Arhitect Sef;
-Avizul de oportunitate favorabil nr. 110098/20.11.2023 al Arhitectului Sef.
In baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificari si completari ulterioare.
-In conformitate cu prevederile art.25,26 art.47, 56(1) si 65(1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile OMDRT nr.2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la esalonarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
-In temeiul art.129 alin.2 lit c, alin .6 lit c, art.139 alin 3 lit c si art.196 alin(1) lit a din OUG 57/2019 Codul Administrativ cu modificari si completari ulterioare.

PROPUN

ARTICOLUL 1 - Se aproba documentatia **Planului Urbanistic Zonal COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW - CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE , nr.cad. 123596** ,elaborat de SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL si constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.

ARTICOLUL 2-Se va aplica MATRICEA SEVESO.

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

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

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 46143
IEȘIRE
Ziua 12 Luna 05 Anul 2025

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 **Planului Urbanistic Zonal COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW - CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE , nr.cad. 123596 cu aplicarea matricei SEVESO** , precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **aprobarea Planului Urbanistic Zonal COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW - CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE , nr.cad. 123596 cu aplicarea matricei SEVESO.**

INITIATOR,
PRIMAR
CHELARU FLORIN

Nr.46.196 din 12.05.2025

Raport,

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 27 1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-şef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuţii în domeniul urbanismului si anume asigură

elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbana şi teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acţionează pentru respectarea şi punerea în practică a prevederilor documentaţiilor de urbanism aprobate.

In confonnitate 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 este modificarea reglementarilor urbanistice rezultand UN COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE, nr.cad. 123596 Zona studiata vizata in suprafata de 2060 mp este situata in intravilanul orasului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 123596, adresa oras Navodari, str. CONSTANTEI, nr. 20BIS, in suprafata de 2060 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

-la Nord-

-la Nord-

-la Sud-E

-la Sud-V

Amplasamentul generator face parte din trup A, UTR D4 este propietatea

dobandit prin act de alipire 3206/03.08.2022

Situatie existenta zona studiata conform PUD aprobat cu HCL 53/25.04.2002 si PUD aprobat cu HCL 69/23.05.2002

Trup A, UTR D6

POT maxim =NEREGLEMENTAT

CUT maxim= NEREGLEMENTAT

Regim inaltime : NEREGLEMENTAT

SITUATIA PROPUSA:
TRUP A, UTR A1*:
POT=50%
CUT maxim=3
Regim maxim de inaltime: P+8E
H maxim comisa:32 m

SITUATIA PROPUSA:
TRUP A, UTR A2*:
POT=50%
CUT maxim=1
Regim maxim de inaltime: P+2E
H maxim comisa:10 m

Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 110098/20.11.2023 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B :

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

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

3. tip C:

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

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

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.

ARHITECT SEF,

ING STEL

PRIMĂRIA ORAŞULUI NĂVODARI
INTRARE
IEŞIRE Nr.....
Ziua.....Luna .....Anul.....

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 confonnitate 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 este modificarea reglementarilor urbanistice rezultand UN COMPLEX, A UNEI STURCUTRI DE CAZARE TURISTICA TIP HOTELURI-APARTAMENT (APARTHOTEL) SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE, nr.cad. 123596 Zona studiata vizata in suprafata de 2060 mp este situata in intravilanul orasului Navodari . Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Navodari, cu nr. Cad. 123596, adresa oras Navodari, str. CONSTANTEI, nr. 20BIS, in suprafata de 2060 mp.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

-la Nord-Est

-la Nord-Ves

-la Sud-Est:

-la Sud-Vest

Amplasamentul generator face parte din trup A, UTR D4 este propietatea dobandit prin act de alipire 3206/03.08.2022

Situatie existenta zona studiata conform PUD aprobat cu HCL 53/25.04.2002 si PUD aprobat cu HCL 69/23.05.2002

Trup A, UTR D6

POT maxim =NEREGLEMENTAT

CUT maxim= NEREGLEMENTAT

Regim inaltime : NEREGLEMENTAT

SITUATIA PROPUSA:

TRUP A, UTR A1*:

POT=50%

CUT maxim=3

Regim maxim de inaltime: P+8E

H maxim comisa:32 m

SITUATIA PROPUSA:
TRUP A, UTR A2*:
POT=50%
CUT maxim=1
Regim maxim de inaltime: P+2E
H maxim comisa:10 m

Se admit functiunile, nr. locurilor de parcare si retrageri conform Aviz Oportunitate al Arhitectului Sef nr. 110098/20.11.2023 si a regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentatii .

SE VA APLICA MATRICEA SEVESO

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

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

1. tip A: - industrie şi depozitare;

2. tip B :

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

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

3. tip C:

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

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

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

ARHITECT SEF,
ING. PETRE MARIUS COSTEL

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. 30772/ 23.03.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 186 **din** 23.03.2023

In scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

Urmare cererii adresate de

cu domiciliu/sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/comuna NAVODARI

satul - sectorul - cod poştal 905700

strada C1 nr. 70 bl. - sc. - et. - ap. -

telefon/fax 0726177563 Înregistrata la numărul 30772 din 24.02.2023

Pentru imobilul teren şi/sau construcţiile, situate în judeţul Constanţa, oraşul Năvodari, zona

str. CONSTANTEI nr. 20BIS bl. - sc. - et. - ap. -

parcela - lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 123596 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 PUD HCL 53/25.04.2002 SI PUD HCL 69/23.05.2002

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

C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/~~extravilanul~~ localităţii Năvodari **TRUP** A **UTR** D4

imobilul este în proprietatea

dobândit prin ACT DE ALIPIRE 3206/03.08.2022

servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zone de protectie NU ESTE CAZUL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII

zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE

destinaţia terenului, stabilită prin documentaţiile de urbanism aprobate NEREGLEMENTAT

3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent APROBAT PRIN	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent APROBAT PRIN	NEREGLEMENTAT	propus	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ
regim de înălţime maxim APROBAT PRIN	NEREGLEMENTAT	H max cornisa	SE VA REGLEMENTA PRIN PUZ

dimensiunile şi suprafeţele minime sau maxime ale parcelelor 2060 mp

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 si cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile iar retragerile faţă de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml **se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţile urbane, marcate pe planul de situaţie in numar de minim 100% din totalul de unitati locative (conform HCL 157/28.04.2017)**

EXEMPLAR 1 /2

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

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW

CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

TERENUL CU NUMAR CADASTRAL 123596 A REZULTAT IN URMA ALIPIRII TERENURILOR CU NUMERELE CADASTRALE 105861, 108996, 111431, 107255

PENTRU LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 105861 AU FOST ELABORATE

PUD HCL 53/25.04.2002 SI PUD HCL 69/23.05.2002

IAR LOTURILE CU NUMELERE CADASTRALE 108996, 111431, 107255 AU FOST REGLEMENTATE PRIN PUG APROBAT PRIN HCL 42/25.08.1994 SI HCL 69/15.02.2004

IN CONCLUZIE, ESTE NECESARA ELABORAREA UNEI DOCUMENTATII DE TIP PUZ IN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE CONFORM ORDIN 839/2009 ART 32 ALIN 3:

(3)În situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, ori dacă se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate, emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism:

a)elaborarea, în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) - numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit și aprobat în condițiile legii - ori a unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), după caz, urmând ca, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G. ori P.A.T.J.; în certificatul de urbanism se va face mențiunea că documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C./D.T.A.D.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia;

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize şi acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] apărare civilă [ ] sănătatea populaţiei

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/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, AVIZ ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA-DOBROGEA LITORAL, MINISTERUL DEZV.REGIONALE SI ADM. PUBLICE, MINISTERUL ECONOMIEI, ENERGIEI SI MEDIULUI DE AFACERE.

d.4) Studii de specialitate INTOCMIREA DOCUMENTATIEI PUZ este conditionata de obtinerea in prealabil a avizului de initiere al arhitectului sef in conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit.c din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului 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 12 luni de la data emiterii.

[redacted]

AL,
URELIA

Achitat taxa de: 36 lei, conform chitanţei nr. 0005036 din 24.02.2023

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 23.03.2024 **până la data de** 22.03.2025

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

ROMÂNIA

[redacted]

A

Data prelungirii valabilităţii: 23.01.2024

Achitat taxa de: 11 lei, conform chitanţei nr. 0001672 din 23.01.2024

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 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

PUZ

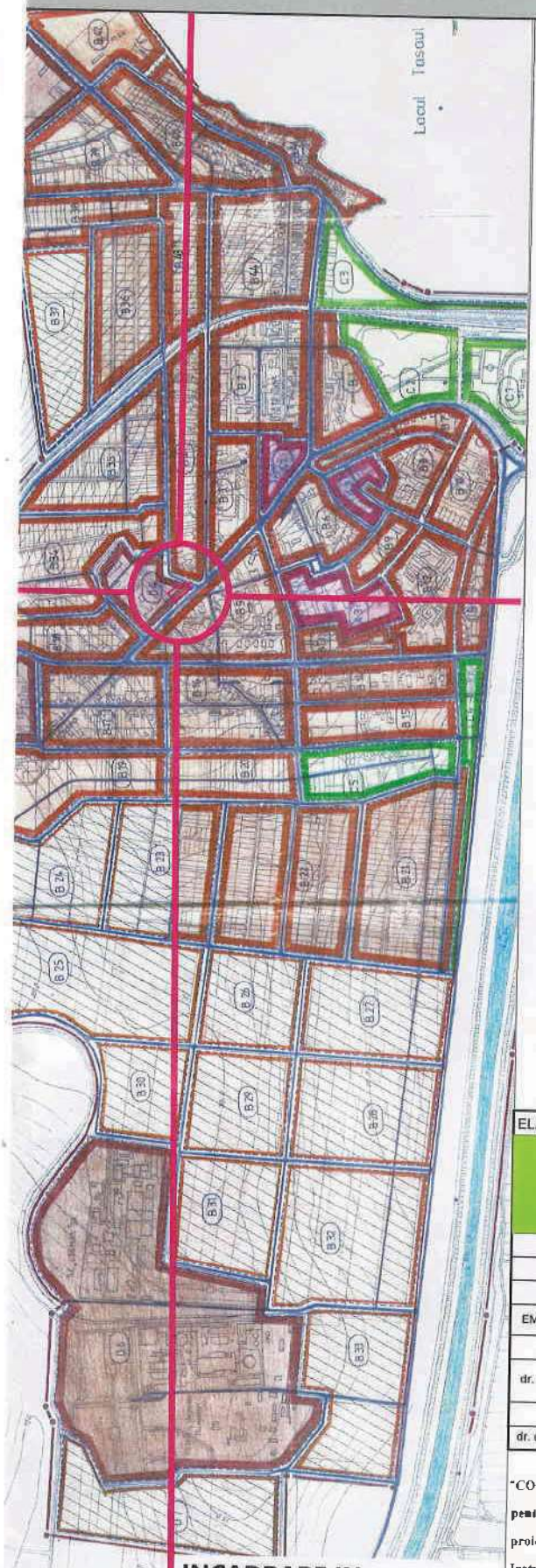


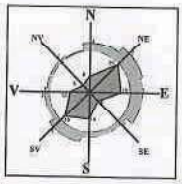
INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII NAVODARI



INCADRARE IN ZONA







LEGENDA

Lotul care a generat PUZ

S teren = 2060 mp

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA ORAȘULUI
NAVODARI
ANEXĂ
CERTIFIC ...ANISM
Nr. 186 ...20... 23

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL				LU PROIECT
	SC AALAN URBANIS SI ARHITECTURA SR Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721			BANISTIC ZONAL ARTHOTEL, LOCUINTE, ERVICII
PR.NR.				DATA
20/2023				uarie 2023
BENEFICIAR	AMPLASAMENT			TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVITEANU	Str. Constantei, nr 20, 20bis, str. Stadionului FN, nr. cad. 123696 loc. Navodari, jud. Constanta	V	C.U.	INCADRARE PUG / ZONA / TERITORIU
SEF PROIECT	PROIECTAT		DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol		arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol	0,1
VERIFICAT	Revizuit manual	DA	NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu				

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teriteriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

Către,

AVIZ ARHITECT ȘEF,

Alăturat vă înaintăm spre avizare şi aprobare:

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP HOTELURI-APARTAMENT (*APARTHOTEL*) ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE

Loc. Năvodari, Jud. Constanța, Str. Constanței, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN

ORAȘUL NĂVODARI

MARTIE 2025

Dr. urb. Serin GEAMBAZU

Denumire proiect:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP HOTELURI-APARTAMENT (*APARTHOTEL*) ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE

Loc. Năvodari, Jud. Constanța, Str. Constanței, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN

ORAȘUL NĂVODARI

Faza de proiectare	**P.U.Z.**
Specialitatea	**URBANISM**
Beneficiar	
Proiectant urbanism	**SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL**
ȘEF PROIECT URBANISM	**Dr. urb. Serin GEAMBAZU**
COLECTIV ELABORARE	**Dr. urb. Serin GEAMBAZU** **Drd. urb. peis. Alexandra IVĂNESCU**
VERIFICAT	**Dr. urb. Serin GEAMBAZU**

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

- PIESE SCRISE

A.1. - Memoriu Urbanism

A.2. – Regulament Local de Urbanism

- PIESE DESENATE – MODIFICATE/ COMPLETARE

0.1. – Încadrarea în documentații

0.2. – Încadrare în documentații P.U.Z.

1.0. – Situația existentă – scara 1/1000

1.1 – Situația existentă – scara 1/1000

2.0. – Regim juridic – scara 1/1000

3.0. – Reglementări urbanistice – scara 1/1000

3.1. – Reglementări urbanistice – Detaliu - scara 1/500

4.0 – Echipare tehnico-edilitare – scară 1/1000

A.1. MEMORIU GENERAL URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW, Năvodari

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar:

Proiectant: SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.

Șef Proiect: dr.urb. Serin Geambazu

Întocmit: drd. urb. peis. Alexandra Ivănescu

Verificat: dr.urb. Serin Geambazu

Năvodari – martie 2025

A.1.1. DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului (Slot = 2060mp) se propune următorul pentru realizarea unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip hoteluri-apartament(*aparthotel*) și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.), regim de construire izolat sau cuplat, regim de înălțime maxim P+2E și P+8E, a unor spații verzi, parcări și accese, se întocmește prezenta documentație de urbanism pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare (POT, CUT, Rh) care să asigure o amplasare corectă;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

A.1.2. OBIECTUL STUDIULUI ȘI NECESITATEA ELABORARE P.U.Z.

P.U.G. Orașul Năvodari, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 42/25.08.1994, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 69/15.02.2004, H.C.L. 110/24.02.2017 și prin H.C.L. 4/11.01.2019 încadrează imobilul în intravilan, a cărui folosință actuală conform extrasului de carte funciară este de curți construcții. Pentru ca terenul să dobândească funcțiunile și regim de înălțime optime în acord cu dinamica actuală și potențialul de dezvoltare al localității, dar și conform intențiilor de dezvoltare și valorificare ale imobilului de către beneficiar, este necesară elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. dedicat.

Certificatul de Urbanism nr.186 din 23.03.2023, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată de asemenea că pentru a realiza aceste obiective este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Prezenta documentație la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenurilor
- schimbarea zonificării funcționale;
- determinarea condițiilor de acces și circulații;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei și a funcțiunilor propuse.

Documentația de PLAN URBANISTIC ZONAL își propune de asemenea stabilirea condițiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT a unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip hoteluri-apartament (*aparthotel*) și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.).
Ac = cca. 1048 mp / Ad = cca. 5085 mp

A.1.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul destinat studiului, în suprafață de 2060,00 mp conform actelor este amplasat în intravilanul orașului Năvodari, pe insula delimitată de strada Constanței, strada Stadionului și alee de acces auto de importanță locală. – conform actelor de proprietate și planurilor cadastrale anexate.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 42/25.08.1994 și a RLU aferent aprobat prin HCL 69/15.02.2004 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 69/15.02.2004, H.C.L. 110/24.02.2017 și prin H.C.L. 4/11.01.2019, terenul propus studiului face parte din Trupul A - localitatea, unitatea de referință UTR D4.
Folosința terenului conform CU Nr.186 din 23.03.2023 este curți construcții.



Fig. 1.1 Încadrare în localitate

Terenul este format din **1 lot**, având următoarele caracteristici:
NC 123596 CF 123596, în suprafață de 2060,00mp

Mai specific, terenul care a generat PUZ este delimitat de următoarele vecinătăți:

- **la Nord-Est** - parcela cu NC 112133 și Strada Stadionului
- **la Nord-Vest** - parcela în proprietate privată Tănase Ion și C.L. Năvodari
- **la Sud-Est** - Strada Constanței (NC 109276)
- **la Sud-Vest** - alee acces str. Constanței, zona Kaufland (NC 113971) și parcela cu NC106818

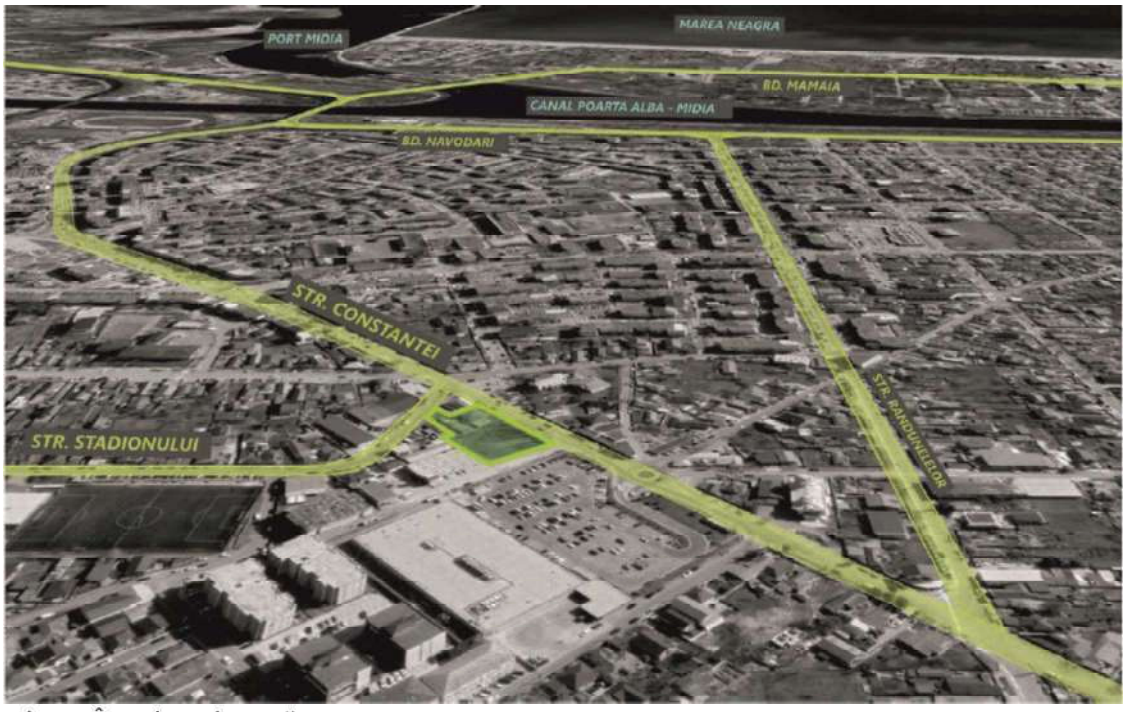


Fig. 1.2. Încadrare în zonă

A.1.3.4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚII

Terenul are acces din artera de circulație principală, Strada Constanței (la Est), din strada Stadionului (la Nord-Est) și dintr-o alee auto de deservire locală (la Sud-Vest). Artera de circulație principală, de legătură cu comuna Lumina (la Sud-Vest) și localitatea Mamaia nord (la Nord-Est) este Strada Constanței, arteră ce este direct deservită de către terenul studiat.

Circulația în zonă este bine organizată, însă multe din străzile din aria studiată sunt parțial asfaltate și cu profile variabile (Strada Constanței) lipsite de trotuare pietonale și/sau iluminat stradal.

Datorită faptului că amplasamentul studiat se află în directă legătură cu artera principală, tranzitată carosabil (Strada Constanței) și generatoare de fluxuri, a proximității față de litoral, parcurgându-se o distanță de 8 minute cu mașina și aproximativ 40 de minute pe jos, dar și a existenței platformei industriale(Rompetrol), terenul reprezintă o zonă cu potențial pentru spații de cazare dar și comerț și servicii, relaționate cu nevoile date de imediata vecinătate cu zona de locuințe individuale și colective.

Mai mult decât atât, amplasarea terenului între 2 circulații carosabile, ce delimitează laturile Nord-Est și Est și o circulație ocazional carosabilă la Sud-Vest, oferă posibilitatea unei sistematizări corecte circulației atât pe amplasamentul ce a generat PUZ dar și la nivelul zonei de studiu.

A.1.3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – FUNCȚIUNI

Terenul este situat în intravilanul orașului Năvodari și se încadrează conform C.U. nr. 186 din 23.03.2023, drept curți construcții. Terenul face parte din zona zona de protecție a liniei costiere conform OUG 202/2002 și din zona A de impozitare conform HCL 321/30.12.2021. Parcela este reglementată în prezent în UTR D4 – teren incintă unitate economică cu profil prelucrare lemn, mobilă și binale, conform R.L.U. PUG Năvodari.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unor funcțiuni de tranziție între zona propusă spre intervenție și spațiul public: echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii. Funcţiunea solicitată este compatibilă cu funcţiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

A.1.3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este în prezent liber de construcții, iar conform în Certificatul de Urbanism nr. 186 din 23.03.2023, acesta este în proprietatea Racoviceanu Emilian și Ileana.

Tendința firească – aceea de structurare a zonei, în prezent aflată într-un proces de construire necoordonat cu inserții urbane izolate – este propice și oportună în momentul de față, oferind un beneficiu local/municipal din punct de vedere morfologic și funcțional: fluidizarea circulației carosabile, tranziție coerentă spre zona de plajă.

A.1.3.6. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună: există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Sunt necesare obținerea avizelor favorabile de branșament a obiectivului vizat la rețelele existente din zonă și proiectarea corespunzătoare a acestora. Aceste lucrări se vor realiza în fazele corespunzătoare a procedurii de proiectare și autorizare a construcțiilor. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ţine cont de avizele şi condiţionările deţinătorilor de utilităţi din zonă.

A.1.3.7. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - ELEMENTE DE MEDIU ȘI CADRU NATURAL

Zona se prezintă în acest moment ca teren viran, făcând parte dintr-o arie în curs de restructurare. Principalele elementele de cadru natural identificate sunt: Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari la o distanță de aproximativ 1,07km (față de limita de Est a terenului) și Lacul Tașaul (față de limita de Nord a terenului)l la o distanță de aproximativ 1,14km față de amplasamentul care a generat PUZ.

Elemente ale cadrului natural ce pot influența modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Principalele probleme de mediu identificate sunt legate de:

- absența unui sistem verde coerent și a unui sistem de spații publice – atât la nivel municipal, cât și la nivel local, din cauza lipsei de structurare integrată a zonei, precum și a unei strategii generale de dezvoltare; Spațiile verzi și dotările de agrement din vecinătatea zonei de studiu sunt lipsite de legături la nivel pietonal, funcțional, spațial - compozițional, fiind imposibilă relaționarea acestora.
- prezența prafului în aer, cauzată îndeosebi de amplasarea în imediata vecinătate a străzilor parțial asfaltate și a șantierelor în execuție;
- prezența parcărilor spontane pe suprafața amplasamentului studiat, din cauza lipsei unui sistem coerent de parcări la nivel zonal

CATEGORII DE COSTURI

IMPLICAȚII ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI

Realizarea unor structuri de cazare turistică tip hoteluri-apartament (*aparthotel*) și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.), a unor spații verzi, parcări și accese pe terenul studiat este

susținută de necesitatea structurării urbane și de atractivitatea în creștere a zonei, pentru o arie neconstituită din punct de vedere urbanistic. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Oraș Năvodari permite dezvoltarea funcțiunilor menționate.

Inițierea Planului Urbanistic Zonal COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW este oportună, avantajele dezvoltării propuse constau în:

- Structurarea urbană a zonei;
- Diversificarea ofertei de cazare din zonă și susținerea competitivității funcțiunii turistice;
- Constituirea unei imagini urbane coerente prin realizarea unei tranziții funcționale și morfologice (de regim de înălțime) între zona constituită și zona plajei;
- Prin functiunile conexe (comerț, servicii), dezvoltarea promite o calitate a vieții ridicată;
- Construirea imobilului care a generat P.U.Z. va aduce în zonă un afterschool;
- Construirea imobilului care a generat P.U.Z. genereaza locuri de munca atât la momentul construcției, cât și pe termen lung;
- Construirea imobilului are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT(respectiv taxe și impozite pe clădiri). Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (structuri de cazare turistică tip hoteluri-apartament) și echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.), amenajările incintei, etc. De asemenea, circulațiile de incintă și accesurile vor face obiectul investiției private.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare: În urma analizelor efectuate pe paliere, au fost extrase și sintetizate aspecte relevante pentru studiul terenului ce face obiectul prezentei documentații.

OBIECTIVE PLAN URBANISTIC ZONAL

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-0-200, cât și în sensul legislației în vigoare, P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.
În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);

- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni si restrictii, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: cazare, comerț, servicii, etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitara;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, conform H.C.L.M. 152/2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- stabilirea unei imaginii configurativ-spațiale controlate și adecvate tipologiei funcționale propuse.

PREVEDERI PLAN URBANISTIC GENERAL

PREVEDERI P.U.G. ORAȘUL NĂVODARI

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 42/25.08.1994 și a RLU aferent aprobat prin HCL 69/15.02.2004 terenul propus studiului face parte din Trupul A - localitate, unitatea de referință UTR D4.

Trupul A – localitate

Cuprinde întreg teritoriu din intravilanul propus al localității, sunt delimitate toate suprafețele funcționale, existente și propuse, indicându-se și suprafața acestora. Funcțiunea dominantă a teritoriului, o reprezintă locuirea cu tot ansamblul de obiective și activități complementare.

Zonele funcționale definite și delimitate în cadrul documentației urbanistice elaborate anterior își păstrează în continuare caracteristicile urbanistice.



Modificările și noutățile urbanistice majore sunt reprezentate de noile suprafețe de teren cuprinse în intravilan, rezultat al aplicării legii nr. 18/1999 și care în totalitate sunt direcționate pentru funcțiunea dominantă, locuințe și obiecte de utilitate publică.

Rămâne disponibil sub aspectul evoluției urbanistice a teritoriului, terenul, platforma fostului combinat de îngrășăminte chimice - SC Fertilchim SA - capacitate de producție industrială în curs de desființare.

În ansamblu. principalele propuneri urbanistice sunt cu referire la noile suprafețe de teren, supuse în viitor procesului de urbanizare și care au ca instrument principal de decizie reglementările planurilor urbanistice de detaliu elaborate și aprobate, și în etapa următoare, noi documentații urbanistice de detaliu.

Principiile și criteriile de amplasare și realizare a noilor construcții vor avea în vedere respectarea cadrului legal de reglementări :

- Legea nr. 50/1991 , privind regimul de construire și autorizare a construcțiilor
- HG nr. 525/1996. privind regulamentul general de urbanism al localităților
- Legea locuinței nr. 114/1996.

UTR D4

Teren amplasat în zona centrală a trupului A, delimitat de Strada Constanței, Strada Stadionului și Strada Teilor.

Suprafața terenului este de 2060 mp

Regim de înălțime = nereglementat

Regim de ocupare a terenului (POT) = nereglementat

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = nereglementat

Regim de înălțime maxim aprobat = nereglementat

H max cornișă = nereglementat

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerile de dezvoltare urbanistică urmăresc două direcții de punere în valoare a cadrului natural:

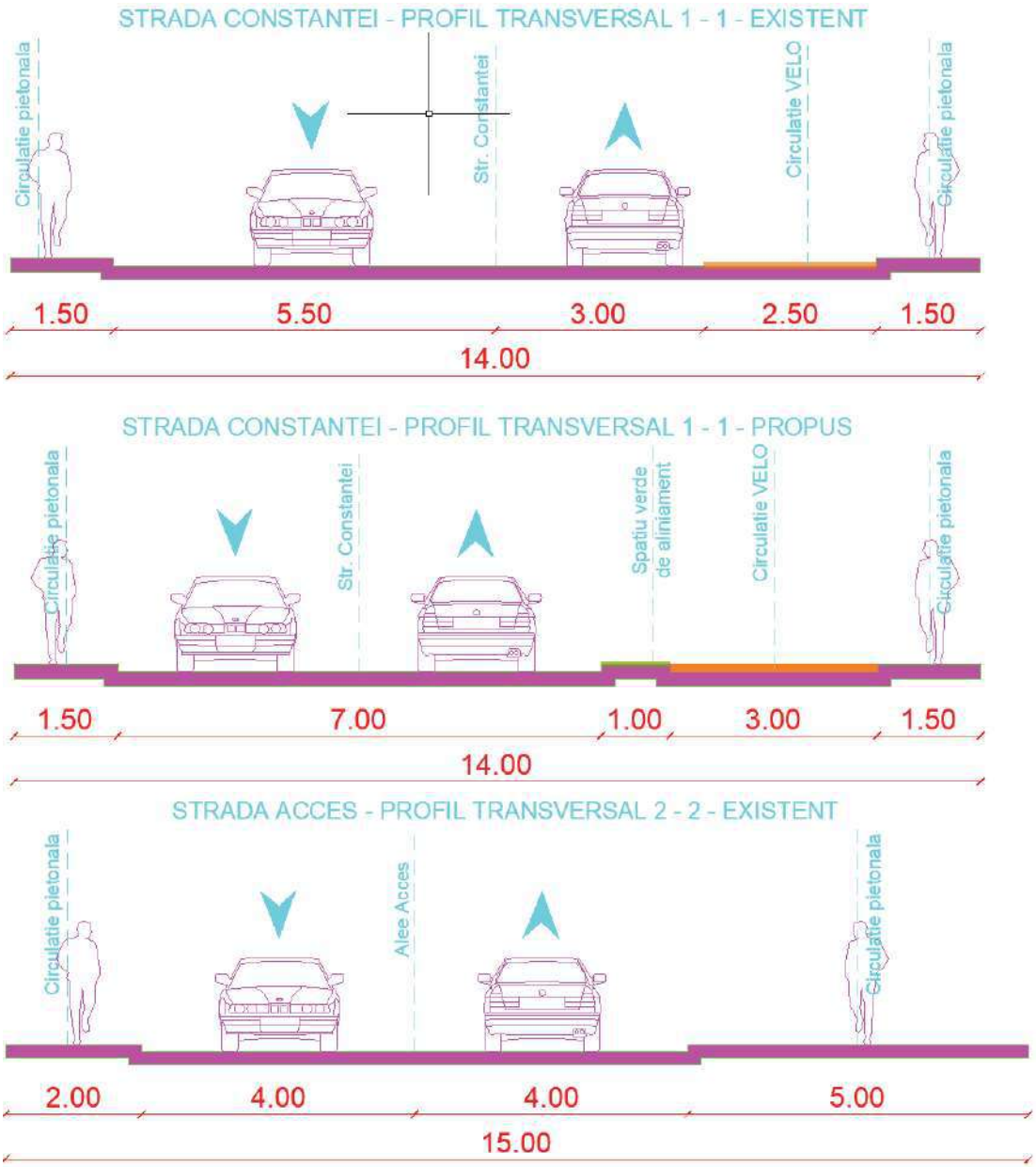
1. Valorificarea perspectivelor spre canal și a caracterului de stradă principala/ bulevard
2. Asigurarea unui minim de spații verzi (în cazul de față terase înierbate) amplasate coerent față de funcțiunile propuse și zona de promenadă, cu rol de protecție față de aleea carosabilă

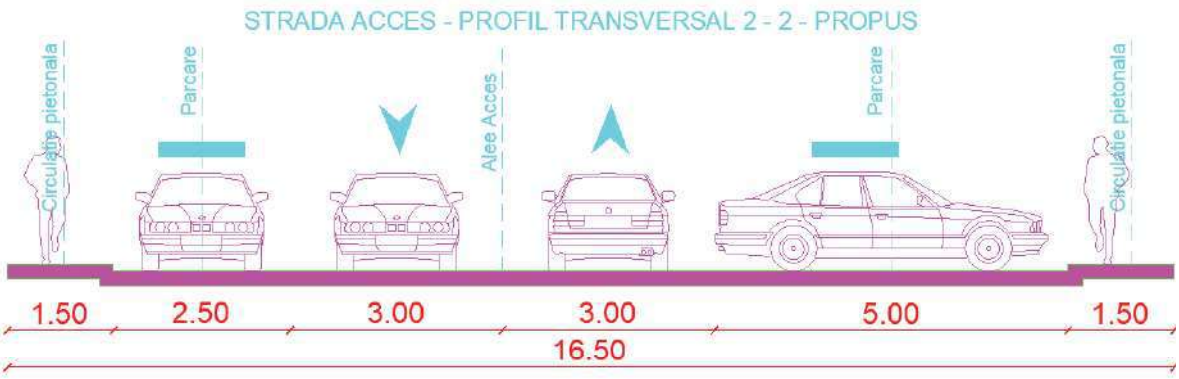
MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulațiile din zonă au fost reglementate printr-o serie de studii și documentații de urbanism aprobate, conform strategiilor necesităților de trafic la nivel zonal și municipal. În acest sens, au fost studiate condiționările și necesitățile la nivelul configurării circulațiilor din zona studiată și în principal la nivelul amplasamentului care a generat PUZ:

- Necesitatea asigurării unui acces auto în legătură cu arterele de circulație din Nord-Estul și Sud-Vestul terenului, cu posibilitatea de a aduce beneficii și la nivelul zonei de studiu

- **Necesitatea asigurării parcajelor aferente dezvoltării – oportunitate de facilitare a intervenției prin conexiunea la nivel <u>subteran cu parcarea</u> în execuție a Complexului R8 - GREEN CENTRAL VIEW**





Ca urmare a elementelor analizate şi expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

A. terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:
   a. disponibilitatea terenului – în prezent viran, neutilizat
   b. încadrarea funcțională conform PUG Oraș Năvodari
   c. amplasarea în cadrul zonei mai largi (zona centrală, în directă legătură cu Strada Constanței, atractivă pentru dezvoltări imobiliare turistice/cazare dar și cu potențial major pentru dezvoltări de servicii și comerț)
B. accesibilitatea locală (Strada Constanței, Strada Stadionului și Alee acces carosabil din Sud-Vest)
C. proximitatea infrastructurii edilitare
D. proximitatea față de Complexul Rezidențial DEDAL RESIDENCE, ce permite o dezvoltare integrată și complementară
   a. parametrii urbanistici stabiliți prin reglementările de urbanism ale zonei – ocuparea și utilizarea solului, regimul de înălțime susțin și justifică o investiție în zona studiată.

A.1.4. REGLEMENTĂRI (propunere)

Ţinând cont de concluziile enunţate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcţională a terenului ca zonă compusă dintr-o singură subzonă funcțională ce include atât dotări de comerț, servicii cât și cazare (hoteluri-apartament);
- structurarea volumetrică prin raportarea la vecinătăți, poziția specială a terenului - capăt de perspectivă, intersecție a străzilor
- încadrarea în prevederile RLU PUG Orașul Năvodari aprobat prin HCL nr. 42/25.08.1994 și a RLU aferent aprobat prin HCL 69/15.02.2004

În baza concluziilor şi recomandărilor reieşite din analiza situaţiei existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următoarele reglementări urbanistice :

A.1.4.1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (propuneri)

UTR A1* – hoteluri-apartament (*aparthotel*), servicii și spații comerciale
Zona funcțională UTR A1* reprezintă întreaga suprafață care a generat PUZ și include atât suprafețele edificabile pentru imobilele cu funcțiunile aprobate prin PUZ cât și zonele de

circulație auto și pietonală, spațiile verzi și plantate, împrejmuirile, terasele etc. din cadrul parcelei - nr. cadastral 123596

Utilizări admise

- servicii(loc de evenimente, after-school, etc.),comerț și cazare
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament
- parcare

Utilizări admise cu condiționări

- pentru orice utilizări se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismica;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

Utilizări interzise

- Spații industriale sau de producție
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitări pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- Curățătorii chimice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Orice activitate ce produce disconfort activității de bază.

Echipare edilitară:

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

Circulații, accese și parcare:

Terenul va avea acces carosabil suprateran din două căi publice (Strada Constanței și Strada Stadionului) și privată (aleea acces carosabil din Sud-vest) cu lățimea de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele

- accesele principale carosabile și pietonale se vor realiza atât din Strada Constanței cât și din Alee de acces carosabil de importanță locală din vecinătatea Sud-Vestică a sitului
- accesele secundare pietonale vor fi prevăzute din Strada Stadionului
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate

- parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă – **se va realiza o parcare subterană** în cadrul Complexului R8_GREEN CENTRAL VIEW, asigurându-se astfel acces carosabil și pietonal pentru situl studiat și prin intermediul subteran.

Spații plantate

- se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 50% din suprafața totală a terenului ce constă în vegetație de aliniament, scuaruri, arbuști, terase înierbate;

A.1.4.2. REGLEMENTĂRI - REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Pentru reconfigurarea circulațiilor din zona studiată, este necesară trecerea în domeniul public a suprafeței de teren ce va fi afectată de realizarea sistemului de circulație – carosabil, trotuare, spații verzi aferente - aspecte ce vor fi detaliate în următoarele etape de P.U.Z. Alte obiective de utilitate publică precum rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare etc) vor deveni publice după realizare.

1.4.3. REGLEMENTĂRI - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

În prezent, terenul nu este racordat la infrastructura edilitară existentă în vecinătate. Dezvoltarea propusă se va realiza în conformitate cu avizele de specialitate și normativele în vigoare.

Având în vedere normele de mediu și necesitatea unui grad de confort ridicat al locuitorilor și utilizatorilor, se impune dimensionarea rețelei de alimentare cu apă și a rețelei de canalizare a apelor menajere și pluviale în acord cu estimarea numărului de utilizatori permanenți și de vizitatori.

Pentru o dimensionare corectă a necesarului de apă în scopul potabil și menajer se vor lua în calcul potențialii consumatori.

Debitele de apă, precum și sistemul de canalizare trebuie calculate luând în considerare consumurile specifice pentru asigurarea nevoilor igienico-sanitare, pentru nevoile proprii sistemului și pentru acoperirea pierderilor tehnice admisibile din sistemul de alimentare cu apă.

Rețeaua de electricitate trebuie să fie realizată astfel încât să fie luată în considerare posibilitatea de intervenție rapidă a unităților specializate în caz de avarie.

A.1.4.4. REGLEMENTĂRI - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

Amplasarea construcțiilor pe parcelă :

Noile clădiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații. Astfel, pentru UTR A1* se propune un edificabil cu următoarele retrageri:

Retragere față de aliniament - aliniat pe linia de proprietate
Retragere față de limitele posterioare - minim 6m
Retragere față de limitele laterale :

- minim 3m față de lot nr cadastral NC106818
- minim 30m față de str. Stadionului
- se consideră excepție la limita de proprietate față de alee acces str. Constanței, zona Kaufland (NC 113971)

A.1.4.5. REGLEMENTĂRI - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

INDICATORI URBANISTICI

Pentru lotul reglementat de prezentul P.U.Z. cu o suprafața de 2060 mp, se propune UTR=A1* și următorul mod de ocupare al solului reflectat în parametrii urbanistici:

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)
POT maxim = 50%.
Coeficientul maxim de utilizare a terenului :
CUT maxim = 2.5
Înălțimea maximă admisibilă:
Rh max = S+P+8E
SPAȚIU VERDE total aprox. 81.3% (spațiu verde, plantații de aliniament, locuri de parcare înierbate)
Suprafață totală = 1675 mp
Suprafață plantată la sol + parcare înierbată = 630 mp
Terase înierbate = 1045 mp
S+P+8 (27 metri) – pentru funcțiuni de cazare tip hoteluri-apartament (*aparthotel*);

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	300	14.5	1048	50.8
SPAȚII VERZI	-	-	630	25.7
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	-
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	382	18.5
TOTAL SUPRFAȚĂ	2060	100	2060	100

A.1.4.6. REGLEMENTĂRI - ELEMENTE DE MEDIU ȘI SPAȚIU VERDE

Întreaga dezvoltare se va baza pe conceptul de dezvoltare durabilă în care componenta de mediu va sta la baza strategiei arhitectural-urbanistică.

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare, zone de protecție, etc.). Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apa, pe sol, sau în nivelurile freatice. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat. P.U.Z. va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de terenuri, plantari de zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi;

Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel incat sa fie asigurata protectia împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea nivelurilor freatice.

Din punct de vedere biologic şi dendrologic vegetația din zonă este valoroasă.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Memoriul se întocmeşte în vederea reglementării funcționale, morfologice și stabilirii modului viitor de construire a terenului în vederea modificării indicatorilor de urbanism, regim de înălțime și completare funcțiuni, pentru realizarea unor servicii de comerț și cazare ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitățile locale şi zonei studiate, precum și în vederea remedierii unor disfuncţionalităţi spaţial – urbane, de circulaţii, accesibilitate.

Studiul se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Orașul Năvodari”.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă a terenului studiat, precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulaţii, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, necesități funcționale identificate în ultimii ani, etc), precum și de încadrarea în contextul strategiilor municipale – prin prevederea dezvoltării circulațiilor din zonă, și de raportarea la contextul vecinătăților – din punct de vedere funcțional, spațial, morfologic.
- configurarea unui cadru spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine al noilor servicii propuse

Structurarea ariei studiate ca zonă cu servicii de comerț și cazare susţine propunerea proiectului de faţă. Studiul de oportunitate analizează posibilitatea de realizare a unor funcțiuni de tip servicii, comerț și cazare pe rezerva de teren existentă în proprietatea RACOVICEANU EMILIAN ȘI ILEANA. Se va avea în vedere înscrierea în tendințele zonei, ce prezintă un real potențial prin importanta rezervă de teren, relația cu vecinătățile și impactul asupra acestora - atât la nivel funcțional, dar și la nivel vizual – al direcțiilor de perspectivă din afara sitului, care oferă puncte de vizibilitate către viitoarea propunere.

Serviciile și funcțiunile propuse - de comerț, servicii și cazare - vor continua dinamica urbană accentuată de dezvoltare a zonei, prin animarea cotidiană, precum și prin creșterea atractivității și calității spațiului de promenadă.

ÎNTOCMIT,
drd. urb. peis. Alexandra IVĂNESCU
VERIFICAT
dr. urb. Serin GEAMBAZU

APM CONSTANTA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 78 din 25.11.2024

Titular
cu domi

Referitor la solicitarea dumneavoastra, inregistrata la A.P.M. Constanta cu nr. 5039RP/15.07.2024, prin care solicitaţi emiterea avizului de mediu pentru : **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW – CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER – SCHOOL, ETC.), REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE,** pentru imobilul – teren si/sau constructii situat in jud. Constanta, oraşul Năvodari, str. Constantei, nr. 20Bis,

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** (CSC) din cadrul A.P.M Constanta din data de **23.10.2024**, va comunicam **decizia** A.P.M. Constanta :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – COMPLEX R8 – GREEN CENTRAL VIEW – CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER – SCHOOL, ETC.), REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE, pentru imobilul – teren si/sau constructii situat in jud. Constanta, oraşul Năvodari, str. Constantei, nr. 20Bis, **nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

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

- Zona studiată în cadrul planului menţionat nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legii 292/2018;
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinatatea 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 10.07.2024 şi 13-14.07.2024 in ziarul „Cuget Liber".
- Decizia nr. 86/23.10.2024, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 21.10.2024, a fost afisata pe site-ul APM Constanta ;
- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, a

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANTA
Adresa str. Unirii nr. 23 judeţ Constanta, Cod Poştal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

APM CONSTANTA
★
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

aparut in data de 11.11.2024 in ziarul „Cuget Liber", in conformitate cu art. 43 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezinta urmatoarele caracteristici:

Suprafata zona studiata – 66 840 mp, compusa din:
UTR B3 = 7682 mp
UTR B4 = 1530 mp
UTR B5 = 15401 mp + 4848 mp = 20249 mp
UTR B34 = 9792 mp
UTR D4 = 27587 mp
Conform PUG aprobat prin HCL nr. 42/25.08.1994 și a RLU aferent aprobat prin HCL 69/15.02.2004 terenul propus studiului face parte din Trupul A - localitate, unitatea de referință UTR D4. Nu se intervine in zona de studiu prin PUZ, nu reprezinta zona reglementata.

Terenul ce a generat PUZ este format din 1 lot, având următoarele caracteristici: NC 123596 CF 123596, în suprafață de 2060,00 mp.
Terenul care a generat PUZ este delimitat de următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - parcela cu NC 112133 și Strada Stadionului
- la Nord-Vest - parcela în proprietate privată Tănase Ion și C.I.. Năvodari
- la Sud-Est - Strada Constanței (NC 109276)
- la Sud-Vest - alee acces str. Constanței, zona Kaufland (NC 113971) și parcela cu NC106818

Terenul are acces din artera de circulație principală, Strada Constanței (la Est), din strada Stadionului (la Nord-Est) și dintr-o alee auto de deservire locală (la Sud-Vest). Artera de circulație principală, de legătură cu comuna Lumina (la Sud-Vest) și localitatea Mamaia nord (la Nord-Est) este strada Constanței, arteră ce este direct deservită de către terenul studiat.

Se propun următoarele reglementări urbanistice :
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
UTR A1* – Aparthotel, servicii și spații comerciale
Zona funcțională UTR A1* reprezintă întreaga suprafață care a generat PUZ și include atât suprafețele edificabile pentru imobilele cu funcțiunile aprobate prin PUZ cât și zonele de circulație auto și pietonală, spațiile verzi și plantate, împrejmuirile, terasele etc. din cadrul parcelei - nr. cadastral 123596.
UTR A2* - spații comerciale și servicii
Utilizări admise:
UTR A1* + A2*

- servicii (after-school, showroom, salon de înfrumusețare, centru spa, alimentație publică - restaurant, cofetărie/patiserie, sală de evenimente, agrement - sală de sport, sală fitness, bazin înot, etc.),comerț și cazare (aparthotel)
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament
- parcare la sol

Utilizări admise cu condiționări:
UTR A1* + UTR A2*

- pentru orice utilizări se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismica;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor și mobilitate redusă;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANTA
Adresa str. Unirii nr. 23 județ Constanta, Cod Poștal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

APM CONSTANTA
★
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- autorizarea locuinţelor şi a altor funcţiuni complementare în arile de extindere este condiţionată de existenţa unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Utilizări interzise:

UTR A1* + UTR A2*

- Spaţii industriale sau de producţie;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care creează disconfort prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
- Depozitări pentru vânzarea a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- Curăţătorii chimice;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane şi depozitări de materiale refolosibile;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- Orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi;
- Orice activitate ce produce disconfort activităţii de bază.

Echipare edilitară:

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare şi electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de branşament pentru electricitate, telecomunicaţii şi gaze pe faţadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe faţadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curţi de onoare.

Circulaţii, accese şi parcare:

Terenul va avea acces carosabil suprateran din două căi publice (strada Constanţei şi strada Stadionului) şi privată (aleea acces carosabil din Sud-vest) cu lăţimea de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele

- accesele principale carosabile şi pietonale se vor realiza atât din strada Constanţei cât şi din alee de acces carosabil
- accesele secundare pietonale vor fi prevăzute din strada Stadionului

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANTA
Adresa str. Unirii nr. 23 judeţ Constanta, Cod Poştal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

APM CONSTANTA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate
- parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă – se va realiza o parcare subterană

Spații plantate:

- se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 50% din suprafața totală a terenului ce constă în vegetație de aliniament, scuaruri, arbuști, terase înierbate;

INDICATORI URBANISTICI

Pentru lotul reglementat de prezentul P.U.Z. cu o suprafața de 2060 mp, se propune:

UTR=A1* - aparthotel, servicii și spații comerciale

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): POT maxim = 50%.
Coeficientul maxim de utilizare a terenului : CUT maxim = 3
Înălțimea maximă admisibilă: Rh max = P+8E
SPAȚIU VERDE (spațiu verde, plantații de aliniament, locuri de parcare înierbate)
Suprafață totală = 1675 mp
Suprafață plantată la sol + parcare înierbată = 630 mp
Terase înierbate = 1045 mp

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	300	14.5	1048	50.8
SPAȚII VERZI	-	-	630	25.7
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	-
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	382	18.5
TOTAL SUPRFAȚĂ	2060	100	2060	100

UTR A2* - spații comerciale și servicii

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): POT maxim = 50%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului : CUT maxim = 1
Înălțimea maximă admisibilă: Rh max = P+2E

Distanta fata de obiectivul SEVESO Rompetrol Rafinare S.A. este de 3300 m, rezulta ca amplasamentul se afla in raza zonei trei de impact – vatamare ireversibila, cuprinsa intre 2300 si 7500 m.

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 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANTA
Adresa str. Unirii nr. 23 județ Constanta, Cod Poștal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

APM CONSTANTA
★
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- respectarea prevederilor 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;
- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile ulterioare ;
-Respectarea prevederilor Ord. 3710/2017 - privind aprobarea Metodologiei 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.
Pentru obiectivele noi de investitii se aplica matricea de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita. Categoriile de constructii si zonele functionale ce pot fi aprobate sunt urmatoarele:
***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 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 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, staţii de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Prezenta decizie poat **nformitate cu prevederile Legii Conteciosului Administrativ nr. 554/2** **erioare.**

DIRECTOR EXECU
Celzin LATIF

ŞEF SERVICIU A.A.A,
Lavinia Monica

Intocmit,
Consilier Virginia MARIN

Redactat in 3 (trei) exemp

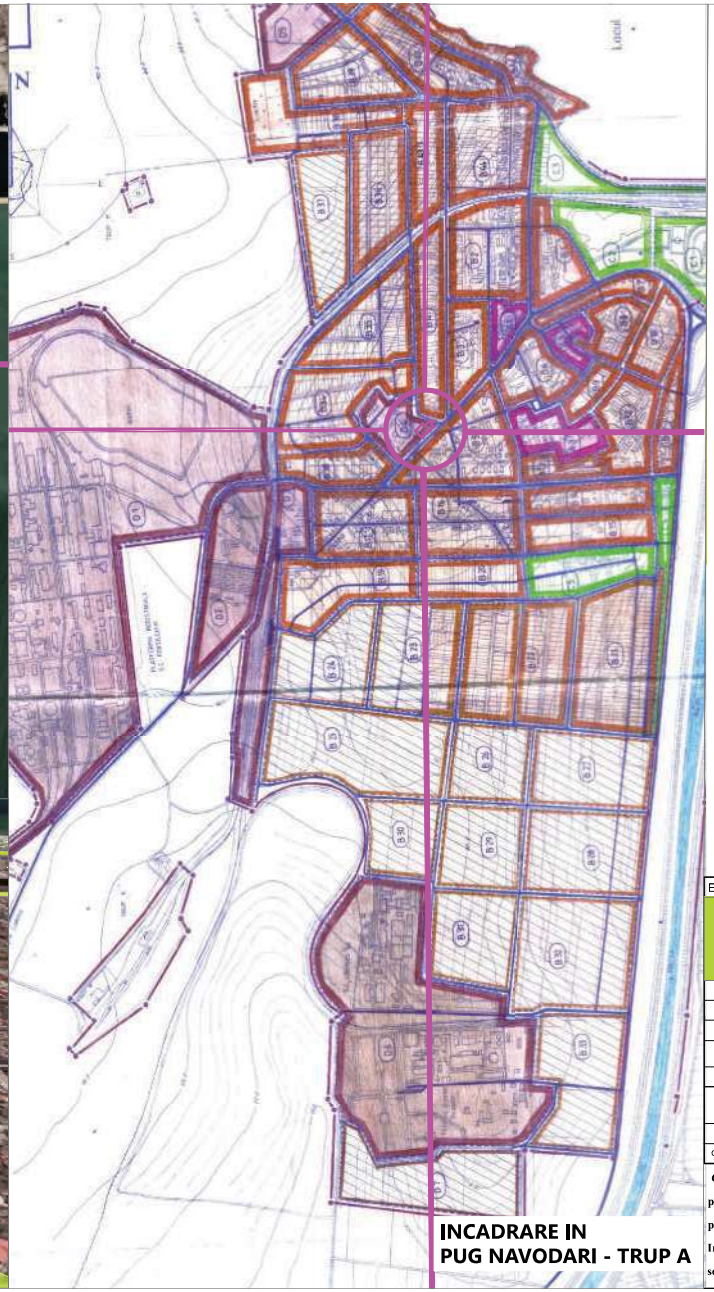
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANTA
Adresa str. Unirii nr. 23 judeţ Constanta, Cod Poştal 900532
Tel.: +4 0241 546.596; 0241 546.696 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: http://apmct.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII NAVODARI



INCADRARE IN ZONA



INCADRARE IN PUG NAVODARI - TRUP A

LEGENDA

Lotul care a generat PUZ

S teren = 2060 mp

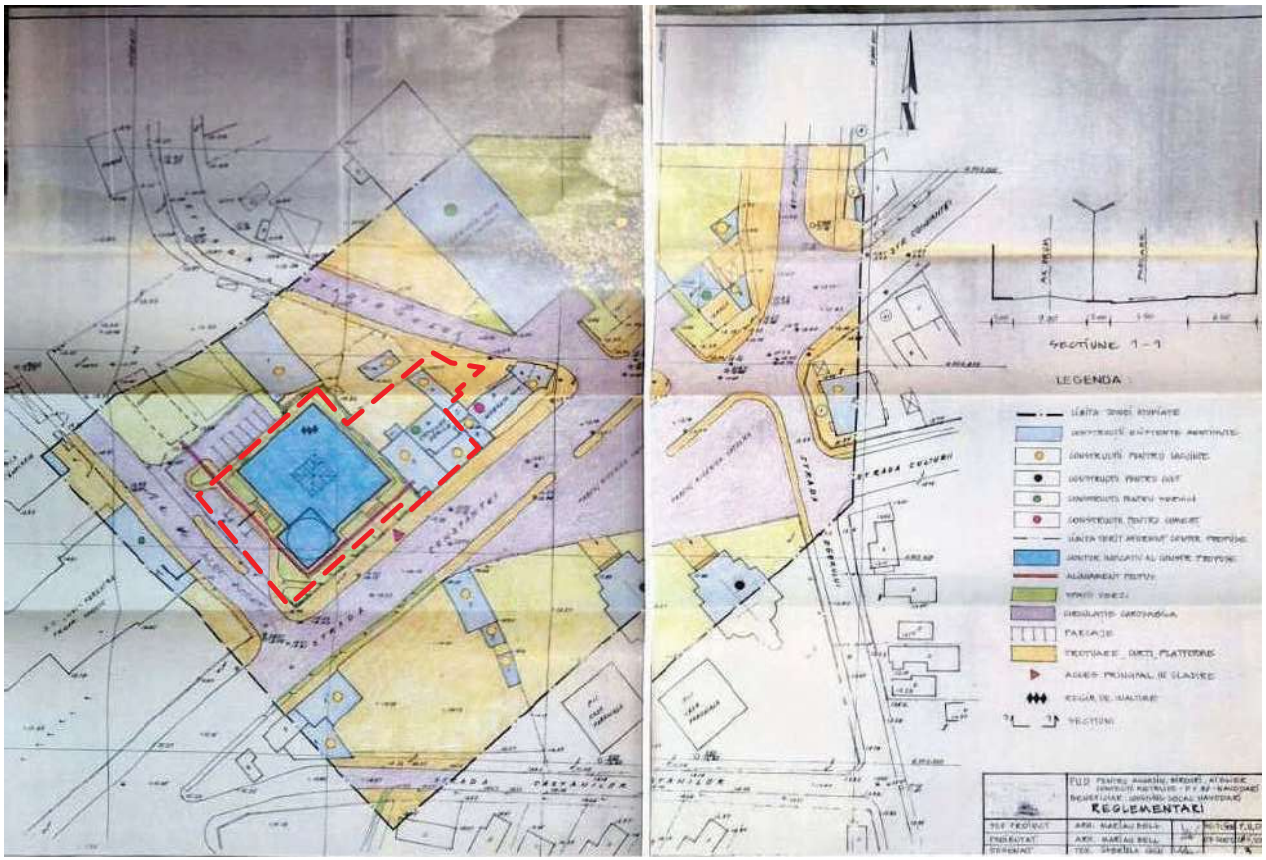
ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU APARTHOTEL, LOCUINTE, SERVICII	
PR.NR.		DATA	
20/2023		februarie 2023	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVITEANU	Str. Constantei, nr 20, 20bis, str. Stadionului FN, nr. cad. 123686 loc. Navodari, jud. Constanta	C.U.	INCADRARE PUG / ZONA / TERITORIU
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol	arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol	0.1
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			

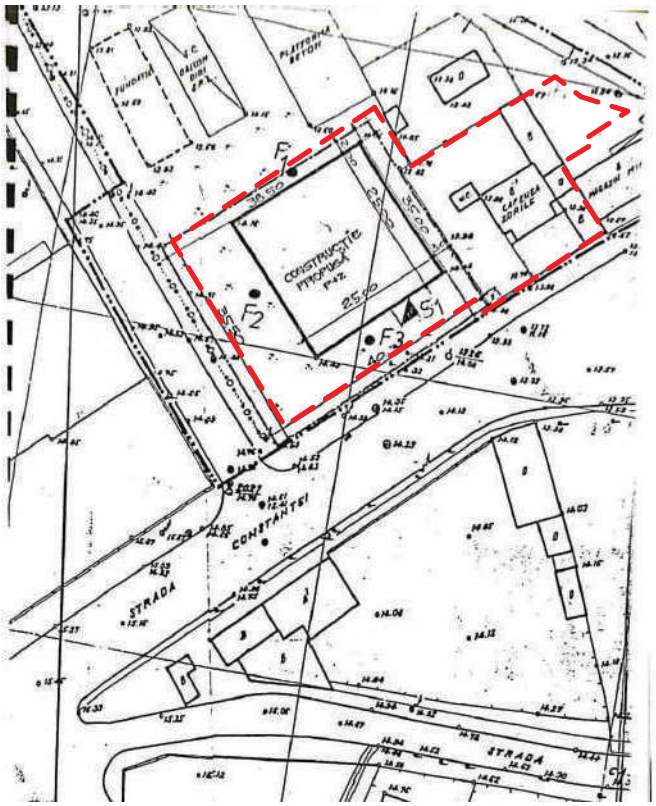
COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL . Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

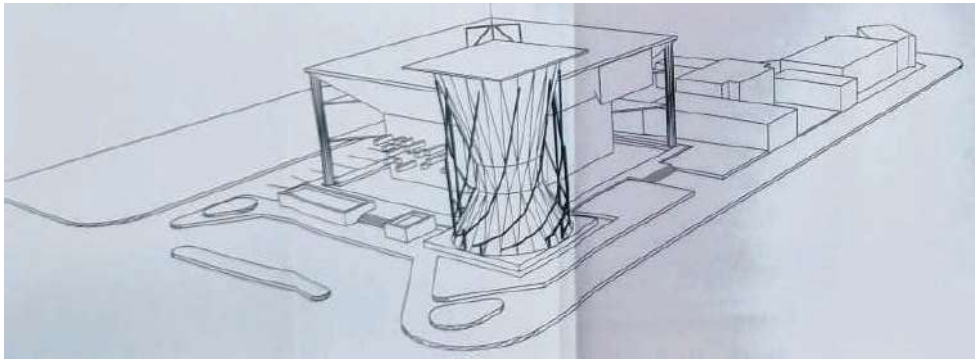
S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE

ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM - P.U.D. HCL 53/25.04.2002







LEGENDĂ

Limită teren nou cf extras nr. 123596 care a generat P.U.Z.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.D. conf. HCL 53/25.04.2002
POT = 60%
CUT = 2
RH max = P+2E

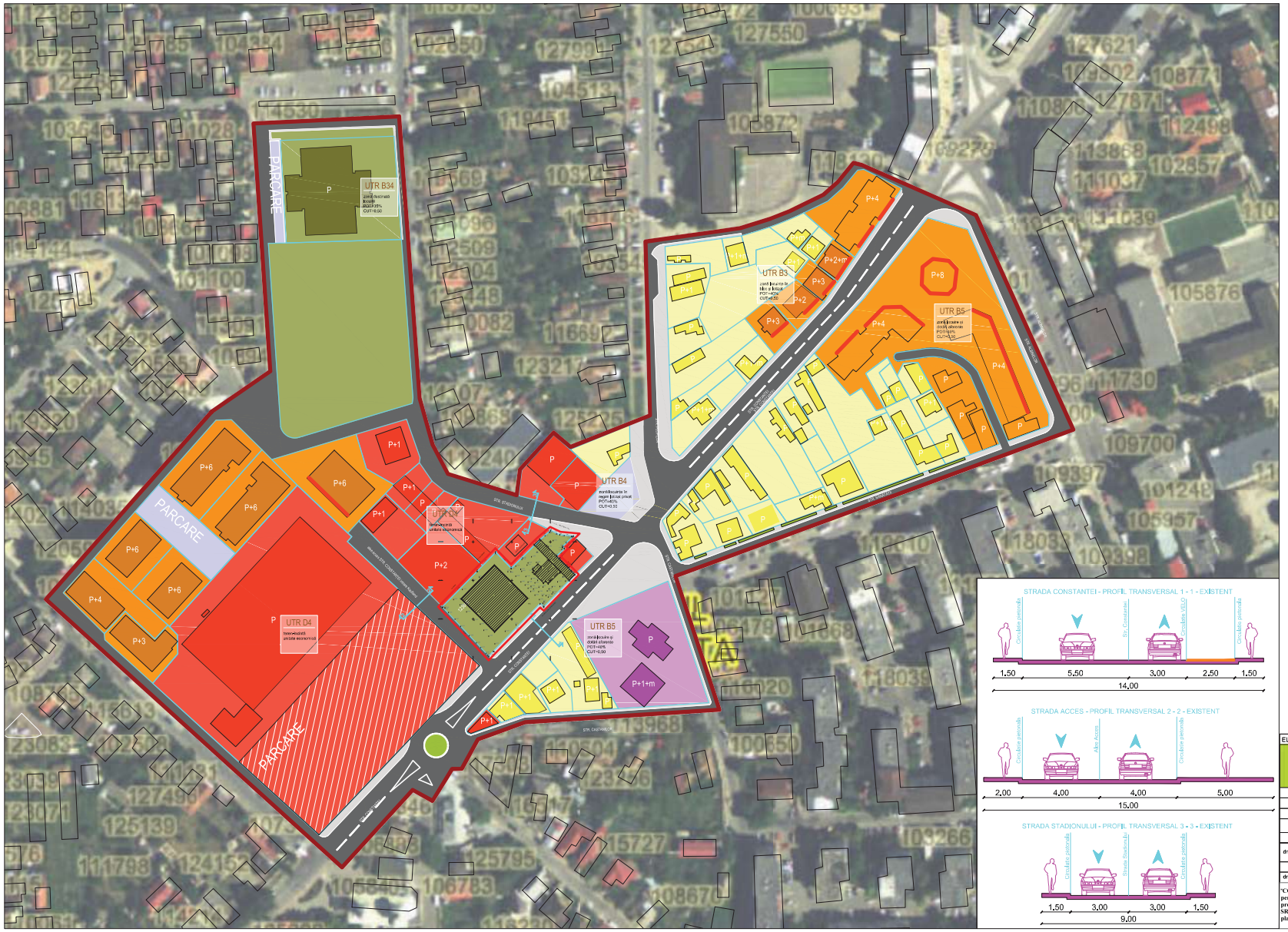
ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU APARTHOTEL, LOCUINTE, SERVICII	
PR.NR.		DATA	
20/2023		februarie 2023	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVITEANU	Str. Constantei, nr 20, 20bis, str. Stadionului FN, nr. cad. 123596 Ic. Navodari, jud. Constanta	C.U.	INCADRARE ÎN DOCUMENTATII
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr.urb. peis. Alexandra Ivănescu	dr.urb. peis. Alexandra Ivănescu	0.2
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			

COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL . Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW

SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ

FUNCȚIUNI
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- SERVICII ȘI COMERȚ
- CULTE
- BAZĂ SPORTIVĂ, TEREN FOTBAL
- SPAȚIU VERDE
- TEREN VIRAN
- PARTER COMERCIAL

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCĂRI

SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 2060mp

NR. CAD 123596

D4

CONFORM PUG ORAȘ NĂVODARI

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	319723.130	787691.860	7.976
2	319717.500	787686.210	1.280
3	319716.620	787687.140	5.598
4	319712.635	787683.208	3.684
5	319709.985	787685.767	6.961
6	319705.122	787690.747	2.826
7	319703.081	787692.702	23.231
8	319686.388	787676.546	2.541
9	319688.093	787674.662	34.541
10	319663.418	787650.491	3.560
11	319660.829	787648.047	35.077
12	319686.310	787623.941	25.938
13	319704.860	787642.070	13.582
14	319714.600	787651.536	11.600
15	319706.316	787659.656	17.023
16	319718.436	787671.609	4.152
17	319721.318	787674.598	7.304
18	319726.028	787680.180	5.156
19	319723.800	787684.830	7.062

S(TEREN)=2060 mp

STRADA CONSTANTEI - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1 - EXISTENT

STRADA ACCES - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2 - EXISTENT

STRADA STADIONULUI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3 - EXISTENT

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	300	14.5
SPAȚII VERZI	-	-
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2060	100

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44569972, J13/2300/2021 Telefon : 0722556721		PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU	Str. Constantei nr.18, 300A, str. Stadionului FN, nr. cad. 123596 loc. Navodari, jud. Constanta	C.U.	SITUAȚIA EXISTENTĂ
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Mihaela Luiza Calugaru-Ivanescu	arh. pes. Calos Silva-Ioana ing. arh. pes. Alexandra Ivanescu	1.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

"COPYRIGHT ! În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ORAȘULUI NĂVODARI

B. DOMENIUL PRIVAT
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

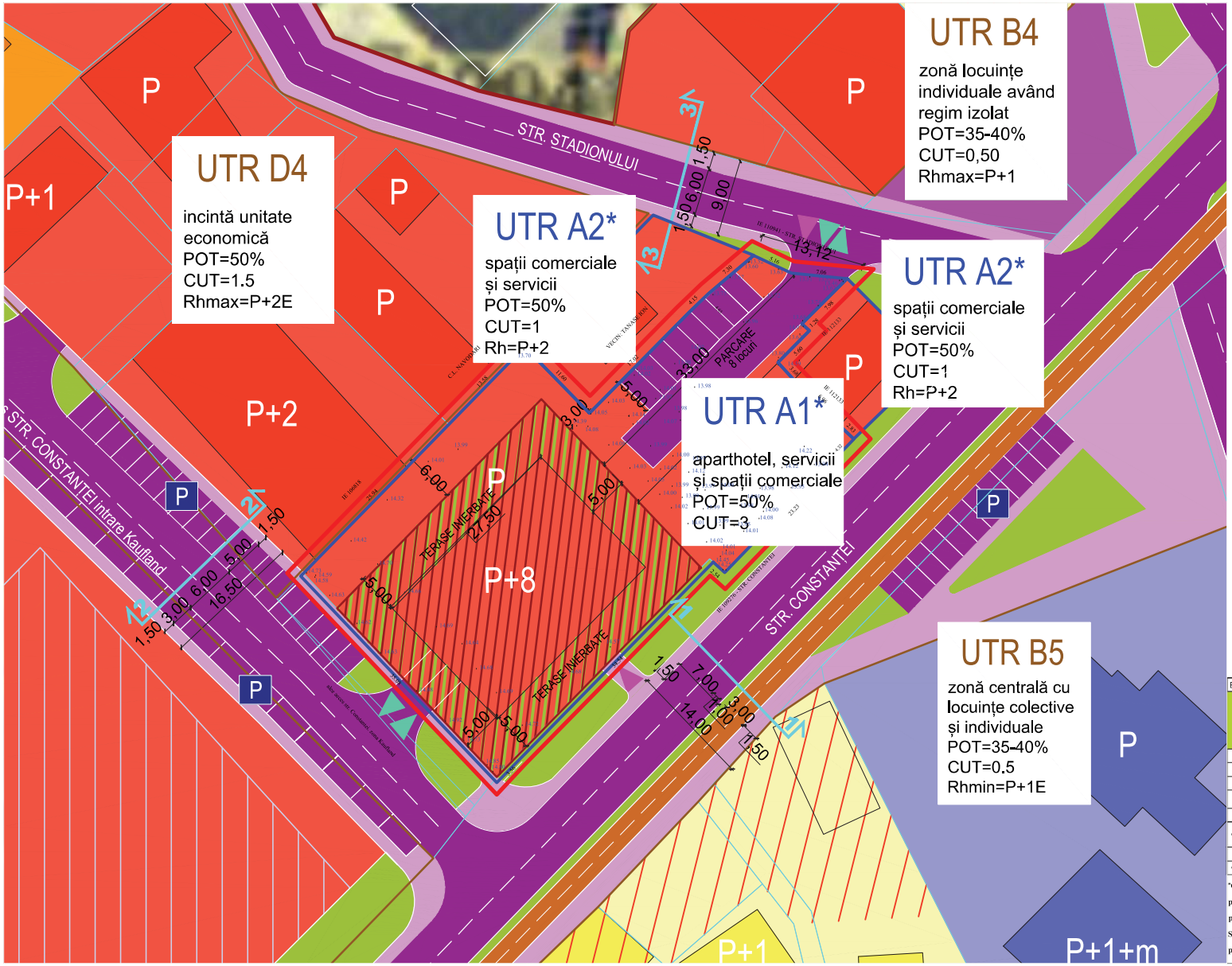
SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 2060mp
NR. CAD 123596

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RAGOVICEANU	Str. Constanței, nr.20, 2EDIL NR. Stadionului FN, nr. cad. 123596 Ind. Năvodari, jud. Constanța	C.U.	REGIM JURIDIC
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caraghiorghiopol	urb. peis. Calea Silvia-Ioana	2.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL . SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMIPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/500

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G.
- LIMITĂ UTR PROPUS
- LIMITĂ EDIFICABIL

CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PISTĂ DE BICICLETE
- P PARCĂRI
- ACCES CAROSABIL/ PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES PIETONAL

FUNCȚIUNI
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- SERVICII ȘI COMERȚ
- CULTE
- SĂNĂTATE
- SPAȚIU VERDE
- FUNCȚIUNI MIXTE
- TERASĂ ÎNIERBATĂ

SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT
PUZ = 2060mp
NR. CAD 123596

Procent de ocupare al terenului (POT) = 50%
Coeficient de utilizare al terenului (CUT) = 2.5
Regim de înălțime maxim = P+8

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 Telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR. 20/2023		DATA MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU	Str. Constanței, nr.20, 200m, str. Stadionului FN, nr. cad. 123596 loc. Năvodari, jud. Constanța	C.U.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol	urb. peis. Calina Silvia-Ioana drd. urb. peis. Alexandra Ivănescu	3.1
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/500

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G.

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCĂRI

REȚELE TEHNICO-EDILITARE
- REȚEA GAZE
- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA APĂ
- REȚEA TERMOFICARE
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA APE PLUVIALE
- REȚEA TELEFONIE

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44568972, J13/2300/2021 Telefon : 0722556721		PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2026	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU	Str. Constantei, nr. 30-32, Bl. 1, Sc. 1, Et. 1, Ap. 1, 12345 Jud. ... Municipiul, Loc. Constanța	C.U.	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Cenghesheghiol	ing. ceh. Maria-Alexandra Ivănescu	4.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. . Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ORAȘULUI NĂVODARI

B. DOMENIUL PRIVAT
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 2060mp
NR. CAD 123596

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RAGOVICEANU	Str. Constanței, nr.20, 2EDIL NR. Stadionului FN, nr. cad. 123596 Ind. Năvodari, jud. Constanța	C.U.	REGIM JURIDIC
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caraghiorghiopol	urb. peis. Calea Silvia-Ioana	2.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL . SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ORAȘULUI NĂVODARI

B. DOMENIUL PRIVAT
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 2060mp
NR. CAD 123596

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
	SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44558972, J13/2300/2021 telefon : 0722558721	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2025	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RAGOVICEANU	Str. Constanței, nr.20, 20/bis, Nr. Stadionului FN, nr. cad. 123596 loc. Năvodari, jud. Constanța	C.U.	REGIM JURIDIC
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Caragheorgheopol	urb. peis. Calea Silvia-Ioana	2.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL . SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G.

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCĂRI

REȚELE TEHNICO-EDILITARE
- REȚEA GAZE
- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA APĂ
- REȚEA TERMOFICARE
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA APE PLUVIALE
- REȚEA TELEFONIE

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44568972, J13/2300/2021 Telefon : 0722556721		PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2026	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU	Str. Constantei, nr. 30-32, Bl. 1, Sc. 1, Et. 1, Ap. 1, 12345 Jud. ... Municipiul, Loc. Constanța	C.U.	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Cenghesheghiol	ing. ceh. Maria-Alexandra Ivănescu	4.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. . Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G.

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCĂRI

REȚELE TEHNICO-EDILITARE
- REȚEA GAZE
- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA APĂ
- REȚEA TERMOFICARE
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA APE PLUVIALE
- REȚEA TELEFONIE

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT	
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44568972, J13/2300/2021 Telefon : 0722556721		PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW	
PR.NR.		DATA	
20/2023		MARTIE 2026	
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU	Str. Constantei, nr. 30-32, Bl. 1, Sc. 1, Et. 1, Ap. 1, 12345 Jud. ... Municipiul, Loc. Constanța	C.U.	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu arh. Miruna Luiza Cenghesheghiol	ing. ceh. Maria-Alexandra Ivănescu	4.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Serin Geambazu			1/1000

COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. . Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

RAJA S.A. CONSTANȚA
LICENȚĂ CLASA I ANRSC NR. 5083
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. 8655/ 2024

Ion Oprea
Digitally signed by Ion Oprea
Date: 2024.08.05 12:44:05 +03'00'

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z)

Către ,

NĂVODARI, Județul CONSTANȚA

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 8655 din 11.07.2024 cu privire la obiectivul de investiție **„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- COMPLEX R8- GREEN CENTRAL VIEW. CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT. REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E ȘI P+8E. A UNOR SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI ACCESE ”**, conform Certificatului de Urbanism nr. 186 din 23.03.2023 și a Avizului de Oportunitate nr. 110098 din 20.11.2023, pentru terenul situat în Năvodari, strada Constanței, nr. 20Bis+ nr. 20+ strada Stadionului, FN, număr cadastral 123596, teren în suprafață de 2.060 mp, județul Constanța, vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiționări:

Pe terenul studiat prin PUZ există conducta de distribuție apă Dn.100mm OL, conform planului de situație anexat.

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

Conform HG 930/2005, cap.VIII, art.30, alineatul "e" culoarele de teren de 3m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă, ce reprezintă zonele de protecție sanitară cu regim sever, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceaste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

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

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

Totodată, în cazul apariției avariilor pe conducta menționată anterior, responsabilitatea asigurării măsurilor de protecție revine proiectantului, constructorului și beneficiarului.

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

Pe strada Constanței există conducta de distribuție apă Dn.150mm OL și două colectoare menajere Dn.500mm AZB.

Pe strada Stadionului există conducta de distribuție apă Dn.63mm PEHD, subdimensionată, colectorul menajer Dn.300mm PVC-KG, și colectorul pluvial Dn.800mm AZB, care se află în întreținerea și exploatarea Primăriei Năvodari.

Presiunea apei in zona este de 1 atm.

Viitoarele obiective se vor putea amplasa respectând condițiile impuse mai sus, sau numai după devierea în domeniul public a conductelor existente pe amplasament. RAJA SA este exonerată de orice responsabilitate privind daunele produse ca urmare a avarierii conductelor de apă și de canalizare existente pe amplasament.

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

Autorizațiile de Construire pentru viitoarele imobile se vor emite numai după înființarea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare.

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

Vă restituim alăturat un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente pe amplasamentul studiat în PUZ.

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

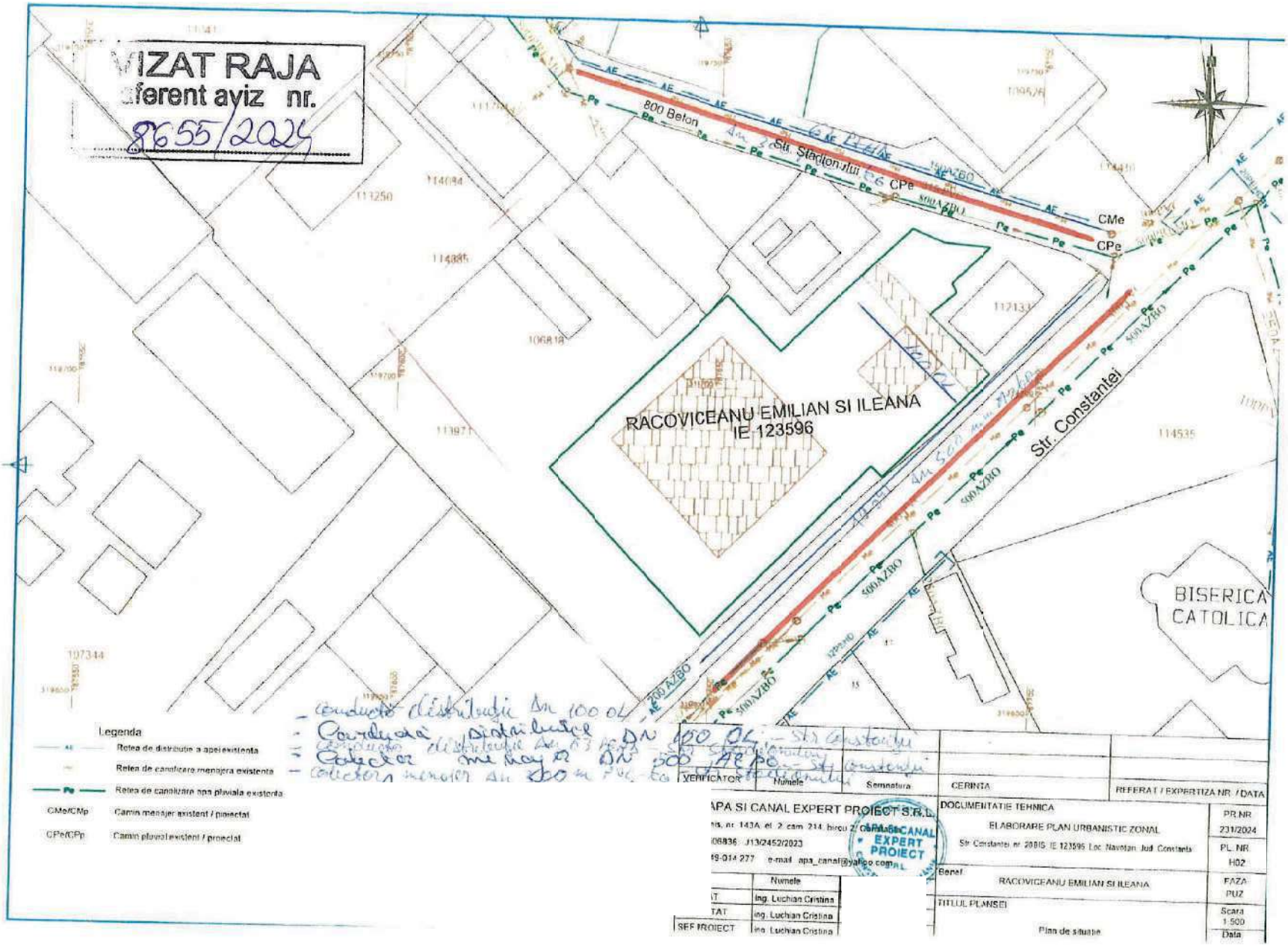
PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ
ING. FLOREA ADRIAN

INGINER ȘEF **ȘEF** **ZE**
ING **ING.** **IANA**

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

Atenție, doct ...acter personal. El se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționată ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destin ...ă dezvăluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

VIZAT RAJA
Referent aviz nr.
8655/2024



- Conducta distributie Dn 100 OL
- Conducta distributie DN 400 OL - Str Constantei
- Colector menajer DN 500 AEPO - Str Constantei

VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
nr. 143A, et. 2, cam. 214, biroul 2, Constanta
J13/2452/2023
e-mail: apa_canal@yahoo.com

APA CANAL EXPERT PROIECT

	Numele
T	Ing. Luchian Cristina
TAT	Ing. Luchian Cristina
SEF PROIECT	Ing. Luchian Cristina

DOCUMENTATIE TEHNICA
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. Constantei nr. 28BIS, IE 123595, Loc. Navodari, Jud. Constanta

Beneficiar: RACOVICEANU EMILIAN SI ILEANA

TITLUL PLANSEI
Plan de situatie

PR.NR	231/2024
PL. NR.	H02
FAZA	PUZ
Scara	1:500
Data	

R

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcţia Flux Gaz şi Operaţional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărăşeşti, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, Bucureşti
Cod poştal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Carmen Dan

Jud. Constanța, Oraș Năvodari
Cod Poștal :

Nr. 47.809-319.795.128/02.04.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **47.809-319.795.128** din **29.03.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal – complex R8 – Green Central View, construirea unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after scool, etc), regim de construire izolat sau cuplat, regim de înălțime maxim P+2E și P+8E, a unor spații verzi, parcuri și accese – Oraș Năvodari, Str. Constanței, nr. 20Bis, nr. cad. 123596, Jud. Constanța** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000, vizat de societatea noastră, proiect nr. 20/2023, elaborat de AALAN URBANISM ȘI ARHITECTURA SRL, URB. Serin Geambazu 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"), respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare, în faza de proiectare, în curs de execuție sau în curs de punere în funcțiune (extindere de conducte la solicitarea unor terțe părți. 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, unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuţie gaze naturale, drept pentru care, construcţiile şi/sau instalaţiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanţă de siguranţă 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.

Proprietăţile 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 și 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 și RLU.**
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. 186 din 23.03.2023 eliberat de Primăria Orașului Năvodari.**

Lailla DUCOUSSO EL HIMA

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIO

IGAZ SUD RETELE SRL
ecția Operațională
rtament Mentenanță
Specializată
(2)

Carmen DAN

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan de situație sc. 1:1000, Plan GIS DGSR aferent;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer
Factură nr. 1905338080

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.

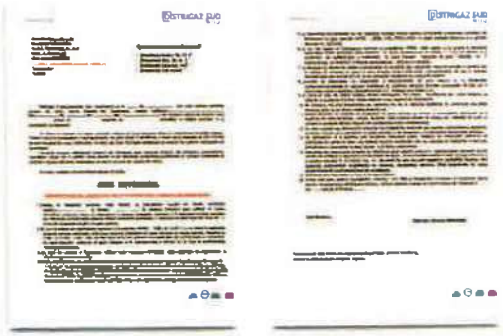
(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

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.

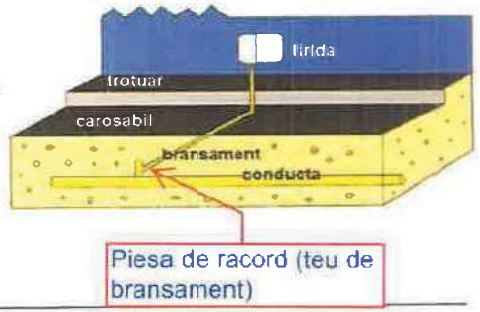
DISTRIGAZ SUD REȚELE

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.

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G. 2002
- LIMITĂ UTR PROPUS

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- SERVICII/ TURISM ȘI COMERȚ
- CULTE
- BAZĂ SPORTIVĂ, TEREN FOTBAL
- SPAȚIU VERDE

CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCĂRI
- ZONĂ SHARED-SPACE

- EDIFICABIL
- ACCES CAROSABIL/ PARCARE

SUBTERANĂ
- ACCES PIETONAL
- PARTER COMERCIAL
- FUNCȚIUNI MIXTE
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT
- SPAȚIU PUBLIC AMENAJAT

SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ = 2060mp
NR. CAD 123596

Procent de ocupare al terenului (POT) = 60%
Coeficient de utilizare al terenului (CUT) = 3
Regim de înălțime maxim = P+8

Lucrările proiectate prin PUZ nu afectează SCCH. La nivelul studiului nu s-au identificat valori PMT.

ELABORATOR PLAN URBANI			
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 985/ CUI 44035972, J13/3300/2021 Telefon : 0722556721			PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW
PR.NR. 202023			DATA decembrie 2023
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
EMILIAN RACOVICEANU		S.U.	REGLEMENTARI URBANISTICE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
dr. urb. Sorin Geambazu			8-4
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / NU	SCARA
dr. urb. Sorin Geambazu			1/1000

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.29 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1379 / 2001, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea pentru care a fost elaborat sau pe alte suporturi decat cele stabilite prin contract, fara acordul scris al autorului, sunt interzise si se pedepsesc conform legii dreptului de autor."

retele electrice
Dobrogea
Retele Electrice Dobrogea S.A.
Bulevardul Mircea Voda, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0241929** / **0372876807**

Nr. **19671178** din **19/04/2024**

Catre

[redacted] judetul **CONSTANTA**, municipiul/ orasul/ sectorul/ - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **19671178** / **26/03/2024**, pentru obiectivul **Elaborare PUZ** cu destinatia **Elaborare PUZ** situat in judetul **CONSTANTA**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **NAVODARI**, **Strada CONSTANTEI**, nr. **20Bis**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 19671178 / 19/04/2024

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

  Aviz de amplasament favorabil pentru PUZ.Pe planurile de amplasament anexate exista LES 20 kV,LEA 0,4 kV si LES 0,4 kV,existente in apropierea amplasamentului. Conform Legii Energiei 123/2012 cu actualizarile ulterioare, SC RETELE ELECTRICE DOBROGEA SA beneficiaza de drept de uz asupra terenului pentru asigurarea functionarii normale a capacitatii energetice ce se intinde pe toata durata functionarii capacitatii, iar exercitarea lui se face ori de cate ori este necesar pentru asigurarea functionarii normale a capacitatii iar conform art.49 lit f pentru protectia instalatiilor de transport si distributie a energiei electrice, se interzice persoanelor fizice sau juridice sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem. Intocmirea PUZ-ului se va realiza prin crearea de culoar de siguranta si protectie fata de instalatiile existente pe amplasament, iar suprafata de teren ocupat de culorul de siguranta si protectie va ramane domeniu public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. cu acces neconditionat.Daca se doreste reaplasarea instalatiilor existente pe amplasament, acestea se va executa la solicitarea si pe cheltuiala solicitantului, in baza unei documentatii tehnico-economic aprobata de SC RETELE ELECTRICE DOBROGEA SA. Acesta reprezinta Avizul de Amplasament numai pentru PUZ. Pentru orice alta/alt constructie/obiectiv situate/situat in zona care face obiectul PUZ - ului, in cauza, Beneficiarul acesteia/acestuia va solicita la Operatorul de retea – E-Distributie Dobrogea, emitere Aviz de Amplasament.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Navodari** asigura asistenta tehnica suplimentara ***

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Navodari** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura ***
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Retele Electrice Dobrogea S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☐ NU ☑

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: *, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Retele Electrice Dobrogea S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).

- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 186 / 23/03/2023, respectiv pana la data de 22/03/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **2** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Navodari.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Retele Electrice Dobrogea S.A.
Manager UT Constanta
Pa[redacted]rin

Verificat
[redacted]**ANGHEL**

Intocmit
Teh.Emil MOSTEANU
[redacted]

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie """Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

19671178/26.03.2024.

[redacted]

ANCPI

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

Cod verificare
100127801431

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

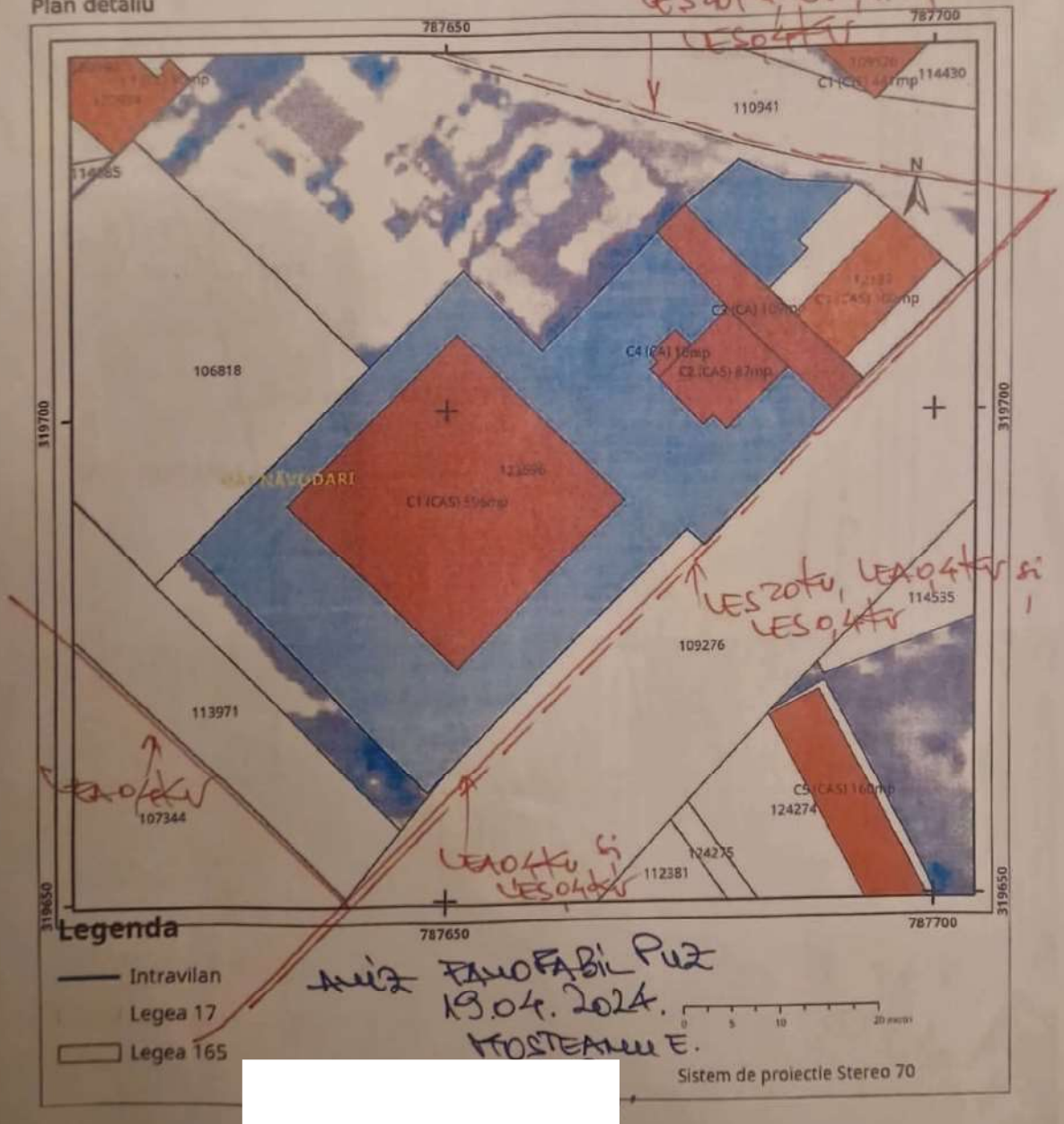
pentru imobilul cu IE 123596, UAT Năvodari / CONSTANTA, Loc. Navodari

Nr.cerere	19627
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Teren: 2.060 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2060mp

Plan detaliu

LES 20kV, LEA 04kV si LES 04kV



ANEXA FAZA PUZ
19.04.2024.
PRIMĂRIA E.

[redacted]

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

Nr. cerere	55452
Ziua	07
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186995020

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 123596 Năvodari

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str. Constantei, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	123596	2.060	Teren imprejmuit; Teren neimprejmuit intre punctele de contur 1-2-3-4 si 10-11-12-13-14-15-16; 4-5-6 si 17-18 gard de plasa; 6-7-8-9-10, 16-17 si 19-20-1 zid constructie, 18-19 gard din BCA.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.2	123596-C2	Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str. Constantei, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Spatiu comercial parter. Suprafata construita desfasurata = 87 mp.
A1.3	123596-C3	Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str. Constantei, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Anexa. Suprafata construita desfasurata = 109 mp.
A1.4	123596-C4	Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str. Constantei, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Anexa WC. Suprafata construita desfasurata = 10 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
114890 / 03/08/2022		
Act Notarial nr. 3206, din 03/08/2022 emis de Toncu Mihaela;		
B1	Se infiinteaza cf. 123596 a imobilului cu nr. cad. 123596/Năvodari ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~- nr.cad.105861\cf.105861; ~- nr.cad.107255\cf.107255; ~- nr.cad.108996\cf.108996; ~- nr.cad.111431\cf.111431;	A1
Act Notarial nr. 1210, din 25/04/2017 emis de Toncu Mihaela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) 2)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105861/Năvodari, inscrisa prin incheierea nr. 47454 din 26/04/2017;	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1247, din 29/05/2020 emis de Toncu Mihaela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) 2)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107255/Năvodari, inscrisa prin incheierea nr. 63072 din 03/06/2020;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) 2)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108996/Năvodari, inscrisa prin incheierea nr. 63061 din 03/06/2020;	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1246, din 29/05/2020 emis de Toncu Mihaela;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) 2)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111431/Năvodari, inscrisa prin incheierea nr. 62824 din 02/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

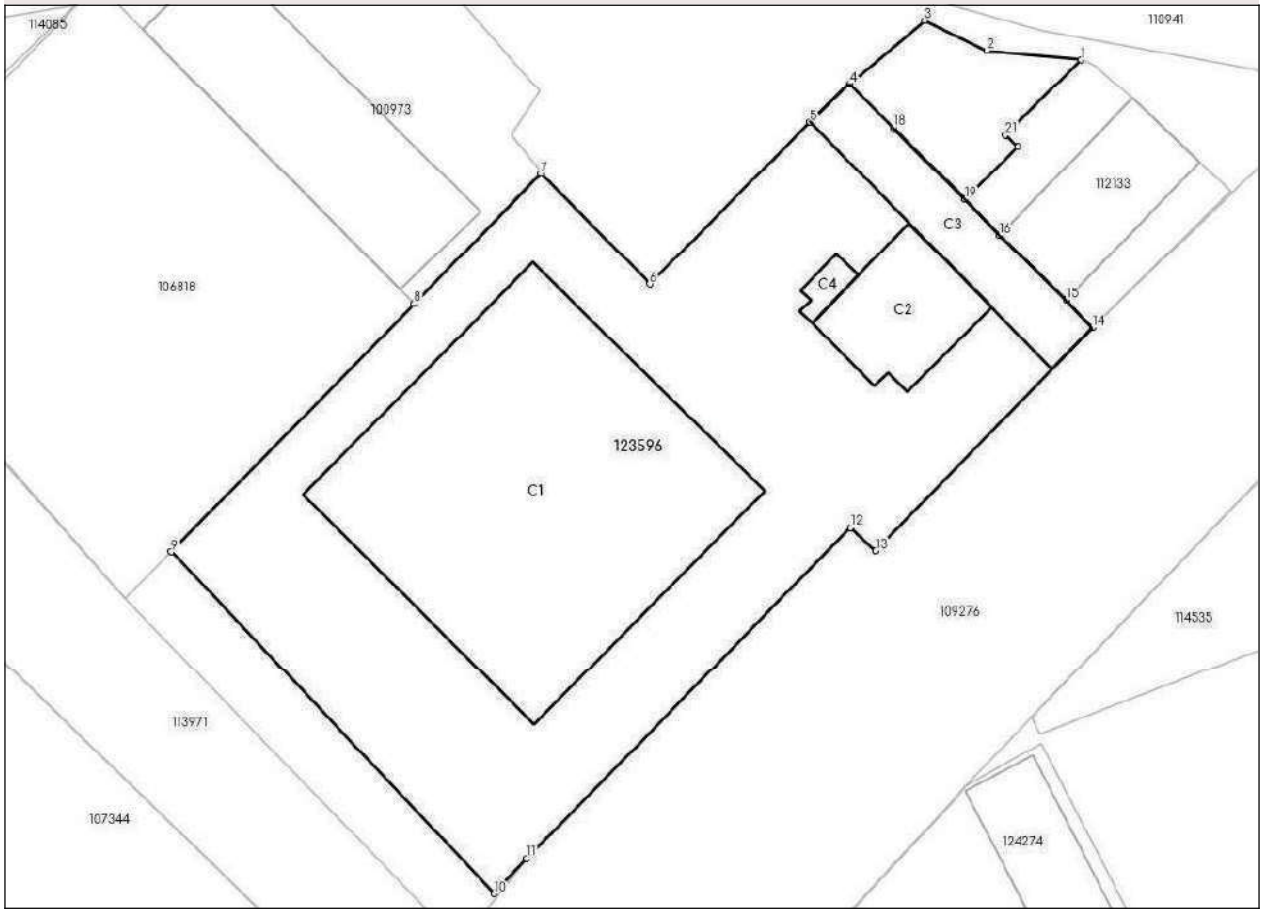
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
123596	2.060	Teren neimprejmuit intre punctele de contur 1-2-3-4 si 10-11-12-13-14-15-16; 4-5-6 si 17-18 gard de plasa; 6-7-8-9-10, 16-17 si 19-20-1 zid constructie, 18-19 gard din BCA.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.060	-	-	-	Teren neimprejmuit intre punctele de contur 1-2-3-4 si 10-11-12-13-14-15-16; 4-5-6 si 17-18 gard de plasa; 6-7-8-9-10, 16-17 si 19-20-1 zid constructie, 18-19 gard din BCA.

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	123596-C1	constructii administrative si social culturale	596	Fara acte	S. construita la sol:596 mp; S. construita desfasurata:596 mp; C1-Fundatie, edificata in anul 2007. Supraf. constr. desf. S=596 mp
A1.2	123596-C2	constructii administrative si social culturale	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; Spatiu comercial parter. Suprafata construita desfasurata = 87 mp.
A1.3	123596-C3	constructii anexa	109	Cu acte	S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Anexa. Suprafata construita desfasurata = 109 mp.
A1.4	123596-C4	constructii anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Anexa WC. Suprafata construita desfasurata = 10 mp

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.062
3	4	7.304
5	6	17.023
7	8	13.582
9	10	35.077
11	12	34.541
13	14	23.231
15	16	6.961
17	18	7.597
19	20	5.593
21	1	7.976

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	5.156
4	5	4.152
6	7	11.6
8	9	25.938
10	11	3.56
12	13	2.541
14	15	2.826
16	17	3.684
18	19	7.594
20	21	1.28

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

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

Data și ora generării,
07/03/2025, 12:12

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4259 / 2023

Întocmit astăzi, **20/09/2023**, privind cererea **145232** din **29/08/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: RACOVICEANU EMILIAN

2. Executant: Iordache Ionut

3. Denumirea lucrărilor recepționate: INTOCMIT IN VEDEREA EMITERII AUTORIZATIEI PENTRU : " ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX. A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL. ETC) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE "

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
95540/2022	27.06.2022	inscris sub semnatura privata	MIRCEA CICMEREAN
CP _ 283	29.08.2023	inscris sub semnatura privata	Iordache Ionut
DOCUMENTATI	29.08.2023	inscris sub semnatura privata	Iordache Ionut
186	23.03.2023	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
plan,incadrare	29.08.2023	inscris sub semnatura privata	Iordache Ionut

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 4259 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN DE SITUATIE - Plan Urbanistic Zonal, pentru imobilul situat in loc. Navodari, str. Constantei, nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN – IE123596, UAT Navodari , jud. Constanta.
  Conform Ordinului nr.600/2023 al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, articolul 250.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
112133	Avertizare	Receptia 2532478: Imobilul TR-2646-1 se suprapune cu terenul 112133 din stratul permanent!
123596	Avertizare	Receptia 2532478: Imobilul TR-2646-1 se suprapune cu terenul 123596 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2532478: Imobilul TR-2646-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 2532478: Imobilul TR-2646-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ILIOARA TOADER

Ilioara Toader

Semnat digital de Ilioara Toader
Data: 2023.09.20 15:27:41 +03'00'

MINISTERUL CULTURII
DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANŢA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanţa
Tel. 0241 613 008 / Fax. 0341 405 742
e-mail: djcconstanta@gmail.com, directiacultura.constanta@gmail.com

Nr. 1092 / 30.04. 2024

APROBAT:
DIRECTOR EXECUTIV:
IRINA NICOLAE

Către:

AVIZ
Nr. 474 / U / 30.04 .2024

Privind
OBIECTIVUL: PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW
CONSTRUIRE COMPLEX STRUCTURA CAZARE TURISTICA
TIP APARTHOTEL SI ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE
SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII,
regim de inaltime izolat sau cuplat, regim de inaltime maxim P+2 si P+8,
SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

ADRESA: STR. CONSTANTEI NR. 20 BIS + NR. 20,
ORAS NAVODARI, JUDETUL CONSTANTA

FAZA: P.U.Z.
NR. INREGISTRARE: 1092/27.03.2024
PROIECTANT: S.C. AALAN
BENEFICIAR: [redacted] urb. Serin Geambazu- RUR - D,E

Documentatia cuprinde: PIESE SCRISE: Memoriu PUZ, Regulament de Urbanism; PIESE DESENATE: Plan de incadrare in PUG, Plan situatie existenta, Plan reglementari, Detalii reglementari, Plan regim juridic, Fotografii, Ilustrare urbanistica; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism nr. 186/19.03.2023, Aviz de oportunitate nr. 110098/20.11.2023, Act proprietate, Extras de plan cadastral, Extras de carte funciara.

Se propun reglementari urbanistice in zona COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW, pe lotul cu nr. cadastral 123596 situat in zona centrala a Orasului Navodari, cu S = 2060 m.p., pentru construire complex structura cazare turistica, tip aparthotel si echipamente publice si comerciale specifice zonei, complementare, comert, servicii, cu regim de inaltime izolat sau cuplat, regim de inaltime maxim P+2 si P+8, spatii verzi, parcuri si accese, POT max = 60%, CUT max = 3.

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

AVIZ
cu următoarele condiţii:

Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatia in faza DTAC pe teritoriul studiat prin PUZ.

Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ si nu poate fi folosit pentru emiterea de Autorizatiei de Construire.

Inspector principal:
arh. Lau [redacted]

Cod verificare
100186995061

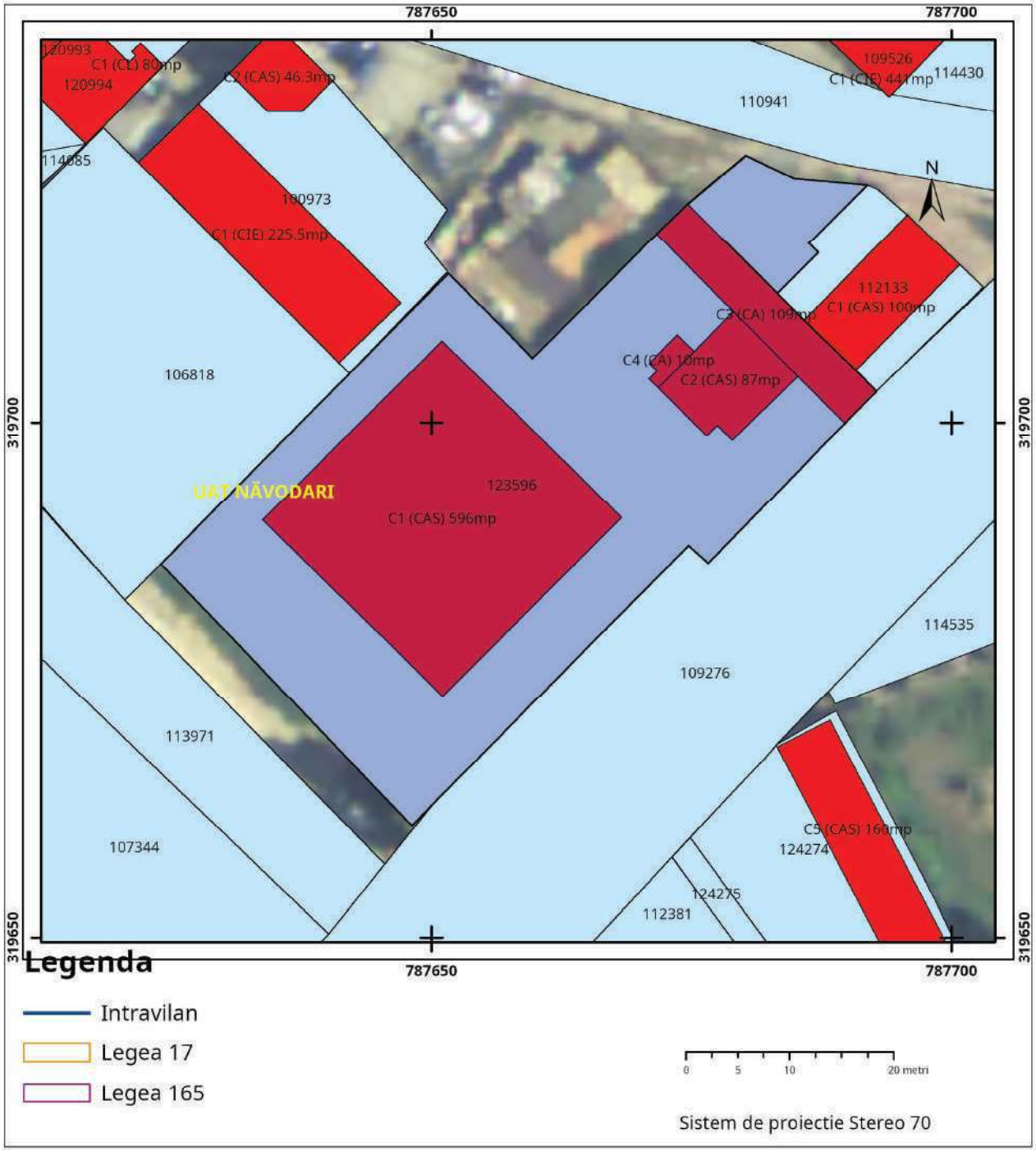
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **123596**, UAT Năvodari / CONSTANTA, Loc. Navodari

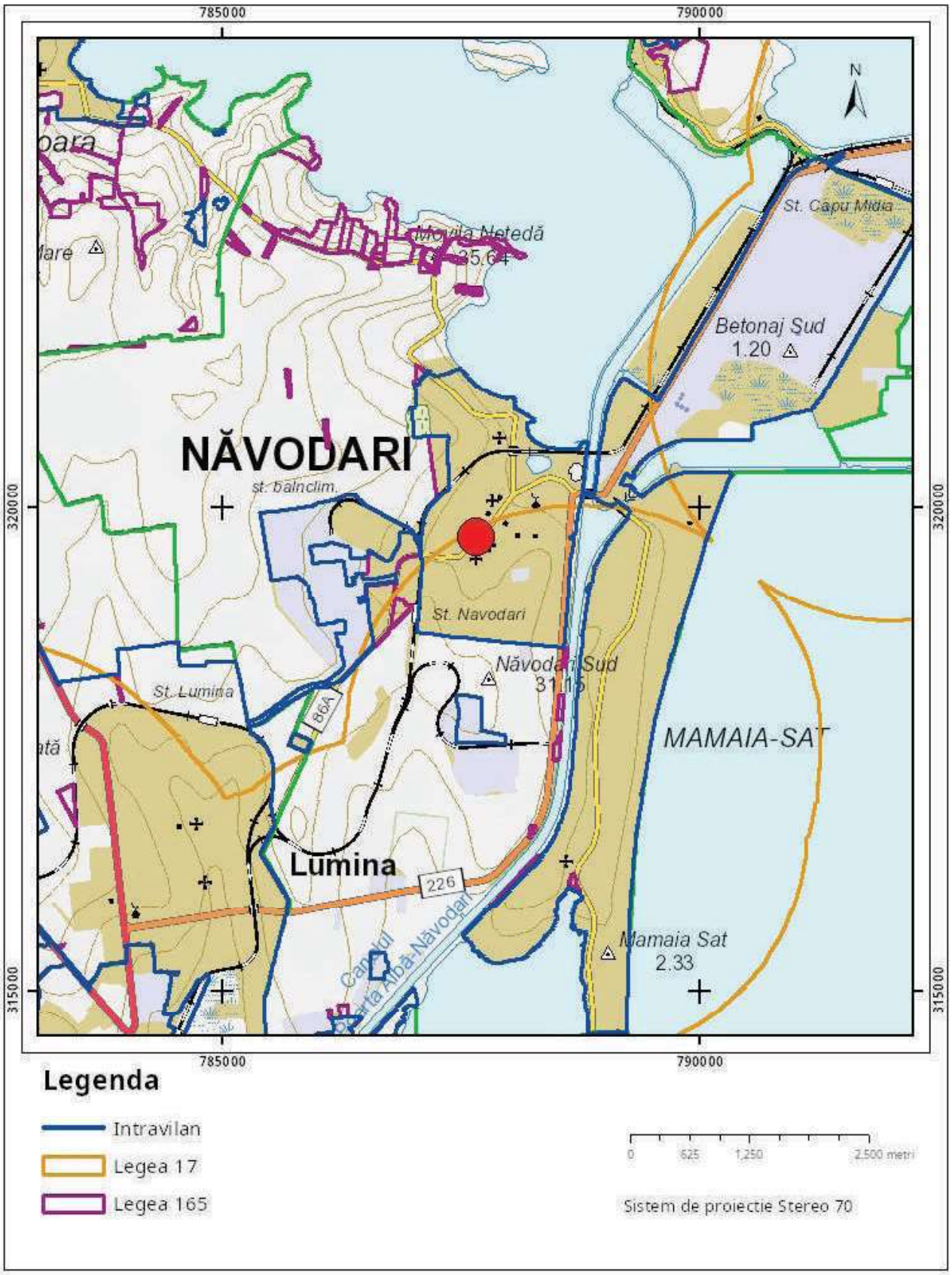
Nr.cerere	55458
Ziua	07
Luna	03
Anul	2025

Teren: 2.060 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2060mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-07-2022
Data și ora generării: 07-03-2025 12:13

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT.7027
din 07.05.2024
Bucureşti

Exemplarul nr. 2

Către [redacted]

AVIZ NR. DT/5614

La Certificatul de Urbanism nr. 186 din 23.03.2023;

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 2.060,00 mp, situat în intravilanul oraşului Năvodari, str. Constanţei, nr. 20Bis, C.F. nr. 123596, nr. cad. 123596, judeţul Constanţa, în vederea realizării obiectivului de investiţii ***„Complex R8 – Green Central View* – construirea unui complex a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel şi a unor echipamente publice şi comerciale specifice zonei, complementare, comerţ, servicii (loc de evenimente, after-school, etc), regim de construire izolat sau cuplat, regim de înălţime maxim P+2E şi P+8E, a unor spaţii verzi, parcuri şi accese”**, conform documentaţiei de urbanism depuse.

Avizul este condiţionat de:

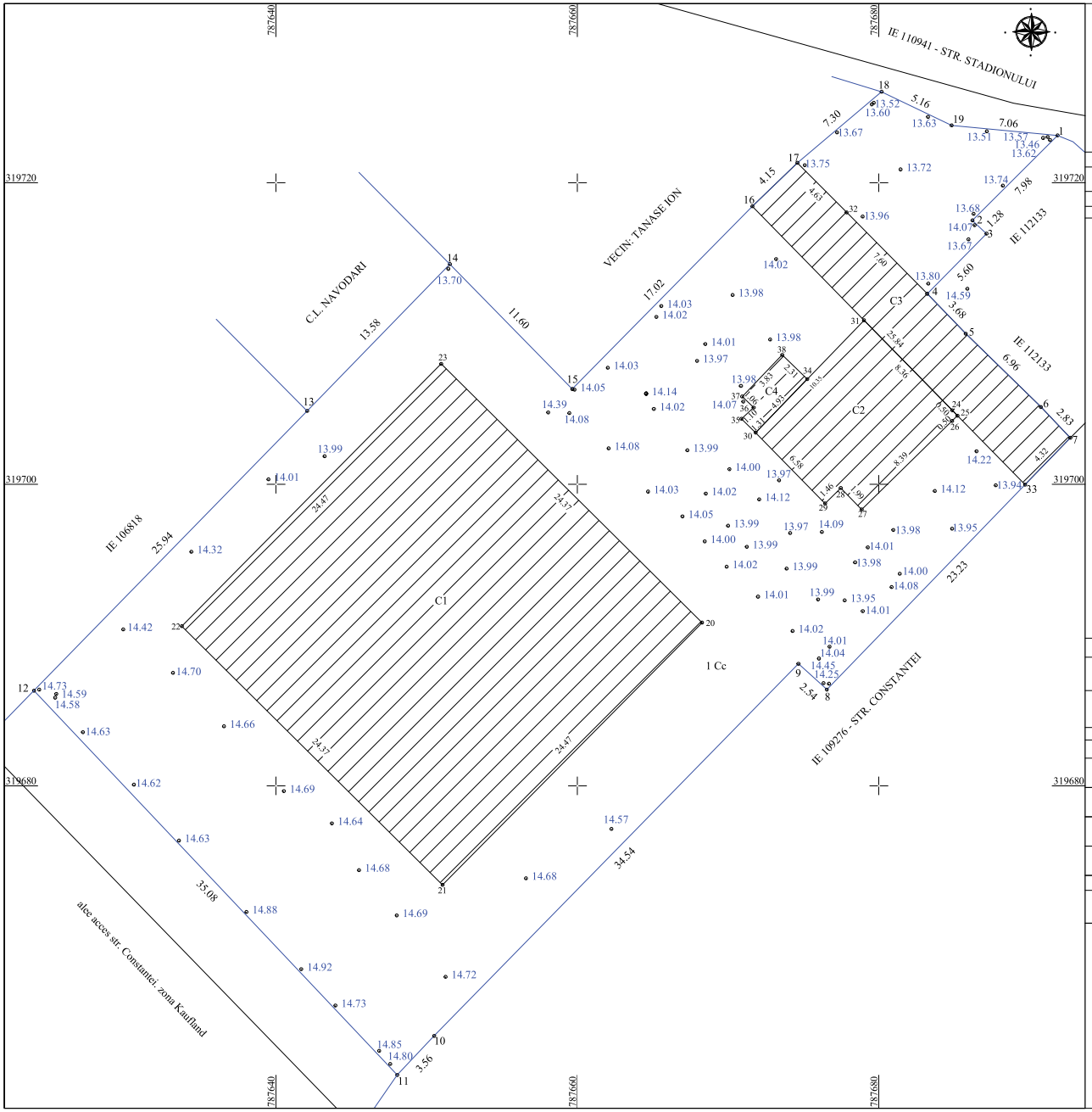
- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi a zonelor funcţionale prevăzute în documentaţie;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

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.

ŞEFUL UNITĂ[redacted]RE 02515„D” BUCUREŞTI



PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:200

INTOCMIT IN VEDEREA EMITERII AUTORIZATIEI PENTRU :

" ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX. A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL. ETC) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE "

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobil:
123596	2060	**Loc. Navodari, Str. Constantei, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN**
Nr.Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
123596		NAVODARI

LEGENDA :

- Limita imobil IE 123596
- 14.07 Cota de nivel
- Constructii

Sistem de proiectie utilizat :
Stereografic 1970
Cota de referinta pentru nivelment :
Marea Neagra 1975

INVENTAR COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	319723.130	787691.860	7.976
2	319717.500	787686.210	1.280
3	319716.620	787687.140	5.598
4	319712.635	787683.208	3.684
5	319709.985	787685.767	6.961
6	319705.122	787690.747	2.826
7	319703.081	787692.702	23.231
8	319686.388	787676.546	2.541
9	319688.093	787674.662	34.541
10	319663.418	787650.491	3.560
11	319660.829	787648.047	35.077
12	319686.310	787623.941	25.938
13	319704.860	787642.070	13.582
14	319714.600	787651.536	11.600
15	319706.316	787659.656	17.023
16	319718.436	787671.609	4.152
17	319721.318	787674.598	7.364
18	319726.028	787680.180	5.156
19	319723.800	787684.830	7.062
S(TEREN)=2060 mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2060	Teren neimprejmuit intre punctele de contur 9-10-11-12 si 17-18-19-1-2-3-4; 7-8-9 si 15-16 gard de plasa; 4-5-6-7, 16-17 si 12-13-14 zid constructie, 14-15 gard din BCA.
Total		2060	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	596	FUNDATIE - S. construita desfasurata: 596 mp;
C2	CAS	87	SPATIU COMERCIAL P - S. construita desfasurata: 87 mp;
C3	CA	109	ANEXA - S. construita desfasurata: 109 mp;
C4	CA	10	ANEXA WC - S. construita desfasurata: 10 mp;
Total		802	

Suprafata totala masurata a imobilului = 2060 mp

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
RO-B-J. NR. 1428/CLASA I
TEHN. IORDACHE IONUT
RO-CT-F. NR. 0132/CATEGORIA B
Confirm executarea masuratorilor la teren. corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Ionut Iordache
Semnat digital de Ionut Iordache
Data: 2023.08.29 08:27:56 +03'00'

Inspector

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 4259/2023
Dosar 145232/ 2023

Ilioara Toader
Semnat digital de Ilioara Toader
Data: 2023.09.20 15:27:03 +03'00'

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1 : 1000

UAT NAVODARI

Loc. Navodari. Str. Constantei. Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului. FN



Intocmit.

SC TOPO MINIERA SRL
RO-B-J. NR. 1428/CLASA I
Tehn. Iordache Ionut
RO-CT-F. NR. 0132/CATEGORIA B

Ionut Iordache

Semnat digital de Ionut Iordache
Data: 2023.08.29 08:28:56 +03'00'

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL

Către,

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral
28 MAR. 2024
INTRARE IEȘIRE Nr. 5381

Urmare solicitării dumneavoastră din data de 27.03.2024 de emitere a avizului/ punctului de vedere pentru "P.U.Z. Complex R8 - Green Central View - construirea unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei complementare, regim de construire izolat sau cuplat, regim de înălțime maxim P+2 - P+8 maxim, a unor spații verzi și parcări și accese", orașul Năvodari, județul Constanța și a documentelor anexate, vă comunicăm următoarele:

Avizul de gospodărire a apelor se emite, conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu completarile și modificarile ulterioare, articolul nr. 50, pentru lucrările care se execută pe ape sau în legatură cu apele, așa cum sunt definite la articolele nr. 48 si 54 .

Având în vedere că planul urbanistic nu se încadrează în categoriile prevăzute la articolele nr. 48 si 54, considerăm că nu este necesar să solicitați și să obțineți aviz de gospodărire a apelor pentru "P.U.Z. Complex R8 - Green Central View - construirea unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei complementare, regim de construire izolat sau cuplat, regim de înălțime maxim P+2 - P+8 maxim, a unor spații verzi și parcări și accese", orașul Năvodari, județul Constanța

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

Cu respect,

DIRECTOR ABADL
Hr

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

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

MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIATULUI ȘI TURISMULUI

AVIZ Nr. 272 din 18.09.2024

Denumire: **P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E ȘI P+8E, A UNOR SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI ACCESE" - Oraș Năvodari, Str. Constanței, nr. 20BIS, nr. cadastral 123596, Județul Constanța**

Proiectant: **AALAN URBANISM ȘI ARHITECTURĂ S.R.L.**

Beneficiar:

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. nr. 573 din 01.03.2022 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 - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E ȘI P+8E, A UNOR SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI ACCESE" - Oraș Năvodari, Str. Constanței, nr. 20BIS, nr. cadastral 123596, Județul Constanța.** Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 340740/20.06.2024, completată în 07.08.2024 și 06.09.2024, are la bază Certificatul de Urbanism nr. 186 din 23.03.2023, prelungit și Avizul de Oportunitate nr. 110098 din 20.11.2023, emise de Primăria Orașului Năvodari, Județul Constanța.

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

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:
AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E ȘI P+8E, A UNOR SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI ACCESE" - Oraș Năvodari, Str. Constanței, nr. 20BIS, nr. cadastral 123596, Județul Constanța

Cu condițiile, pentru tipurile și categoriile specificate pe verso

REA

Denumire:	P.U.Z. - „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERȚ, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER-SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2E ȘI P+8E, A UNOR SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI ACCESE" - Oraș Năvodari, Str. Constanței, nr. 20BIS, nr. cadastral 123596, Județul Constanța

POT maxim:	50%
CUT maxim:	3
Regim de înălțime maxim:	S+P+8E

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

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

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

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI
INTRARE Nr. 102266
IEȘIRE
Ziua 08 Luna 11 Anul 2024

RAPORT DE INFORMARE PENTRU DOCUMENTATIE DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privier la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism si Hotararea Consiliului Local Navodari privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprobarii documentatiei in scopul fundamentarii deciziei consiliului local

PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

-s-a desemnat persoana responsabila pentru realizarea procedurii-Cotigi Giorgiana 0720822409

-UAT ul Navodari a pus la dispozitie un spatiu permanent dedicate schimbului de informatii cu privire la documentatia anterior mentionata-Sala de Sedinte, Sediu Primarie, et.1.

-a fost elaborat documentul de informare si planificare ,consultare a publicului

-Initiatorul a propus calendarul pentru indeplinirea obligatiilor de informare si consultare a publicului

-publicul a fost anuntat de Biroul Urbanism prin afisarea documentelor la loc vizibil in Sediul Primariei orasului Navodari, cat si de catre beneficiar pe teren prin afisarea documentelor de informare pe panou rezistent la intemperii.

In data de 2.11.2024 , ora 12 a avut loc dezbaterea publica privind documentatia de urbanism , organizata la sediul Primariei, Sala de Sedinte .

La dezbaterea publica , au fost prezenti : DR.URB.Serin Geambazu, arhitect sef Giorgiana Cotigi, representant investitor.

A fost prezentata propunerea de actualizare a indicilor urbanistici si avizele obtinute conform certificatului de urbanism emis de UAT Navodari in vederea elaborarii documentatiei de urbanism .

NU S-AU PREZENTAT ALTE PERSOANE INTE A DOCUMENTATIE DE URBANISM.

ARHITECT S

COTIGI GIORG

S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
Bdul. Tomis, nr 143A, etaj 2, cam 214, biroul 2, Constanta
CUI 48506836; J13/2452/2023
tel. : 0749-014.277; e-mail : apa_canal@yahoo.com

PR. NR. 231/2024

PIESE SCRISE SI DESENATE

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE ZONAL

STUDIU DE ECHIPARE HIDROEDILITARA

BENEFICIAR:

CUPRINS

1. MEMORIU RETELE HIDROEDILITARE 2
1.1. Date generale 2
1.1.1. Denumirea obiectivului de investitii 2
1.1.2. Amplasament 2
1.1.3. Titularul investitiei 2
1.1.4. Beneficiarul investitiei 2
1.1.5. Elaboratorul proiectului 2
1.2. Echiparea edilitara existenta 2
1.3. Dezvoltarea echiparii edilitare 3

B. PIESE DESENATE

Denumire plan	Numar plan	Format	Scara
Plan de incadrare	01	A4	1:2.000
Plan de situatie – retele existente	02	A3	1:500

1. MEMORIU RETELE HIDROEDILITARE

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Denumirea obiectivului de investitii

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL– STUDIU DE ECHIPARE HIDROEDILITARA

1.1.2. Amplasament

Str. Constantei, nr. 20BIS, IE 123596, Loc. Navodari, Jud. Constanta.
Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia care a generat initierea P.U.Z. este amplasat pe strada Constantei, nr. 20BIS, IE 123596, Loc. Navodari, Jud. Constanta.

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul aflat în Navodari, str. Constantei, nr. 20BIS, a unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel şi a unor echipamente publice şi comerciale specifice zonei, complementare, comerţ, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.).

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia are o suprafata totala de 2060 mp si are urmatoarele vecinatati:

Parcela care genereaza P.U.Z. este proprietate privata si are urmatoarele caracteristici conform documentatiilor cadastrale:

Parcela cu număr cadastral IE 123596:

- La nord - Proprietate privata,
- La vest - Proprietate privata, Kaufland Romania;
- La sud - Strada Constantei;
- La est - Strada Stadionului.

Proiectul se prezinta pe planurile de situatie 01 si 02 (plan situatie cu retele existente si proiectate), sc. 1:2000.

1.1.3. Titularul investitiei

1.1.4.

1.1.5.

1.1.6.

1.1.7. Elaboratorul proiectului

Proiectant de specialitate: S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.

1.2. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

1.2.1. Prezentarea proiectului

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

Conform temei de proiectare, proiectul prezinta urmatoarele:

- Alimentarea cu apa a amplasamentului propus se poate realiza prin intermediul unui bransament dimensionat corespunzator necesarului de apa, care se va alimenta din conducta de apa Dn 200 mm AZBO existenta pe strada Constantei.
- Evacuarea apelor uzate menajere se poate face prin intermediul unei conducte de canalizare menajera Dn 160 mm PVC-KG, care va descarca apele uzate menajere in colectorul menajer Dn 400 mm PVC-KG, existent pe strada Constantei.

La momentul realizarii prezentului studiu, în zona studiată exista retele de distributie apa si retele de canalizare menajera.

Alimentarea cu apă – situatia existenta

Cele mai apropiate retele hidroedilitare se afla:

- Pe strada Constantei exista:
- O conducta de distributie apa Dn 200 mm AZBO, amplasata pe partea aferenta de imobilul studiat;
- O conducta de distributie apa Dn 32 mm PEHD, amplasata pe partea opusa de imobilul studiat;

- Pe strada Stadionului exista:
- O conducta de distributie apa Dn 150 mm AZBO, amplasata pe partea opusa de imobilul studiat;

Din punct de vedere al combaterii unui eventual incendiu cu hidranti stradali, retelele existente asigura parametrii de debit si presiune necesara.

Canalizarea menajeră - situatia existenta

Cele mai apropiate retele hidroedilitare se afla:

- Pe strada Constantei exista:
- O retea de canalizare menajera Dn 400 mm PVC-KG, amplasata pe axul drumului;

- Pe strada Stadionului exista:
- O retea de canalizare menajera Dn 315 mm PVC-KG, amplasata pe partea opusa de imobilul studiat;

Canalizarea pluviala - situatia existenta

Cele mai apropiate retele hidroedilitare se afla:

- Pe strada Constantei exista:
- O retea de canalizare pluviala Dn 500 mm AZBO, amplasata pe axul drumului;

- Pe strada Stadionului exista:

- O retea de canalizare pluviala Dn 800 mm AZBO, amplasata pe partea aferenta de imobilul studiat;

1.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru asigurarea retelelor de apa si de canalizare menajera, prin studiul de solutie privind alimentarea cu apa si canalizarea menajera se propun urmatoarele:

Alimentare cu apă

A1. Pentru alimentarea terenului studiat se propune realizarea unui bransament de alimentare cu apa dimensionat corespunzator necesarului de apa. Alimentarea bransamentului proiectat se va face din conducta de apa existenta la aproximativ 5 m, avand Dn 200 mm AZBO , existenta pe strada Constantei.

Pe terenul studiat se propune construirea unui complex, a unei structuri de cazare turistică tip aparthotel şi a unor echipamente publice şi comerciale specifice zonei, complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school, etc.).

Viitoarea constructie va fi prevazuta cu hidranti de incendiu, conform normativelor in vigoare.

Retelele de apa existente pe strada Constantei si pe strada Stadionului asigura necesarul de apa ce ar putea rezulta in urma dezvoltarii zonei propuse in prezentul P.U.Z.

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

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere colectate gravitational de pe intregul teren studiat vor fi preluate printr-o conducta de canalizare proiectata Dn 160 mm PVC-KG. Conducta de canalizare proiectata se va descarca in colectorul menajer Dn 400 mm PVC-KG, existent pe strada Constantei;

Se interzice evacuarea apelor uzate in subteran sau in apele de suprafata ori subterane.

Este interzisa descarcarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajera.

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

Canalizare pluviala

Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate catre reteaua de canalizare pluviala existenta pe strada Constantei, avand Dn 500 AZBO.

Pentru a preintampina inundarea terenului studiat, pe conducta de racord proiectata sau in caminul de racord proiectat se va monta un clapet de sens.

Este interzisa descarcarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajera.

Observatii.

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

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

Intocmit ,
S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
Ing. Luchian Cristina

S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
Bdul. Tomis, nr 143A, etaj 2, cam 214, biroul 2, Constanta
CUI 48506836; J13/2452/2023
tel. : 0749.014.277; e-mail : apa_canal@yahoo.com

BREVIAR DE CALCUL

A.1. Instalatii sanitare interioare - debitul de calcul (de dimensionare a bransamentului)

Debitul de calcul stabilit conform STAS 1478/90

$Q_c = a \times b \times c \sqrt{E}$ (l/sec)

a= 0.17 b= 1 c= 1.6

E = suma echivalenţilor

obiect sanitar	număr		valoare echival ent			total
Spalator	48	x	0.35	=		16.80
Lavoar	96	x	0.17	=		16.32
Baie cu cada	48	x	1.00	=		48.00
Masina de spalat rufe	48	x	0.50	=		24.00
Vas closet	96	x	1.00	=		96.00
RDS 1/2"	48	x	1.00	=		48.00
Total =						**249.12**
Q_c =	0,15 x 2 x√ 249.12			=		**4.29**
Q i int =				=		**0.00**
Q i ext =				=		**0.00**
Q total =	Q c + max(Q ii, Q ie)			=		**4.29**

Deci debitul necesar pentru instalatiile sanitare pentru intreg imobilul este conform STAS 1478/90

Q total = 4.29 l/s

Rezulta ca este necesar un bransament Dn 90 mm PN10 PE100, considerand viteza de curgere a apei prin conducta v=1.2 m/s.

Situatia proiectata

loturi case		grad ocupare	0 persoane/lot
apartamente	48	grad ocupare	4 persoane/apartament

A.1. Calculul necesarului de apa pentru consum menajer

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

N p =	120		populatie
q p =	200	l/cons	norma de consum conf. tab.1 zona 4
K_{zi} =	1.30		coeficient neuniformitate a debitului zilnic conf. tab. 1 zona 4
K_h =	3.00		coeficient neuniformitate a debitului orar conf. tab. 3 zona 1
Kp =	1.15		coeficient de majorare a debitului de apa din sistem conf 4.4.1
Ks =	1.05		coeficient de majorare pentru nevoile proprii ale sistemului

Q zi med = (N x qg) / 1000

Q zi med = 24 m^3 / zi 0.278 l / s

Q zi max = kzi * Q zi med =

Q zi max = 31.2 m^3 / zi 0.361 l / s

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

Q orar max = 3.9 m^3 / ora 5.376 l / s

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

n ie = 1

Q ie = 10 **l/s** pentru cladiri peste 4 niveluri

Debitul specific si numarul jeturilor in functiune pentru hidrantii de incendiu interiori s-a calculat conform STAS 1478/90, tab. 5, zona 1 - "cladiri cu un volum mai mic de 25000 mc".

q ii = 2.1 **l/s**

n ii = 1

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

$Q_{IIC} = K_p * Q_{or}$, l/s

Q IIc = 8.598 l/s

Verificarea retelei se face pentru doua situatii distincte:

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

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

Q iiv : 15.83 l/s

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

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

Q iiv : 6.743 l/s

Astfel, pentru debitele de mai sus s-a obtinut necesitatea folosirii unei conducte PEHD PE100 PN 10 avand Dn 90 mm PEHD.

B.1. Canalizare menajera

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

Q u = Qs

unde Q s este debitul de alimentare cu apa caracteristic.

Vom avea:

Q u zi med = 0.278 l/s

Q u zi max = 0.361 l/s

Q u or max = 5.376 l/s

Debitul orar minim se calculeaza cu

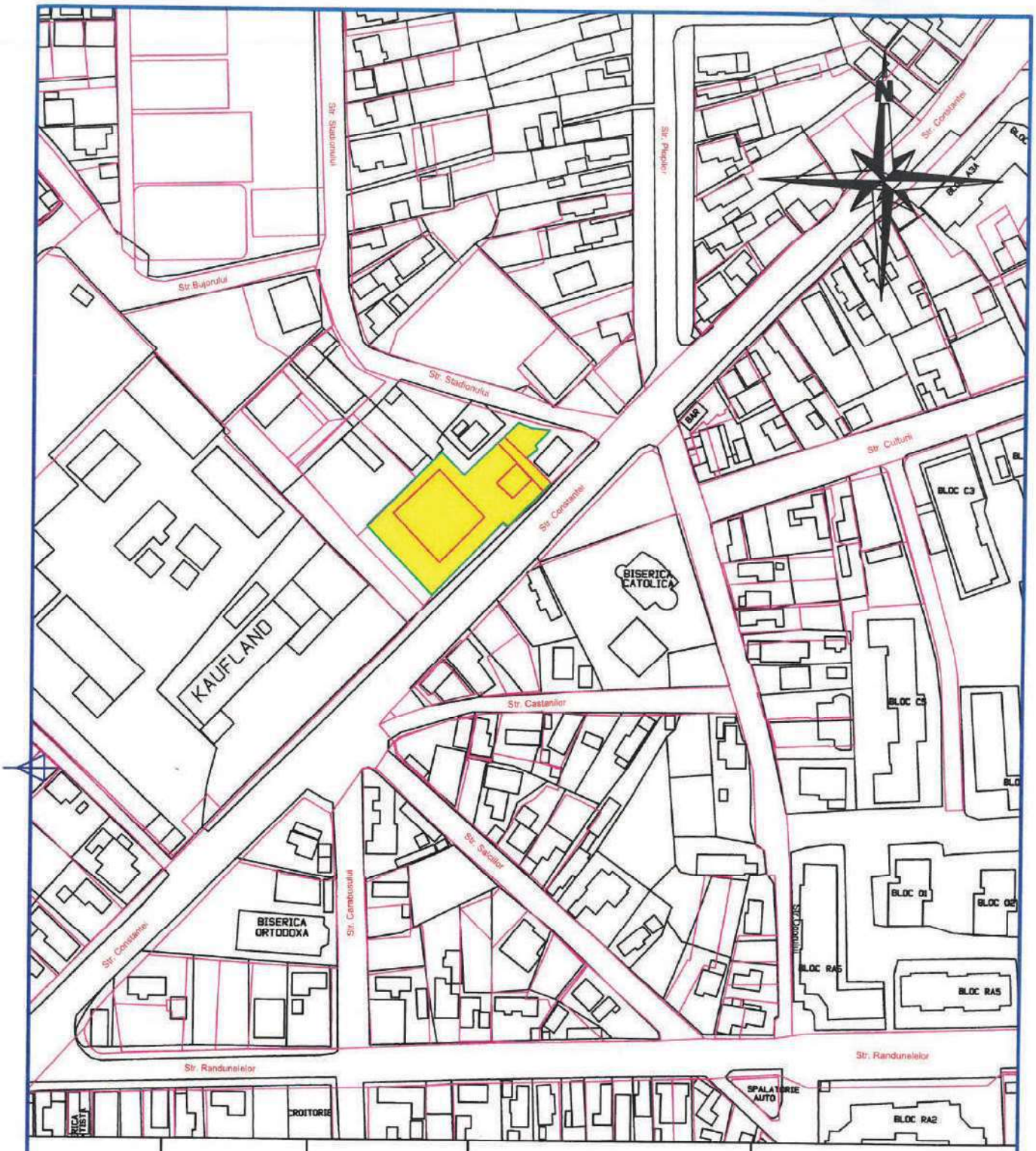
$$Q_{u\,or\,min} = \frac{p}{24} \times Q_{u\,or\,max}$$ unde p = 0.1

Q u or min = 0 l/s

Pentru evacuarea apelor manejere in mod gravitational, se va folosi p conducta PVC-KG SN 8, avand Dn 160 mm.

Întocmit,
ing. Luchian Cristina

SOCIETATEA APA SI CANAL ... CONSTA...



VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.

Bd. Tomis, nr. 143A, et. 2, cam. 214, birou 2, Constanta

CUI 48506836; J13/2452/2023

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

APA SI CANAL EXPERT PROIECT CONSTANTA - ROMANIA

	Numele	Semnatura
DESENAT	ing. Luchian Cristina	
PROIECTAT	ing. Luchian Cristina	
SEF PROIECT	ing. Luchian Cristina	

DOCUMENTATIE TEHNICA :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. Constantei, nr. 20BIS, IE 123596, Loc. Navodari, Jud. Constanta

PR.NR.: 231/2024

PL. NR.: H01

Benef: RACOVICEANU EMILIAN SI ILEANA

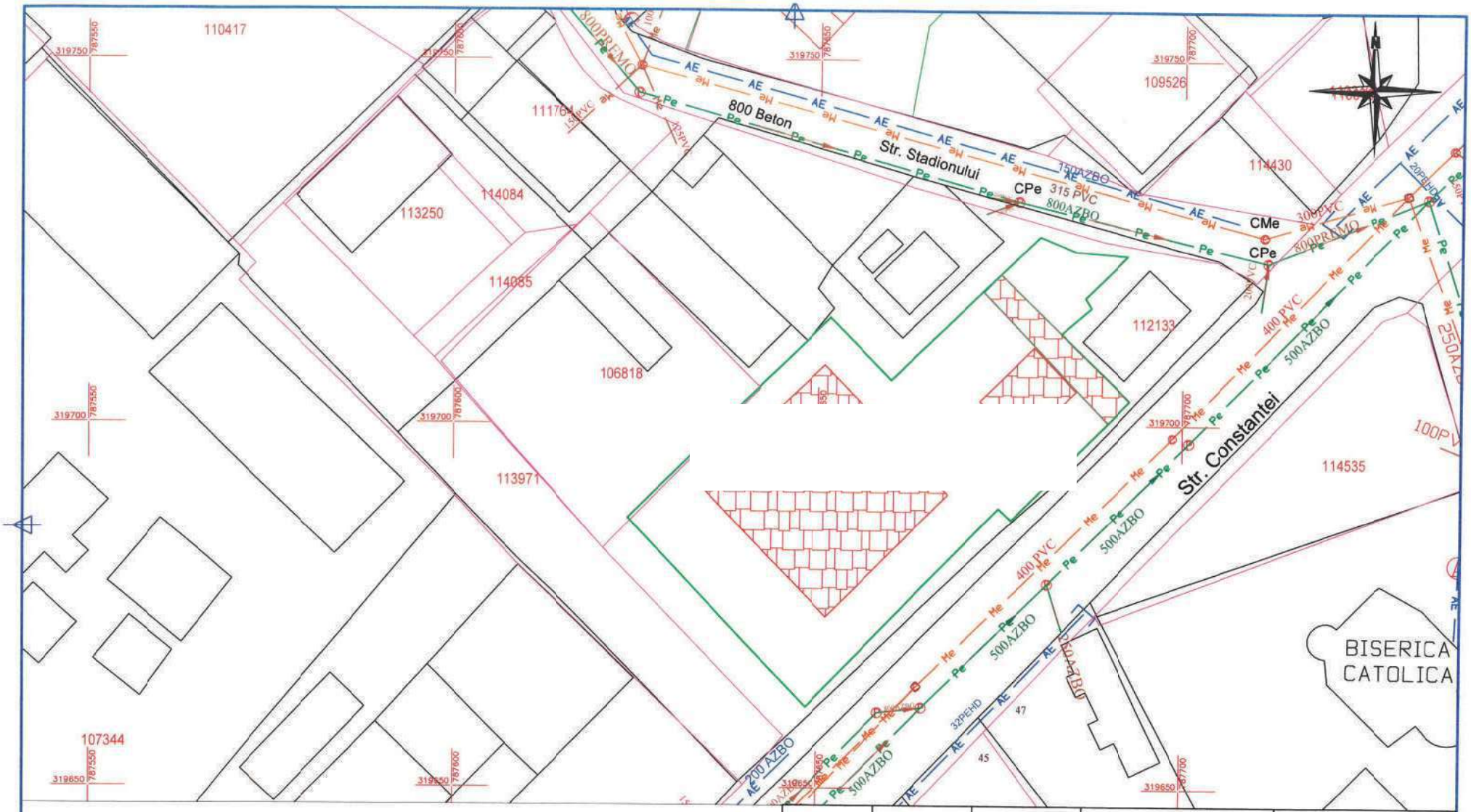
FAZA PUZ

TITLUL PLANSEI:

Plan de incadrare in zona

Scara: 1:2.000

Data: 02.2024



Legenda

AE	Retea de distributie a apei existenta
Me	Retea de canalizare menajera existenta
Pe	Retea de canalizare apa pluviala existenta
CMe/CMp	Camin menajer existent / proiectat
CPe/CPp	Camin pluvial existent / proiectat

VERIFICATOR	Numele	Semnatura	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

S.C. APA SI CANAL EXPERT PROIECT S.R.L.
Bd. Tomis, nr. 143A, et. 2, cam. 214, birou 2, Constanta
CUI 48506836; J13/2452/2023
tel. : 0749-014.277 e-mail : apa_canal@yahoo.com

DOCUMENTATIE TEHNICA :
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Str.Constantei, nr. 20BIS, IE 123596, Loc. Navodari, Jud. Constanta

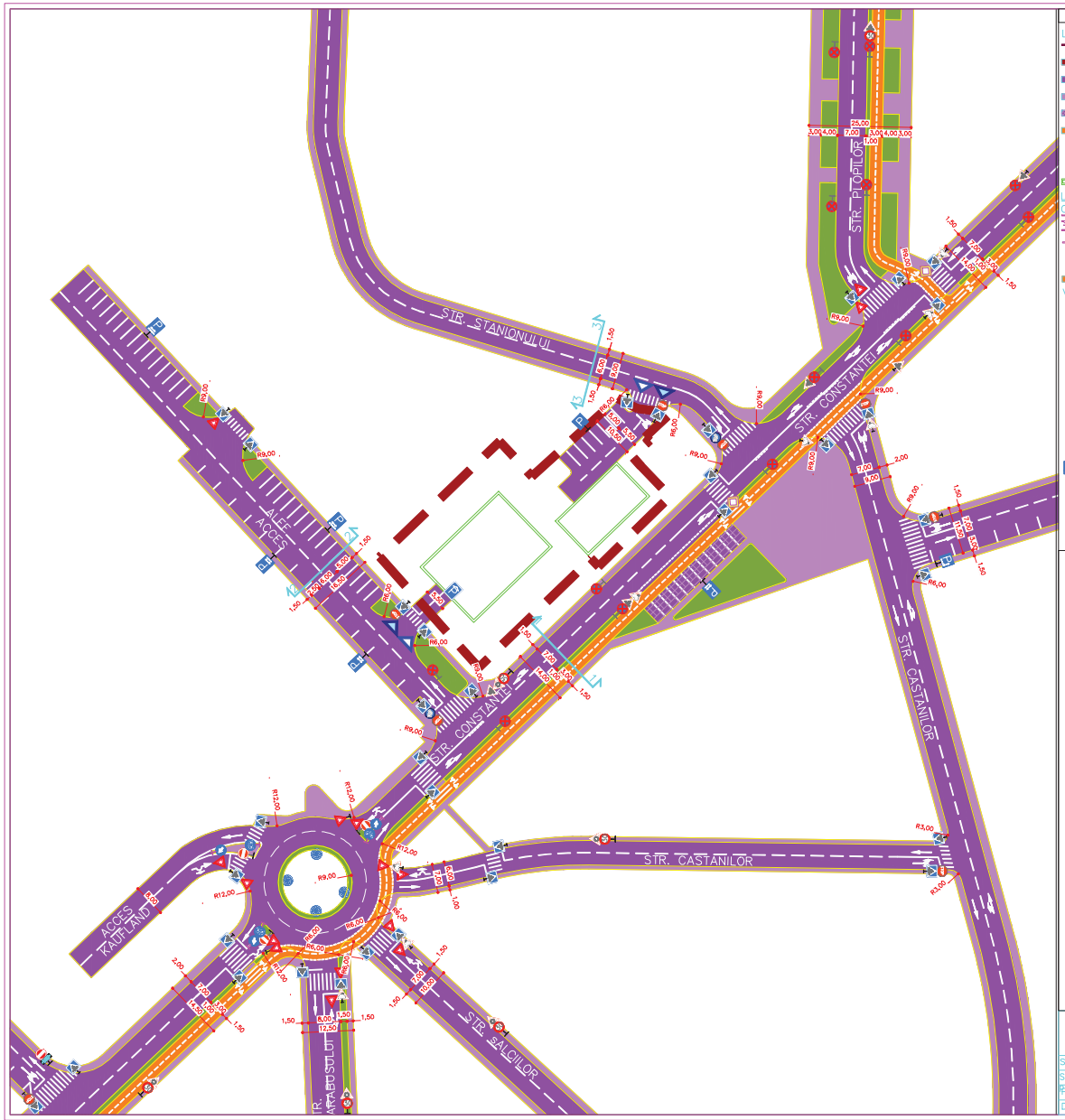
PR.NR.: 231/2024
PL. NR.: H02
FAZA: PUZ

Benef: RACOVICEANU EMILIAN SI ILEANA

	Numele	Semnatura
DESENAT	ing. Luchian Cristi	
PROIECTAT	ing. Luchian Cristi	
SEF PROIECT	ing. Luchian Cristi	

TITLUL PLANSEI: Plan de situatie

Scara: 1:500
Data: 02.2024



STUDIU DE CIRCULATIE SI TRAFIC – judetul Constanta, Oras Navodari, str. Constantei, nr. 20BIS, Nc. 123596

LEGENDA

- Limita de popietate
- Zona studiata
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Circulatie pietonala ocazional carosabila
- Circulatie velo
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Cladiri orientative propuse

LEGENDA SEMNE DE CIRCULATIE

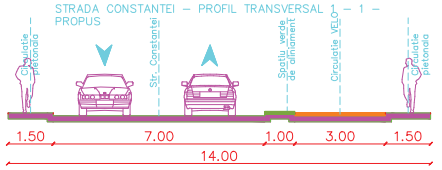
ORIZONTALE (PE SUPRAFATA ASFALITCA)

- Directii de circulare
- Directii de circulatii in sensul giratoriu
- Cedeaza trecerea
- Directie de deplasare piste velo

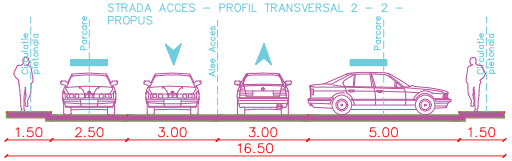
VERTICALE

- Trecere pietoni
- Obligatoriu dreapta
- Ocolire prin dreapta
- Ocolire prin stanga
- Ocolire prin dreapta si stanga
- Sens Giratoriu
- Parcare de resedinta
- Parcare cu plata
- Parcare subteran?
- Oprirea interzis?
- Drum cu prioritate
- Presemnalizare trecere de pietoni
- Presemnalizare intersectie cu sens giratoriu
- Presemnalizare pist? pentru biciclete ?i ciclomotoare
- Accesul interzis autovehiculelor avand masa autorizata mai mare de 3,5t Cedeaza trecerea
- STOP
- Interzis
- Interzis cu exceptii
- Limita viteza 30 km/h

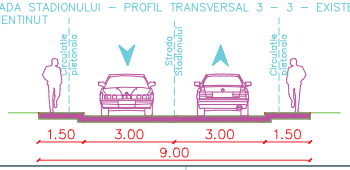
STRADA CONSTANTEI – PROFIL TRANSVERSAL 1 – 1 – PROPUS



STRADA ACCES – PROFIL TRANSVERSAL 2 – 2 – PROPUS



STRADA STADIONULUI – PROFIL TRANSVERSAL 3 – 3 – EXISTENT si MENTINUT



	URBAIS & CO S.R.L. Adresa: jud. Prahova, mun. ploiesti, str. Vioarei, nr. 40 tel: +40726382880, e-mail: urbaisco@gmail.com			BENEFICIAR: RACOVICEANU EMILIAN SI ILIEANA ADRESA: Oras Navodari, Str. C1, nr. 70, judetul
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	PROIECTARE STUDIU DE CIRCULATIE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICE TIP APARTHOTEL CU A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII, REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, A UNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE
Sef proiect:	Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin		1:750	Nr. pr. ST0106/24
Proiectant:	Ing. Gudei Doru Cristian		IULIE 2024	FAZA: S.T.
Desenat:	Urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin			ADRESA: judetul Constanta, Oras Navodari, str. Constantei, nr. 20BIS, Nc. 123596
				PLANSA: Plan circulatii – situatie propusa ST03

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta
STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

DOSAR NR. 109963 / 14-05-2025

Referat

La cererea 109963, data de inregistrare a cererii 14-05-2025
Domnul/Doamnei
Domiciliul/Adresa

Analizand cererea dumneavoastră în vederea recepţiei documentaţiei cadastrale a imobilul situat în unitatea administrativ - teritorială Năvodari pentru înscrierea în cartea funciară, este necesar ca, în maxim de 10 zile lucrătoare de la data comunicării:

Cadastru

A. Nota de completare*

Vă rugăm să prezentaţi următoarele:

- Adresa unitatii individuale din prezenta documentatie cadastrala este diferita de cea inscrisa in cartea funciara si foaia colectiva, fara a prezenta un act sau document in acest sens.
- Numerotarea incaperilor componente ale unitatii individuale nu este corecta, nu respecta prevederile Ord.600/2023.

**) Termenul de soluţionare a cererii se va prelungi cu numărul de zile corespunzător termenului în care s-au depus completările.*

Inspector
LUCIAN VIRGIL PAUN

semnătură

Publicitate Imobiliară

A. Nota de completare

Vă rugăm să prezentaţi următoarele:

- Se va anexa la dosar adresa din care sa rezulte daca au fost indeplinite conditiile din Adresa nr. 44261/06.05.2025 eliberata de Primaria Navodari, respectiv expertiza tehnica si avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Reglementati!
- Se mentin solicitarile Serviciului de Cadastru

Asistent
MIRUNA RAHOVEAN

semnătură

Registrator
FLORINA DINUT

semnătură

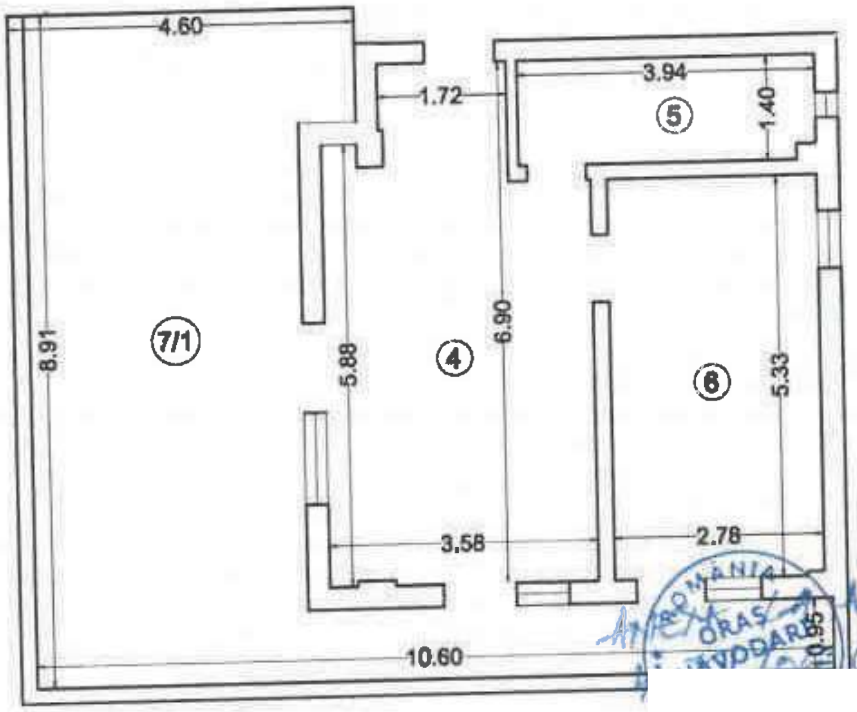
28. MAI 2025

29. MAI 2025

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

RELEVEU APARTAMENT
Scara 1:100

...stral al terenului:	Suprafata	Adresa imobilului:	
		Navodari, str. E2 nr. 6, Lot 1, nivel tehnic, ap.16	
...artea Funciara colectiva nr.		UAT	NAVODARI
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala	

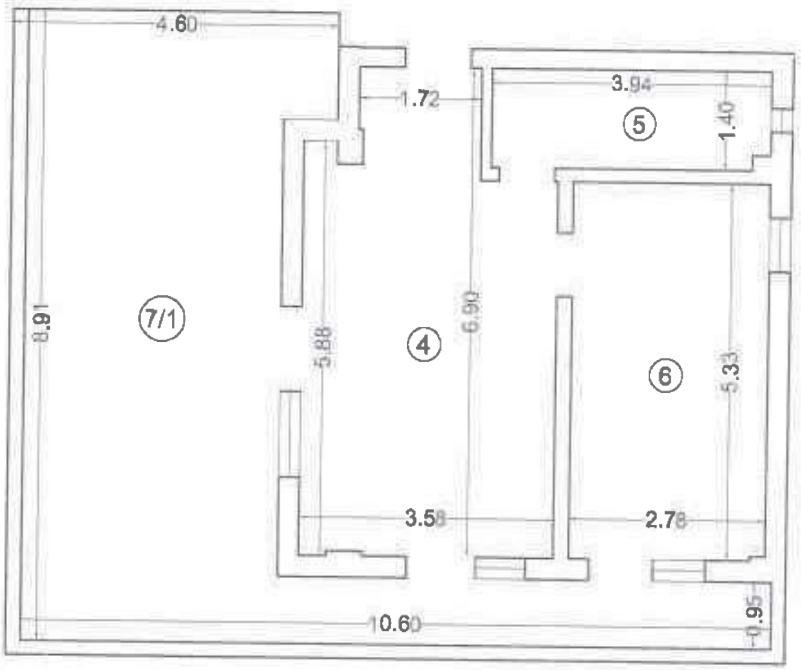


Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
4	Living si bucatarie	22.0
5	Baie	5.5
6	Camera	14.8
Suprafata Utila = 42.3 mp		
7/1	Terasa circulabila	39.7
Suprafata Totala = 82.0 mp		

Executant,	Data
GEICU FLORIN CRISTIAN Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104 FLORIN-CRISTIAN GEICU	februarie 2025
Receptionat,	Data

RELEVEU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului:	Suprafata	Adresa imobilului:	
		Navodari, str. E2 nr. 6, Lot 1, nivel tehnic, ap.16	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	NAVODARI
Cod unitate individuala (U)	127832-C1-U16	CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
4	Living si bucatarie	22.0
5	Baie	5.5
6	Camera	14.8
	Suprafata Utila = 42.3 mp	
7/1	Terasa circulabila	39.7
	Suprafata Totala = 82.0 mp	

Executant,	Data
GEICU FLORIN CRISTIAN Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104 FLORIN-CRISTIAN GEICU Digitally signed by FLORIN-CRISTIAN GEICU DN: cn=FLORIN-CRISTIAN GEICU, ...	12.05.2025
Receptionat,	Data

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

P.U.Z. COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW NĂVODARI

Către,

AVIZ ARHITECT ȘEF,

Alăturat vă înaintăm spre avizare şi aprobare:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP HOTELURI-APARTAMENT (*APARTHOTEL*) ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE

Loc. Năvodari, Jud. Constanța, Str. Constanței, Nr. 20 BIS + Nr.20 + Str. Stadionului, FN

ORAȘUL NĂVODARI

MARTIE 2025

Dr. urb. Serin GEAMBAZU

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

A.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Beneficiar:

Amplasament:

Proiectant:	**SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.**
Șef Proiect:	**dr.urb. Serin Geambazu**
Întocmit:	**drd.urb. peis. Alexandra Ivănescu, dr.urb. Serin Geambazu**
Verificat:	**dr.urb. Serin Geambazu**

Năvodari – martie 2025

A.2 OBIECTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementările P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

În această documentație de urbanism, prezentul R.L.U. se aplică **parcelei din strada Constanței nr. 20 bis, nr.20 + Str. Stadionului, nr. cadastral 123596, orașul Năvodari, jud. Constanța.**

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- P.U.G. Orașul Năvodari etapa 1, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 42/25.08.1994, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 69/15.02.2004, H.C.L. 110/24.02.2017, prin H.C.L. 4/11.01.2019 și H.C.L. 33/24.07.2023.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General pentru Oraș Năvodari etapa a II-a aprobat prin HCL nr. 69/12.05.2004

Odată aprobat împreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

P.U.Z. COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW NĂVODARI

Pentru o bună reglementare a parcelei **din strada Constanței nr. 20 bis + nr.20 + Str. Stadionului, nr. cadastral 123596, CF 123596, orașul Năvodari, jud. Constanța,** se propune următorul Regulament Local de Urbanism, urmând ca Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) al prezentului P.U.Z. să prevadă prin preluare (confirmând și modificând) prevederile din R.L.U. aferent Planului Urbanistic General al Orașului Năvodari. Terenul propus studiului face parte din Trupul A - localitatea, unitatea de referință **UTR D4.**

Trupul A - localitatea, cuprinde întreg teritoriu din intravilanul propus al localității, sunt delimitate toate suprafețele funcționale, existente și propuse, indicându-se și suprafața acestora.

Principiile și criteriile de amplasare și realizare a noilor construcții vor avea în vedere respectarea cadrului legal de reglementări :
- Legea nr. 50/1991 , privind regimul de construire și autorizare a construcțiilor
- HG nr. 525/1996. privind regulamentul general de urbanism al localităților
- Legea locuinței nr. 114/1996.

UTR D4
Teren amplasat în zona centrală a trupului A, delimitat de Strada Constanței, Strada Stadionului și Strada Teilor.
Suprafața terenului este de 2 060 mp
Conform C.U. Nr. 186 din 23.03.2023 **UTR D4 = curți construcții**

Regim de înălțime = nereglementat
Regim de ocupare a terenului (POT) = nereglementat

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = nereglementat
Regim de înălțime maxim aprobat = nereglementat
H max cornișă = nereglementat

Pentru orice noi intervenții, altele decat cele prevăzute de prezentul P.U.Z., vor fi necesare a fi realizate Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) care vor păstra zonificarea funcțională, parametrii urbanistici și retragerile.

Baza legală a elaborării:

Elaborarea acestei documentații s-a facut în baza certificatului de urbanism nr. 186 din 23.03.2023 eliberat de Primaria Orașului Năvodari.

- P.U.G. Orașul Năvodari etapa 1, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 42/25.08.1994, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 69/15.02.2004, H.C.L. 110/24.02.2017, prin H.C.L. 4/11.01.2019 și H.C.L. 33/24.07.2023.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aferent Oraș Năvodari etapa a II-a aprobat prin HCL nr. 69/12.05.2004
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuintelor
- HG nr. 525/1996. privind regulamentul general de urbanism al localităților
- Legea locuinței nr. 114/1996.

Domeniul de aplicare

Teritoriul intravilan studiat este figurat în toate plansele de propuneri care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. R.L.U. se aplica **parcelei din strada Constanței nr. 20 bis, nr. cadastral 123596, orașul Năvodari, jud. Constanța.**

A.3 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru protectia și păstrarea integrității mediului sunt recomandate următoarele prescriptii:

- Regulamentul local de urbanism se aplica pentru proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe oricare din terenurile studiate în prezentul P.U.Z.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde prescripții (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării construcțiilor pe oricare din terenuri, în cadrul zonei studiate.
- În cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat o zonă funcțională, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.
- Prezentul regulament local de urbanism a fost inițiat pentru terenul pe care se dorește autorizarea de: **Complex R8 - Green Central View - contruirea unui complex, a unei structuri de cazare turistică de tip aparthotel și a unor echipamente publice și comerciale specifice zonei,** complementare, comerț, servicii (loc de evenimente, after-school etc.) regim de construire izolat și cuplat, regim de înălțime maxim P+2E și

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

P+8E, a unor spații verzi, parcuri și accese, **strada Constanței nr. 20 bis, nr. cadastral 123596, orașul Năvodari, jud. Constanța.**

B.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR A1*

- unități de cazare - hotel, aparthotel, pensiune turistică;

UTR A1* + UTR A2*

- comerț;
- servicii (after-school, showroom, salon de înfrumusețare, centru spa, alimentație publică - restaurant, cofetărie/patiserie, sală de evenimente, agrement - sală de sport, sală fitness, bazin înot, etc.),
- parcare la sol;
- loc de joacă;
- zone plantate tip scuar sau plantații de aliniament;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR A1* + UTR A2*

- pentru orice utilizări se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismica;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor și mobilitate redusă;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR A1* + UTR A2*

Se interzic următoarele utilizări:

- Spații industriale sau de producție;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care creează disconfort prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Depozitări pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- Curățătorii chimice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane și depozitări de materiale refolosibile;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activității productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulatiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

B.2 SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Noile clădiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentaţii *(5.0. Reglementări urbanistice și 5.1. Reglementări urbanistice - Detaliu)*

UTR A1* + UTR A2*

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- se recomanda lotizarea terenului in parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.0 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite;

- dintre doua calcane laterale și de minim **18.0 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR A1*

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament, pe limitele de proprietate (spre Strada Constanței și aleea de acces propusă conform *5.0. Reglementări urbanistice și 5.1. Reglementări urbanistice - Detaliu*)**;**

UTR A2*

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5.0 metri** sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează retrase de la aliniament cu minim **3.0 metri** cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă sa nu depaseasca distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- este permisa retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR A1* + UTR A2*

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum **3.0 metri -** se consideră excepție la limita de proprietate față de alee acces str. Constanței, zona Kaufland (NC 113971) - amplasarea se poate face pe aliniament *(conform 5.0. Reglementări urbanistice și 5.1. Reglementări urbanistice - Detaliu)*
- clădirile vor fi dispuse pe parcelă astfel încat să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încat numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minimum;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5.0 metri;**

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserica sau de subzona predominant rezidentială realizată în regim discontinuu;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR A1* + UTR A2*

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafață și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită ACminima=50.0 mp;
- distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri.**

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR A1*

Rh maxim = P+8

UTR A2*

Rh maxim = P+2

UTR A1* + UTR A2*

- nu se admite mansardarea;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanța dintre aliniamente;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente.

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

UTR A1* + UTR A2*

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR A1* + UTR A2*

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0 metri** lățime dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin P.U.Z. sau prin P.U.D.;
- în cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- în cazul în care funcțiunea respectivă necesită două sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D.;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încat să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și mobilitate redusă, în conformitate cu normele în vigoare.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR A1* + UTR A2*

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

UTR A1* + UTR A2*

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- poziționarea traseelor retelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit;
- realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR A1* + UTR A2*

- este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor RGU sau a altor acte normative în vigoare;
- spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- în grădinile de fațada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;
- se recomandă ca 75% din suprafețele teraselor necirculabile și 10% din terasele circulabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către cladirile învecinate și circulațiile;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

UTR A1* + UTR A2*

- imprejmuirile trebuie proiectate astfel încat să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri, din care 0.50 metri soclu opac, partea superioară transparentă, dublate de gard viu;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice și lăcașurilor de cult de parcelele învecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

B.3 SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

UTR A1*

POT maxim = 50%

- Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

UTR A2*

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC /mp teren)

UTR A1*

CUT max = 2.5

- Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul AD

UTR A2*

CUT max = 1

- Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul AD
- NOTA: Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul C.U. deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

C.1. SITUAȚIA PROPUSĂ, CATEGORII DE RESPONSABILITĂȚI ȘI COSTURI

NU EXISTĂ CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Categorii de costuri	
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	proprietar

SC. AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL.
Bd. Aurel Vlaicu nr. 585, Constanta
Telefon: 0722558721, +40 241540210
Fax: +40 241544940
E-mail: geambazuserin@gmail.com

P.U.Z. COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW NĂVODARI

a. 1	Întocmire **Studiu de Oportunitate** (S0) P.U.Z. Întocmire P.U.Z. Studiu de prefezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectura Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnica Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
Cheltuieli pentru realizarea investiției		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului: - obținerea terenului - amenajarea terenului - amenajari pentru protectia mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: - construcții și instalații - montaj utilaje tehnologice - utilaje, echipamente tehnologice cu montaj - utilaje fără montaj și echipamente de transport - dotări - active necorporale	proprietar
b.4	Alte cheltuieli: - organizare de șantier - comisioane, taxe, cost credit	proprietar

Întocmit,

urb.peis. Alexandra Ivănescu

Verificat

dr.urb. Serin Geambazu

Numele și prenumele verificatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul **Af**

REFERAT nr. 1087/17.07.2024

privind verificarea de calitate la cerința **Af** a proiectului

COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

1. Date de identificare:

- faza: **SG - Studiu Geotehnic**
- proiectant de specialitate: **S.C. Ana Proiect Design S.R.L.**
- beneficiar:
- amplasament: **STRADA CONSTANTEI NR. 20 BIS ORAS NAVODARI JUD. CONSTANTA**
- data prezentării proiectului pentru verificare: **17.07.2024**

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 lucrarii **COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE**

Suprafața de teren cercetată și destinată amplasării construcției proiectate este situată în **STRADA CONSTANTEI NR. 20 BIS ORAS NAVODARI JUD. CONSTANTA.**

Prezentul studiu geotehnic a fost realizat pe baza datelor geotehnice obținute din forajele de referință executate anterior în zona limitrofa, si a 2 foraje geotehnice FG1, FG2 realizate conform prevederilor NP 074 – 2022. si a 3 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1, DPSH 2, DPSH 3 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare de penetrare dinamica.

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

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în fe[illegible]te diferite cum ar fi Cuaternarul, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduș[illegible]ocală.

Din punct de vedere **climatic**, judetului Constanta evolueaza pe fondul general al cli[illegible]t continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografi[illegible]i.

Din punct de vedere **seismic.** Romania apartine unei zone seismice moderate para la[illegible]
Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf afe[illegible]ului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, localitatea cercetata [illegible]- 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g și o perioadă de control Tc=0,7 sec a spectrului de raspun[illegible]

Adâncimea de înghet în zonele studiate, este de - 0.90cm, conform STAS 6054 – 77.

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 (tabelul A3 și A4), 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	2 puncte
Apa subterana	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Risc moderat	3 punct
Seismicitate	Zona seismica cu a g = 0,20 g	2 punct
Punctaj estmativ		**12 puncte**

Comform acestui punctaj realizat (12 puncte) rezultă: Risc geotehnic – "**Moderat**" și categoria geotehnică – "**2**".

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

FORAJUL FG1:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de – 3,00m de la cota treren actual s-a intalnit stratul de pamant cenusiu cu piatra si beton;
- urmeaza stratul de loess galben – praf argilos loessoid intalnit pana la adancimea de – 4,40m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit praf argilos cafeniu pana la adancimea de – 5,00m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de praf argilos cu sist verde degradat pana la adancimea de – 5,60m de la cota teren actual;
- stratificatia se continua cu sist verde pana la adancimea de – 11,00m de la cota teren actual;

FORAJUL FG2:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de – 1,50m de la cota treren actual s-a intalnit stratul de pamant cenusiu cu piatra si beton;
- urmeaza stratul de loess galben – praf argilos loessoid intalnit pana la adancimea de – 3,70m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de praf argilos cu sist verde degradat pana la adancimea de – 5,50m de la cota teren actual;
- stratificatia se continua cu sist verde pana la adancimea de – 11,00m de la cota teren actual;

. Pentru amplasare constructie cu regim de inaltime P+2E, se recomanda:

- fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul pernei din piatra sparta compactata, realizata in sapatura generala si va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate.

NP 074 – 2022 – Normativ privind documentatiile geotehnice pentru

- **GP 129 – 2014** – Ghid privind Proiectarea greotehnica;
- **NP 125 – 2010** – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi s
- **NP 112 – 2014** - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare dire
- **SR EN 1997-1:2004/NB:2016** – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea nexa nationala;
- **SR EN 1997-1:2004/AC:2009** – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea
- **SR EN 1997-2:2007** – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investig renului;
- **SR EN 1997-2:2007/NB:2009** – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea cercetarea terenului. Anexa nationala;
- **SR EN 1997-2/AC:2010** – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Inve a terenului;
- **SR EN ISO 22475-1:2021** – Investigatii si incercari geotehnice.Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Partea 1: Principii tehnice de executie.
- **STAS 1242/3-87** – Teren de fundare.Cercetarea prin sondaje deschise
- **STAS 1242/4 -85** – Teren de fundare.Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi;

Numele şi prenumele verificatorului atestat:

CHIRIAC RAUL DUMITRU

Nr. 10609 domeniul **Af**

- **SR EN ISO 14688-2:2018** – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o clasificare

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Tema de proiectare.
- Memoriul elaborat de proiectantul de specialitate în care se prezintă recomandările pentru fundarea lucrărilor prevazute.
- Breviar de calcul în care se fundamentează soluţiile propuse, programul de calcul şi listingul.
- Alte documente.

4. Concluzii asupra verificării:

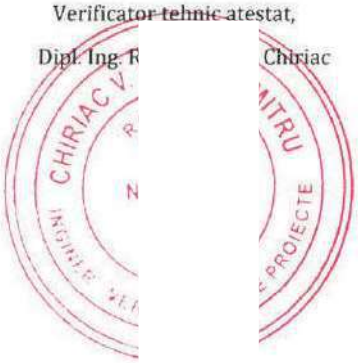
- **În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se şi stampilându-se conform îndrumatorului.**

Am primit doua exemplare,

Am predat doua exemplare,

Verificator tehnic atestat,

Dipl. Ing. R Chiriac



ANA PROIECT DESIGN SRL – CONSTANTA
NRC – J 123 / 1238/ 2006
CUI – RO 18611090
Tel/fax - +40 341170308 ; Mobil : +40 728205289

STUDIU GEOTEHNIC

DENUMIRE PROIECT: **COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE**

ADRESA AMPLASAMENT: STRADA CONSTANTEI NR. 20BIS
ORAS NAVODARI, JUDET CONSTANTA



Beneficiar: RACOVICEANU EMILIAN SI ILEANA

Intocmit: ANA PROIECT DESIGN S.R.L.

Ing. Ana Ionescu

CUPRINS

Piese scrise

Pagina de titlu .....pag. 1
Borderou .....pag. 2
1. Date generale : consideratii geologice; consideratii geomorfologice; consideratii hidrogeologice; consideratii meteo - climatice; zonarea seismica; adancimea de inghet, incadrarea in zone de risc natural.....pag. 3 – 11
2. Rezultatele investigatiilor de teren si clasificarea geotehnica a amplasamentului conform NP 074-2022.....pag.11 – 16
3.Conditii de fundare .....pag. 16 – 20
4.Recomandari .....pag. 20 – 22

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona .....pag. 23
2. Plan de situatie.....pag. 24
3. Fise foraje.....pag. 25
4. Rezultate DPSH .....pag. 26 – 34

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

STRADA CONSTANTEI NR. 20 BIS

ORAS NAVODARI

JUD. CONSTANTA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului: "COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE".

1.2. Terenul amplasament identificat cu numar cadastral 123596, cercetat din punct de vedere geotehnic, este situat pe strada Constantei, nr. din oras Navodari, judet Constanta, conform plan anexat.

1.3. Studiu geotehnic, s-a întocmit in baza prevederilor NP)22 pentru a determina:

- stratificatia terenului din amplasament;
- caracteristicile fizico – mecanice ale pamanturilor ir in foraj / sondaje DSPH;
- adancimea nivelului panzei freatice;
- conditii de fundare;

Lucrari de teren realizate :

- 2 foraje geotehnice FG1, FG2 realizate conform prevederilor NP 074 – 2022;
- 3 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1, DPSH 2, DPSH 3 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. SR EN 1997-1:2004/NB:2016 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala;
7. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale.
8. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
9. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala
10. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7:Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului
11. SR EN ISO 22475-1:2021 – Investigatii si incercari geotehnice.Metode de prelevare si masurare a apei subterane.Partea 1: Principii tehnice de executie.
12. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare.Cercetarea prin sondaje deschise
13. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare.Cercetari geo e prin foraje executate in pamanturi;
14. SR EN ISO 14688-1:2018 – Cercetari si incerca otehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 1: Identificare si desc
15. SR EN ISO 14688-2:2018 – Cercetari si incerca otehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor.Partea 2: Principii pentru o cl are
16. C 169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de amente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
17. C 56 - 2002 - Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii;
18. P 100 / 1 - 2013 – Normativ pentru proiectarea antiseimica a constructiilor de locuinte, social – culturale , agrozootehnice si industriale;
19. STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet
20. SR 11.100/1-93: Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României.

21. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor";
22. Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor";

1.4. CONSIDERATII GEOLOGICE SI GEOMORFOLOGICE;

1.4.1. CONSIDERATII GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic amplasamentul apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care platforma Dobrogei de Sud este inaltata .

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

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

- cuvertura sedimentara este reprezentata prin ciclul de se[illegible]are paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii c[illegible]alatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

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

- ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior, [illegible]ntat 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);

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

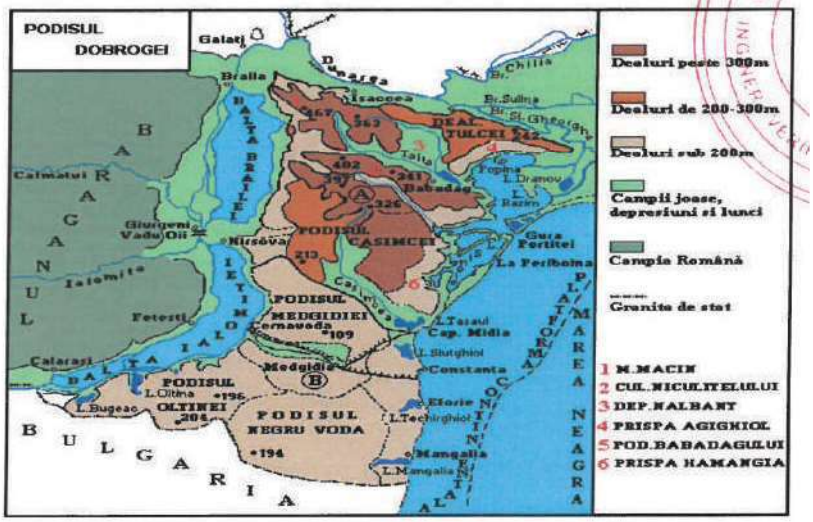
Toate aceste depozite sedimentare sunt depuse transgresiv peste orizontul carcaros – sistos care reprezinta fundamnetul regiunii.

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. F ste 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 domolala catre valea Carasu sau catre Dunare. Altitunile sunt cuprinse intre 50 ÷ 130m. Valea Carasu ce separa podisul cu acelasi nume de podisurile ceva mai inalte din S, apare ca o arie depresionara transversala ce uneste latura dunareana cu cea marina a judetului. Este marginita de versanti inalti si abrupti de loess.

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

In cadrul sau se deosebesc doua trepte morfologice:

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

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

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

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

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament este aproximativ orizontal.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene [illegible]ecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

1.11. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata di[illegible], raurile interioare podisului, Canalul Dunare Marea – Neagra, lacuri, ape subterane [illegible] Neagra.

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

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

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formaţiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul 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 [illegible]itului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geog[illegible]i de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

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

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

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

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare intindere de - 1°C/ - 2°C, dar in extremitatea sud-estica este pozitiva: acest areal este asadar cea mai calduroasa regiune iarna.

Temperatura medie in lunile iunie – august depaseste 25°C.

Amplitudinea termica anuala este destul de diferentiata: 23 - 24°C in jumatatea dunareana a Dobrogei si 21 - 22°C in jumatatea maritima a climatului litoral.

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

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

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

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

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

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

1.7. ZONAREA SEISMICA

Din punct de vedere seismic, Romania apartine u[illegible]e 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 varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare (a_g) cu un IMR = 225 si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani

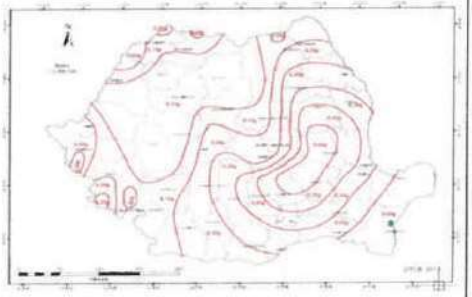
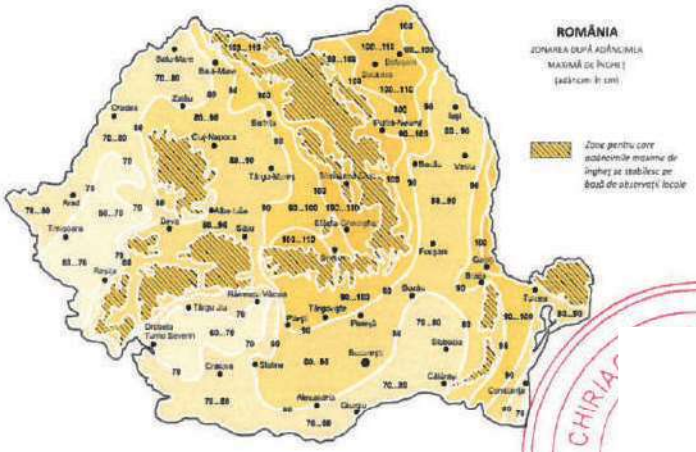


Fig.2. Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), Tc a spectrului de raspuns



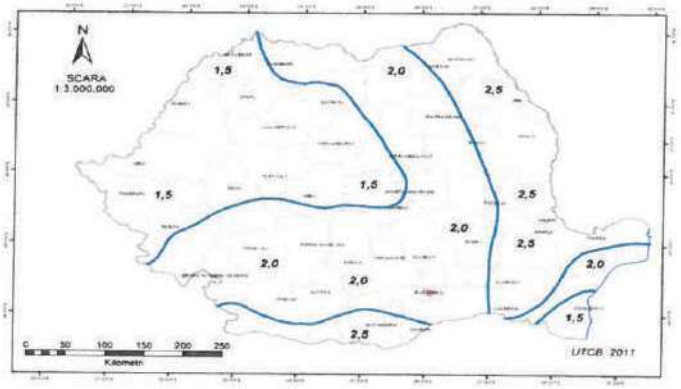
1.8. ADANCIMEA DE INGHET

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



1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului Româ ermeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini A

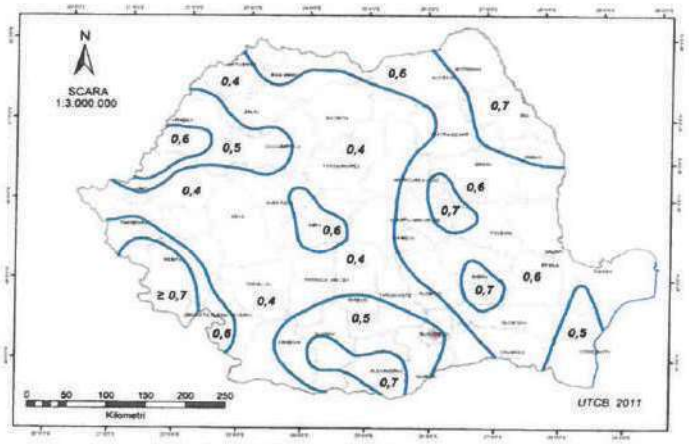
In „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor", pentru lo cercetata, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol s_k = 2,0 kN/m², construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k, kN/m², pentru altitudini A ≤ 1000 m
NOTĂ: Pentru altitudini A > 1000 m valorile s_k se determină cu relaţiile (3.1) şi (3.2)

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

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



Zonarea valorilor de 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 fără potential de producere a alunecarilor de teren .

2. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN

Lucrari de teren realizate :

- 2 foraje geotehnice FG1, FG2 realizate conform prevederil[illegible]4 – 2022;
- 3 sondaje de penetrare dinamica super grea DPSH 1, DP[illegible]PSH 3 realizate cu sonda TG 63 - 100 PAGANI, conform DIN 4094 - Incercare [illegible]trare dinamica;

2.1. Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

FORAJUL FG1:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de – 3,00m de la cota treren actual s-a intalnit stratul de pamant cenusiu cu piatra si beton;
- urmeaza stratul de loess galben – praf argilos loessoid intalnit pana la adancimea de – 4,40m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit praf argilos cafeniu pana la adancimea de – 5,00m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de praf argilos cu sist verde degradat pana la adancimea de – 5,60m de la cota teren actual;
- stratificatia se continua cu sist verde pana la adancimea de – 11,00m de la cota teren actual;

FORAJUL FG2:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de – 1,50m de la cota treren actual s-a intalnit stratul de pamant cenusiu cu piatra si beton;
- urmeaza stratul de loess galben – praf argilos loessoid intalnit pana la adancimea de – 3,70m de la cota teren actual;
- urmeaza stratul de praf argilos cu sist verde degradat pana la adancimea de – 5,50m de la cota teren actual;
- stratificatia se continua cu sist verde pana la adancimea de – 11,00m de la cota teren actual;

2.2. În urma observaţiilor de teren şi în urma prelucrării datelor obţinute din forajul geotehnic, rezultă informaţii privind natura şi car[illegible]sticile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Loessul intalnit in foraje este:

- pamant coeziv;
- culoarea galbena;
- plasticitate mare
- plastic moale (FG1, FG2) si plastc vartos (I [illegible]);

Praful argilos intalnit in foraje este;

- pamant coeziv;
- culoarea cafeniu;
- plasticitate mare;
- plastic moale (FG1), plastic consistent (FG2)

Orizontul de sist verde in masa argioasa , 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.

Din incercarile efectuate pe roca rezultata din carota la adancimea de – 26,8m, rezistenţa la compresiune între 26,00 ÷ 28,50 N/mm^2.

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 predomina zonele in care se pot vedea intercalatiile milimetrice, centimetrice si chiar decimetrice de argila verzuie.

In zona orizontul de sit verde are puternic carater valu

2.3. REZULTATE TESTE DPSH

Pe amplasamentul analizat situat pe strada Constante ...is din orasul Navodari, judet Constanta s-au realizat 3 teste de penetrometrie dinam... ...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 cm^2
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 constã 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 simplitãţii de execuţie, economiei şi rapiditãţii de execuţie.

Elaborarea lor, interpretarea şi vizualizarea graficã dã posibilitatea "catalogării si parametrizării" solului cu ajutorul unei imagini continue, care permite o comparaţie între consistenţa diverselor nivele traversate şi o corelaţie directã cu sondajele geognostice pentru caracterizarea statigraficã.

Sonda penetrometricã permite de asemenea recunoaşterea destul de precisã a grosimii pãturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafete de ruptură în taluzuri şi consistenţa generalã 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 (leschidere);
- avansare (penetrare) d;
- prezenţa/absenţa cãmãşuirii externe (noroi bentoniti

Metodologie de Prelucrare

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

Programul calculează raportul energiilor transmise (cc de corelaţie cu SPT) prin elaborãrile propuse de către Pasqualini (1983) - Meyerh - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obţinute din efectuarea încercărilor de penetrometrie pentru extrapolarea informatiilor geotehnice si geologice utile.

In sondajele de penetrare dinamica super grea DPSH1 – DPSH3 realizate in amplasament, s-au intalnit soluri coezive (umplutura, loess) si soluri necoezive (sist);

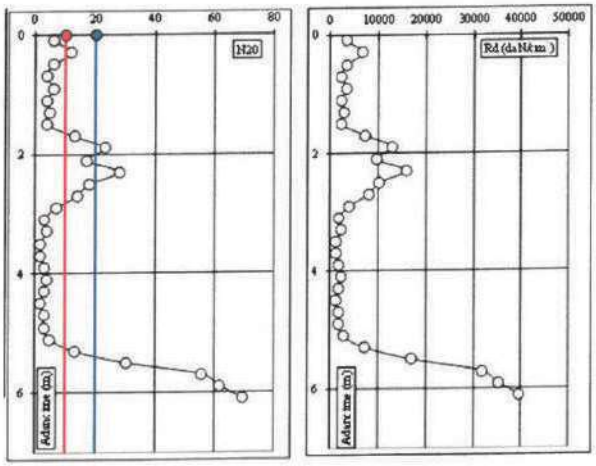
Pentru calcul se vor utiliza urmatoarele valori:

DPSH1
Realizare Test Iunie 2024

Navodari - str. Constantei nr. 20

	Necoeziv Coeziv				
DPSH1				Valori Nedrenate	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.7	331	8592	0,64	29	38
2.7÷5.3	139	11859	0,56	17	29
5.3÷6.1	1473	14167	0,80	55	0

DPSH1				Valori Nedrenate / 1.25÷1.4	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷2.7	331	8592	0,64	23	27
2.7÷5.3	139	11859	0,56	14	21
5.3÷6.1	1473	14167	0,80	44	0

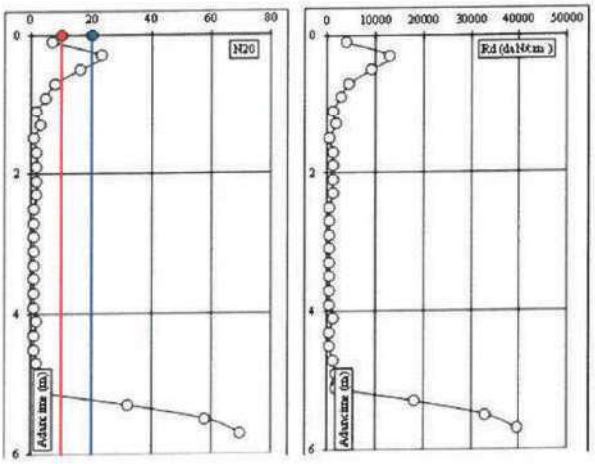


DPSH2
Realizare Test Iunie 2024

Navodari - str. Constantei nr. 20

	Necoeziv Coeziv				
DPSH2				Valori Nedrenate	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷1.1	298	5551	0,59	27	29
1.1÷5.1	71	11010	0,43	16	25
5.1÷5.7	1442	13665	0,81	57	0

DPSH2				Valori Nedrenate / 1.25÷1.4	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷1.1	298	5551	0,59	22	23
1.1÷5.1	71	11010	0,43	13	18
5.1÷5.7	1442	13665	0,81	46	0

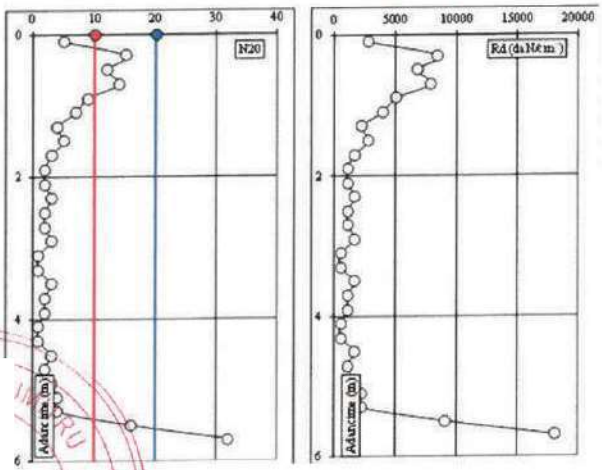


DPSH3
Realizare Test Iunie 2024

Navodari - str. Constantei nr. 20

	Necoeziv Coeziv				
DPSH3				Valori Nedrenate	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷0.9	320	5183	0,62	30	43
0.9÷5.5	116	11962	0,53	16	25
5.5÷6.1	1354	14187	0,81	57	0

DPSH3				Valori Nedrenate / 1.25÷1.4	
Adancime	$p_{A,qpunct/varf}$	$E_{oed,mediu}$	$I_{D,mediu}$	ϕ_{mediu}	c_{mediu}
(m)	kPa	kPa	-	°	kPa
0.0÷0.9	320	5183	0,62	24	31
0.9÷5.5	116	11962	0,53	13	18
5.5÷6.1	1354	14187	0,81	46	0



2.4. CONSIDERATII HIDROGEOLOGICE

La data realizarii lucrarilor de teren , nivelul hidrostatic a fost interceptat in foaraj / sondaje DPSH , astfel:

- in forajul FG1, nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 3,80m de la cota teren actual;
- in forajul FG2, nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 3,70m de la cota teren actual;
- in sondajul DPSH 1, nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 4,50m , stabilizat la – 3,80m de la cota teren actual;
- in sondajul DPSH 2 , nivelul freatic s-a intalnit la adancimea de – 4,70m , stabilizat la – 3,70m de la cota teren actual;

Pot fii fluctuatii ale nivelului panzei freatice de ±0,80m 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	**Descrierea situatiei din amplasamentul studiat**	**Punctaj estimativ**
Conditii de teren	Teren bun	2 puncte
Apa subterana	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Risc moderat	3 puncte
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		12 puncte

Analizand punctajul obtinut, amplasamentul c[illegible] e incadreaza în categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.

3. CONDITII DE FUNDARE

Avand în vedere:

- caracteristicile fizico-mecanice ale pamantu[illegible] nstituie zona de influenţă a fundatiilor;
- natura litologica specifica amplasamentului;
- categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

3.1. Pentru amplasare constructie cu regim de inaltime P+2E, se recomanda:

- fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul pernei din piatra sparta compactata, realizata in sapatura generala si va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate.

La realizarea proiectului de imbunatire a terenului, se vor lua in considerare: dimensiunile constructiei, incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare, tipul fundatiei si structura de rezistenta.

Primul strat din piatra sparta se va realiza sub forma unui blocaj de piatra cu blocuri de piatra dimensini 90 - 120 mm si in continuare piatra sparta cu dimensiuni 25 - 63 mm, pentru a stabiliza terenul din sapatura.

Dupa stabilizarea fundului sapaturii, se va trece la executia pernei din piatra sparta compactata prin asternerea de material sortul 31,5 ÷ 63 mm ultimul strat fiind realizat din piatra sparta sortul 0 – 63 mm. .

Grosimea pernei va fi considerata dupa realizarea blocajului.

Conform prevederilor NP 112 – 2014, pentru constructii civile cu structura de rezistenta in cadre cu umplutura de zidarie sau panouri, valoarea admisa pentru tasarea absoluta maxima Smax este 120 mm.

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112 – 2014, STAS 3300/2- 85, cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita.

La proiectare se va avea in vedere conformarea infrastructurii astfel incat sa poata prelua eventualele diferente de tasare.

La calculul preliminar al terenului de fundare pe [illegible]nilor conventionale trebuie sa se respecte urmatoarele conditii:

- $N_f/A \leq p_{.conv}$ in gruparea fundamentala
- $N_s/A \leq p_{.conv}$ in gruparea speciala

Unde

N_f este incarcarea verticala de calcul din GF- grup[illegible]mentala

N_s este incarcarea verticala de calcul din GS - gr[illegible]iala

A - aria bazei fundatie = LxB

- la incarcare excentrica dupa o singura directie:

$p_{.ef.\,max} \leq 1.2\ p_{conv}$ in gruparea fundamentala

$p'_{ef.\,max} \leq 1{,}4\ p_{conv}$ in gruparea speciala

- la incarcare excentrica dupa doua directii:

$p_{.ef.\,max} \leq 1.4\ p_{conv}$ in gruparea fundamentala

$p'_{ef.\,max} \leq 1{,}6\ p_{conv}$ in gruparea speciala

unde

$p_{.ef.\,max}$ si $p_{.ef.\,max}$ - presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcari de calcul din gruparea fundamentala, respectiv din gruparea speciala.

3.2. Pentru amplasare constructie cu regim de inaltime P+8E, se recomanda:

- fundarea directa prin intermediul pilotilor forati incastrati in ortizontul de sist verde intalnit sub adancimea de – 6,00m de la cota teren actual.

Datorita caracterului valurit al orizontului de sist verde si variatei cotei de aparitie in cele doua foraje, pentru transmiterea eforturilor produse de constructie catre adancime se recomanda proiectarea pilotilor ca fiind piloti purtatori pe varf a caror lungime va fi variabila in functie de cota de aparitie a sitului si cu incastrare minim 2 D in terenul de fundare..

Pilotii purtatori pe varf, patrund cu baza intr-un strat de pamant practic incompresibil si care transmite incarcarea axiala integral prin presiunea de la contactul bazei cu terenul. Pamanturile practic incompresibile sunt reprezentate prin roci stancoase sau semistancoase (marne sau argile marnoase) sau prin blocuri, bolovanisuri sau pietrisuri caracterizate printr-un modul de deformatie liniara E de cel putin 100 000 kPa.

In cazul piloţilor purtatori pe varf executaţi pe loc se determină : valoarea de calcul a capacităţii portante ultime la compresiune se exprima cu relatia;

$$R_{c,d} = R_{b,d} = R_{b;k} / \gamma_d$$

Unde:

- $R_{c,d}$ = valoarea de calcul a lui Rc;
- $R_{b,d}$ = valoarea de calcul a rezistentei pe baza a pilotu

$$R_{b,d} = R_{b;k} / \gamma_d$$

unde:

- $R_{b,k}$ = valoarea caracteristica a rezistentei pe baza a p
- γ_d = coeficient partial pentru rezistenta pe baza a pilotu

Valoarea caracteristica a rezistentei pe baza a pilotulu atia:

$$R_{b,k} = A_b \, q_{bk;}$$

unde:

- $R_{b,k}$ = valoarea caracteristica a rezistentei pe baza a pilotului
- A_b = suprafata bazei pilotului

Pentru piloti executati pe loc cu sectiunea circulara constanta cu diametrul d

$$Ab = \frac{\pi d}{4}$$

q_{bk} – valoarea caracteristica a presiunii pe baza;

- Pentru piloti de dislocatie care reazema cu baza pe roca stancoasa sau semistancoasa;

$$q_{bk} = \sigma_{cs} (t/4 + 1,5)$$

Unde:

σ_{cs} – rezistenta medie la compresiune a rocii , determinata pe epruveta in stare naturala;

- t = adancimea de incastrare in stanca a bazei pilotului;

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 incarcaruile 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 GE[illegible]CĂ A FUNDAŢIILOR PE PILOŢI;
- STAS 2561/4-90 – Teren de fundare. Piloti fo[illegible]iametru mare. Prescriptii generale de proiectare, executie si receptie;
- SR EN 12699 : 2015 - Executia lucrarilor geotehni[illegible]le;Piloti de indesare;
- SR EN 1536 - + A1:2015 - Executia lucrarilor geot[illegible]peciale; Piloti forati;
- GE 029 - GHID TEHNIC PRIVIND TEHNOLOGIA [illegible]ECUŢIE A PILOŢILOR PENTRU FUNDAŢIE;
- NP 045 - 2000 Normativ privind incercarea 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

OBSERVATIE:

- La proiectare se va tine seama de catre proiectantul de rezistenta, ca la executia pilotilor, prin penetrarea sistului de catre utilajul de foraj , roca nu se va fragmenta uniform si pot apare rupturi mai mari decat diametrul pilotului , astfel este necesar sa se prevada un consum suplimentar de betoane pentru aceste situati (cca. 1/3 din cantitatea de beton rezultata din calcule pentru un pilot) .

In faza de proiectare, se vor efectua incercari pentru verificarea incadrarii in parametrii respectivi necesari pentru buna functionare a constructiei.

In vederea distribuirii uniforme a incarcarilor, va fi aplicata la partea superioara a pilotilor forati o perna de etansare care va fi dimensionata si va face parte din proiectul ce se va intocmi pentru dimensionarea pilotilor.

Stabilirea coeficientului de pat, se va realiza in functie de dimensiunile fundatiilor si in functie de tipul terenului de fundare conform Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata - stabilirea valorii coeficientului de pat ks, Indicativ NP 112-2014, litera K.3..2.

4. RECOMANDARI

Pe durata efectuarii sapaturilor pentru realizarea consolidarii terenului, a fundatiei si a constructiei, se vor utiliza metode care nu produc vibratii, socuri care ar putea afecta stabilitatea constructiilor invecinate, aflate in expoatare.

- Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi , instalatii de pompare, etc.) ; in situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului ;

- Evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei , atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii, prin solutii constructive ade[illegible]tuare , compactarea terenului in jurul constructiei, executia de strate etanse din arg[illegible] corespunzatoare, rigole, cavalieri, etc.) .

In caz de necesitate, pentru protectia retelelor [illegible]e purtatoare de apa sau pentru evitarea poluarii apelor subterane din cauza p[illegible] de substante agresive din instalatii, rezervoare etc. se vor prevedea solutii de i[illegible]bilizare (strate etanse din pamant tratat prin diferote procedeee sau alte varian

- Trotuarul din jurul constructiilor va avea latimea minima de 1,00 m si se prevede cu panta de 5° spre exterior ; acesta se aseaza pe un strat de 20 cm de pamant stabilizat si se prevede la margine cu un pinten de 20 x 40 cm;

- Umpluturile ce se vor realiza in jurul fundatiilor si sub pardoseli se vor executa din roci coezive ce se incadreaza STAS-ului 2914-84 (se recomanda utilizarea de pamant galben sortat - praf argilos sau argila prafoasa) adus la umiditatea optima de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus in straturi elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual pana la atingerea unui grad de compactare de minim 92% si mediu 95% conform prevederi normativ C56,C29 si STAS 9850/89.

Proiectul va cuprinde masuri speciale ce trebuiesc luate in timpul executiei, astfel se recomanda ca :

- locul ales pentru constructie sa fie bine curatat si nivelat inainte de inceperea sapaturilor astfel ca sa nu se permita stagnarea apelor meteorice ;
- executia sapaturii se va realiza pe cat posibil intr-un anotimp in care nu sunt de asteptat variatii mari ale umiditatii pamantului si anume primavara sau toamna;

In timpul lucrărilor de săpături, se vor respecta prevederile normativului NP 120 – 2006 privind săpăturile adânci în medii urbane , cât şi prevederile normativului NP 124/2010 privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susţinere;

Lucrările de săpătură se vor executa cu măsuri de sprijinire cu respectarea prevederilor normativului C169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale" (sapatura generala se va realia in taluz sau se vor prevedea sprijiniri ale sapaturii);

- pamantul provenit din sapatura , se va depozita la distanta de peretii gropii de fundare, pentru a prevenii eventualele surpari de maluri si accidente de munca;
- sistematizarea terenului si echiparea constructiilor cu retele purtatoare de apa care sa respecte cerintele din normativ NP 125-2008;
- hidroizolarea elementelor de constructii în raport cu categ[illegible]umezire conform C112-80;
- realizarea unor lucrări de drenare dacă la execuţia săpătu[illegible]nt semnalate infiltratii sau aport de apă din straturile interceptate de săpătură;

Se va intocmi proiect de sistematizare verticala a terei[illegible]entru a asigura scurgerea dirijata si controlata a apelor meteorice in afara perimetrului. [illegible]ruit la emisari in functiune (santuri-rigole) ;

In procesul de executie a lucrarilor de fundatii trebuie respectate normele de Protectia Muncii in vigoare si in mod deosebit cele din „ Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii".

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.

Proiectantul geo va fi solicitat pe santier la urmatoarele situatii:

- la aparitia unor neconcordante intre situatia de pe teren si cea prevazuta in studiul geotehnic (accidente locale de teren):
- la atingerea cotei de fundare pentru atestarea terenului;
- la fazele determinante cerute de Inspectia de Stat in Constructii.

Receptia terenului de fundare se va face pe baza de proces-verbal conform legislatiei in vigoare. Sarcina convocarii executantului studiului geotehnic pentru intocmirea documentului de lucrari ascunse revine executantului lucrarii si beneficiarului.

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

Intocmit
Ing. Ana Ionescu
Mobil +40 728205289

ANA PROIECT DESIGN SRL - CONSTANŢA

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE
STRADA CONSTANTEI NR. 20 BIS , ORADS NAVODARI, JUD. CONSTANTA

Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE							LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE					CARACT MECANICE					
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ / CLAY < 0.005 mm	PRAF / SILT 0.005-0.05 mm	NISIP FIN / FINE SAND 0.2 mm	NISIP MEDIU / MEDIUM SAND 0.5 mm	NISIP MARE / SAND 2 mm	PIETRIŞ / GAVEL 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ / COBBLES > 70 mm	UMIDITATE NATURALĂ (W)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (WL)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (WP)	INDICE DE PLASTICITATE (Ip)	INDICE DE CONSISTENTĂ (Ic)	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γd)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR(e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MODULUL DE DEFORMATIE LINEARA (E)	Tasarea specifica (cp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3.06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	Coeziunea	PRESIUNEA CONV DE BAZA RECOMANDATĂ
0,00	(m)	(m)				(m)	%	%	%			%	%	%	%	%	-	-	kN/m3	kN/m3	%	-	W %	(kPa)			°	kPa	MPa
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	24	25	26	27	28
3,00	3,00	NH 3,80		Umplutura pamant cenusiu cu piatra si beton	P1	2,80								10,93															
4,40	1,40			Loess galben plastic moale	P2	3,50	23	67	10	0	0	0	0	32,16	35,95	15,30	20,70	0,18													
5,00	0,60			Praf argilos cafeniu	P3	4,80	25	66	9	0	0	0	0	29,32	38,09	15,60	22,50	0,39													
5,60	0,60			Praf argilos cu sist verde degradat	P4	5,30								10,68															
					P5	5,60								19,28															
11,00	5,40			Sist verde																									

Intocmit
ing. Ionescu Ana

SOCIETATEA COMERCIALĂ ANA PROIECT DESIGN S.R.L. CONSTANŢA - ROMÂNIA

ANA PROIECT DESIGN SRL - CONSTANŢA

FIŞA FORAJULUI GEOTEHNIC FG2

COMPLEX R8 - GREEN CENTRAL VIEW CONSTRUIREA UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA TIP APARTHOTEL SI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE SI COMERCIALE SPECIFICE ZONEI, COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII (LOC DE EVENIMENTE, AFTER SCHOOL, ETC.) REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT, REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E SI P+8E, AUNOR SPATII VERZI, PARCURI SI ACCESE

STRADA CONSTANTEI NR. 20 BIS , ORADS NAVODARI, JUD. CONSTANTA

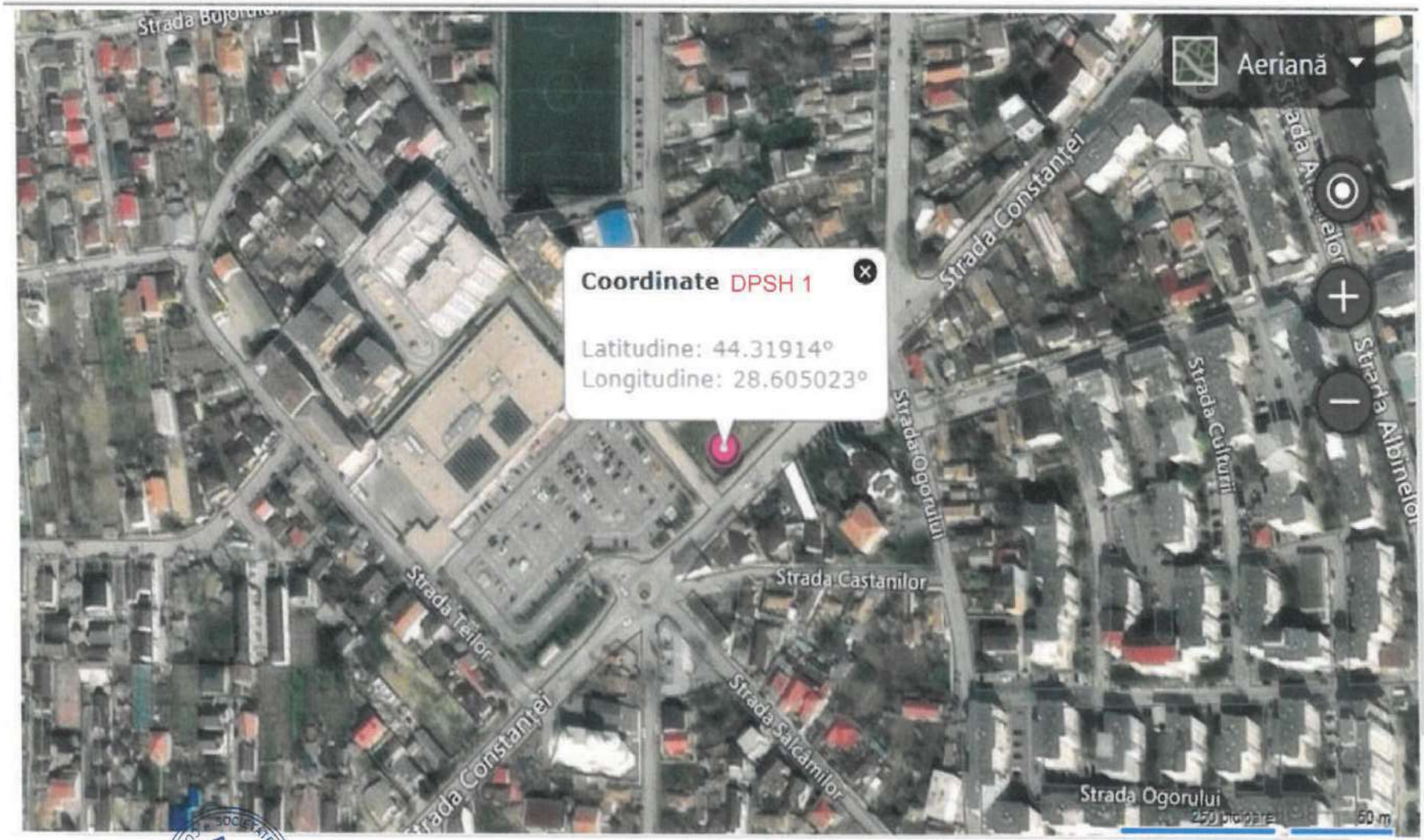
Scara:1/100

COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE							LIMITE DE PLASTICITATE					CARACTERISTICI DE STARE					CARACT.MECANICE					
			SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ	ARGILĂ / CLAY < 0,005 mm	PRAF / SILT 0,005-0,05 mm	NISIP FIN / FINE SAND 0,2 mm	NISIP MEDIU / MEDIUM SAND 0,5 mm	NISIP MARE / SAND 2 mm	PIETRIŞ / GAVEL 2-70 mm	BOLOVĂNIŞ / COBBLES > 70 mm	LIMITA 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 (γ)	POROZITATE (n)	INDICELE PORILOR(e)	GRAD DE UMIDITATE (Sr)	MODULUL DE DEFORMATIE LINEARA (E)	Tasarea specifica (cp)	TASARE SPECIFICĂ SUPLIMENTARĂ PRIN UMEZIRE (im 3) LA 3.06 daN	UNGHI DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	Coeziunea	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			
1,50	1,50			Umplutura pamant cenusiu ci piatra si beton																										
3,70	2,20	NH 3,80		Loess galben plastic vartos si plasc moale	P1	2,00	24	66	10					18,43	36,25	15,40	20,90	0,85											
					P2	3,50	23	67	10					31,67	36,00	15,40	20,60	0,21											
5,50	1,80			Praf argilos cu sist verde degradat	P3	4,10	25	45	8	4	8	12	0	25,31	37,02	15,50	21,50	0,54											
					P4	4,70								12,68															
11,00	5,50			Sist verde																									

Intocmit

ing. Ionescu Ana

SOCIETATEA COMERCIALĂ ANA PROIECT DESIGN S.R.L. CONSTANŢA - ROMÂNIA


Aeriană
Coordinate DPSH 1
Latitudine: 44.31914°
Longitudine: 28.605023°
Strada Constanței
Strada Albinelor
Strada Culturii
Strada Ogorului
Strada Castanilor
Strada Teilor
Strada Constanței
Strada Salcâmilor
Strada Ogorului
250 picioare
50 m

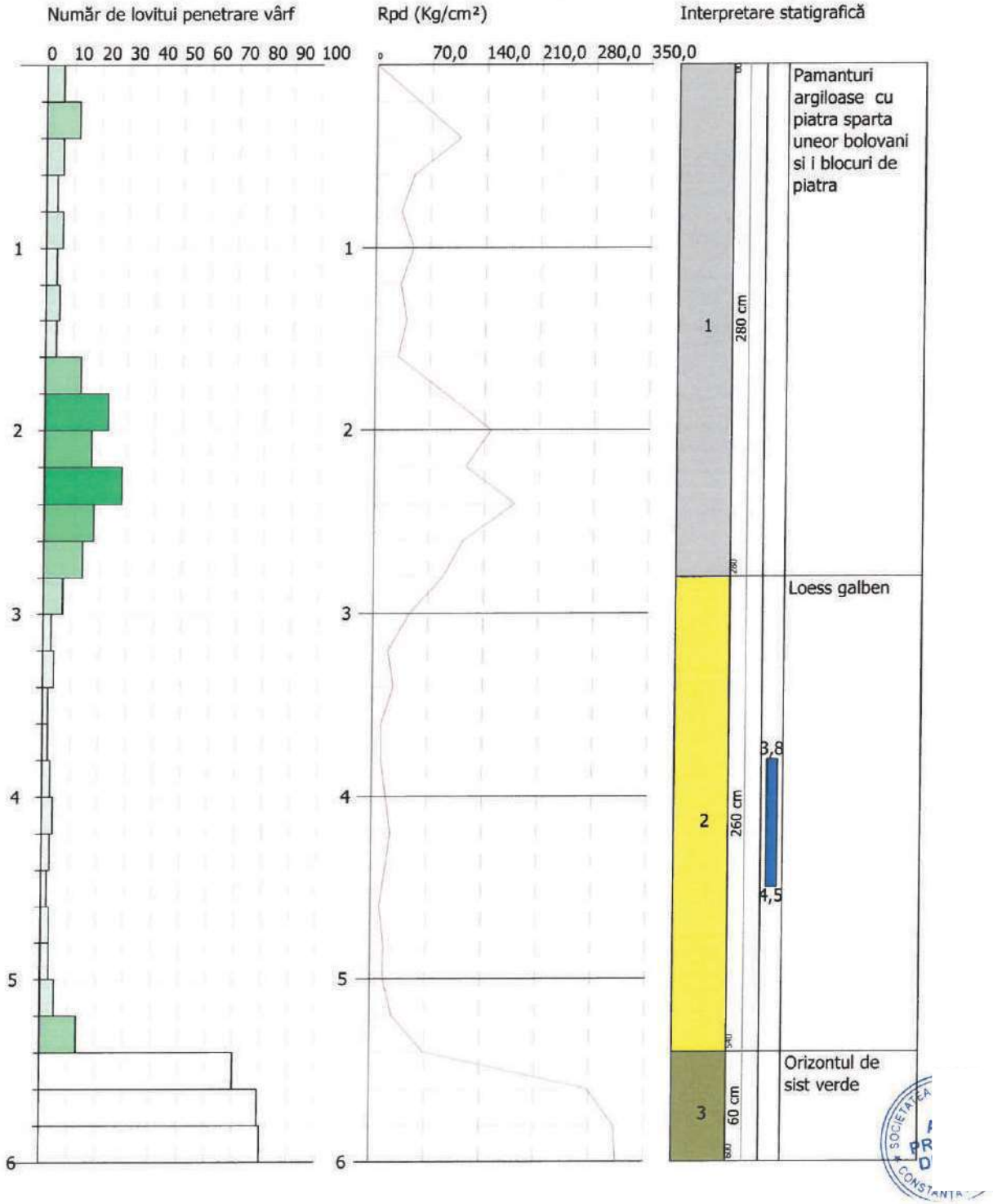
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

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

Client:
Descriere : DPSH 1
Locatie: Navodari str. Constantei nr. 20 bis

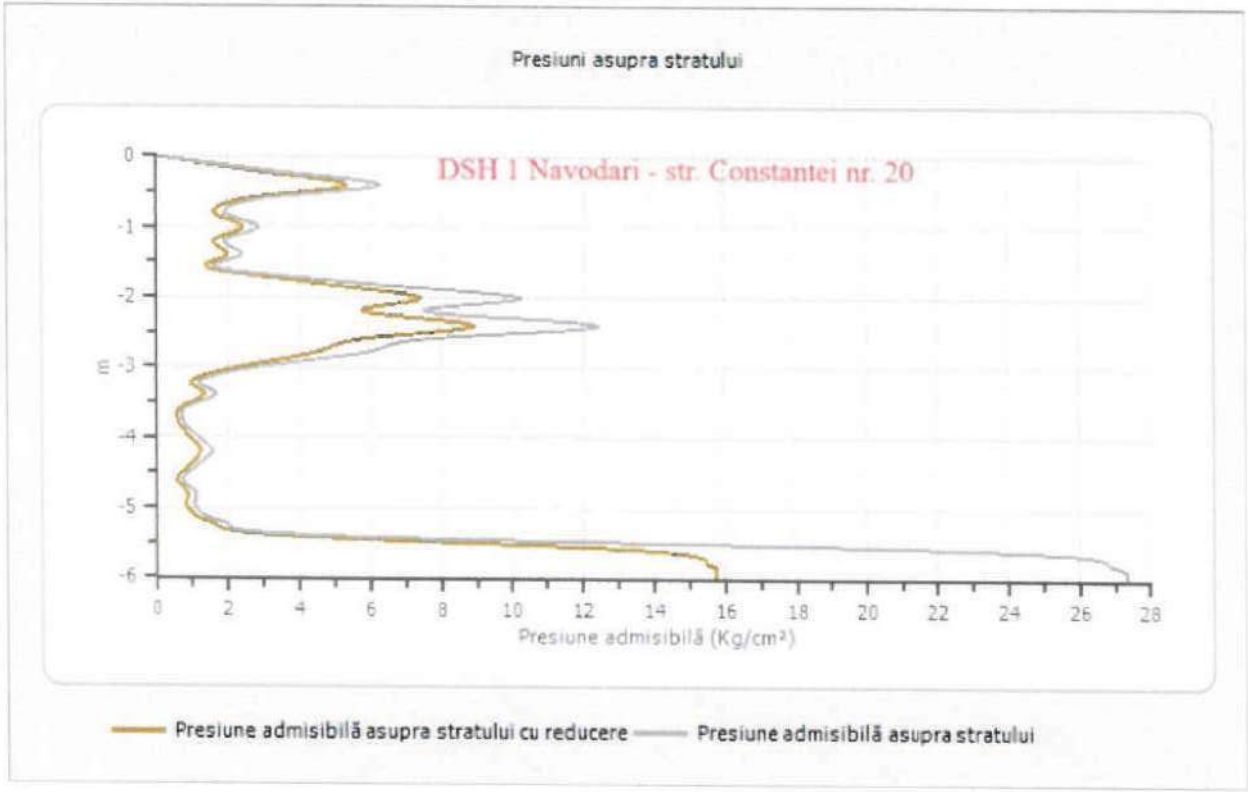
15.07.2024

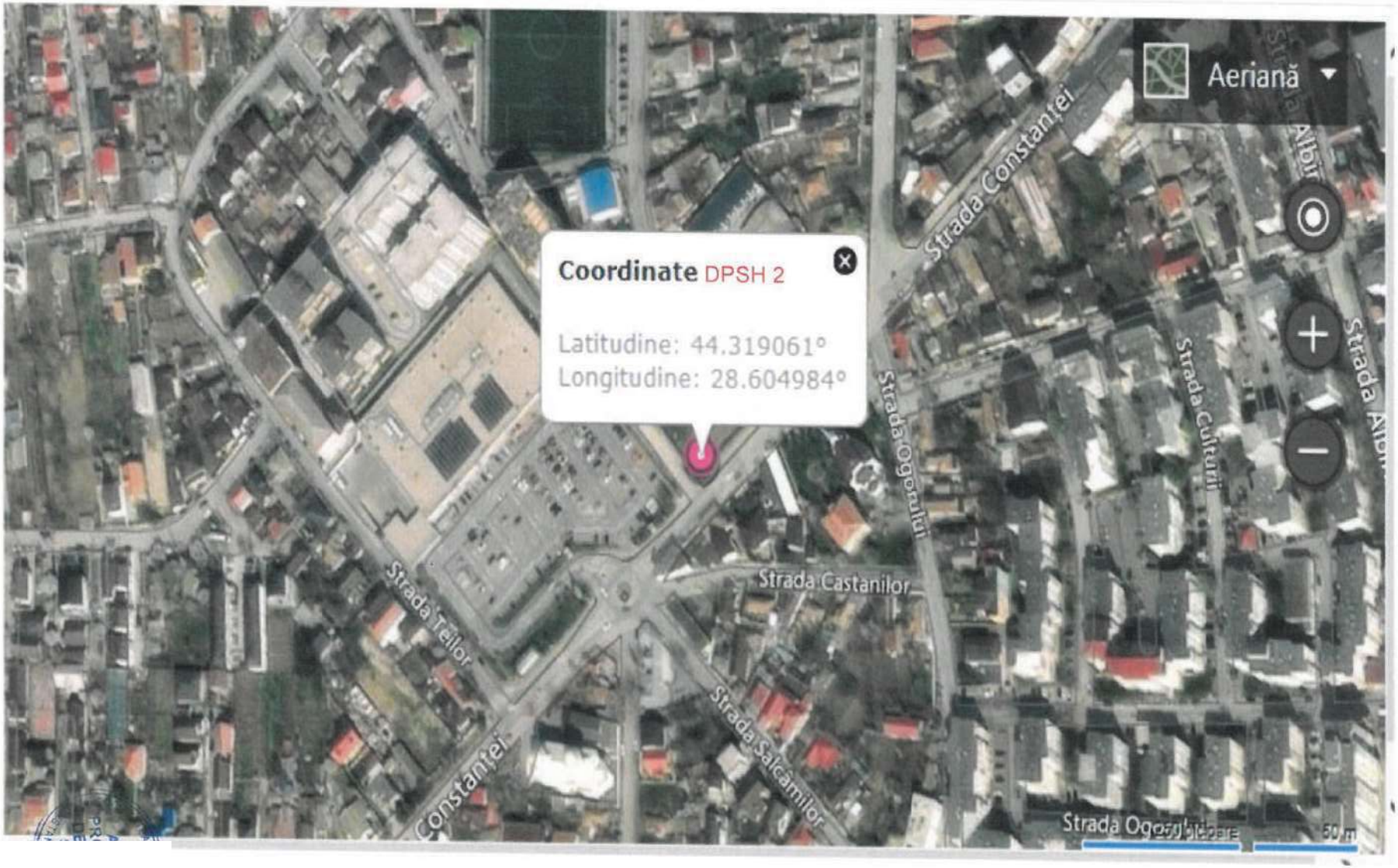
Scara1:30



SIGNATURE 1

SIGNATURE 2


Presiuni asupra stratului
DSH 1 Navodari - str. Constantei nr. 20
0
-1
-2
-3
-4
-5
-6
m
0
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
Presiune admisibilă (Kg/cm²)
Presiune admisibilă asupra stratului cu reducere
Presiune admisibilă asupra stratului


Aeriană
Coordinate DPSH 2
Latitudine: 44.319061°
Longitudine: 28.604984°
Strada Constanței
Strada Albinei
Strada Culturii
Strada Ogorului
Strada Castanilor
Strada Teilor
Strada Salcâmilor
Strada Constanței
50 m

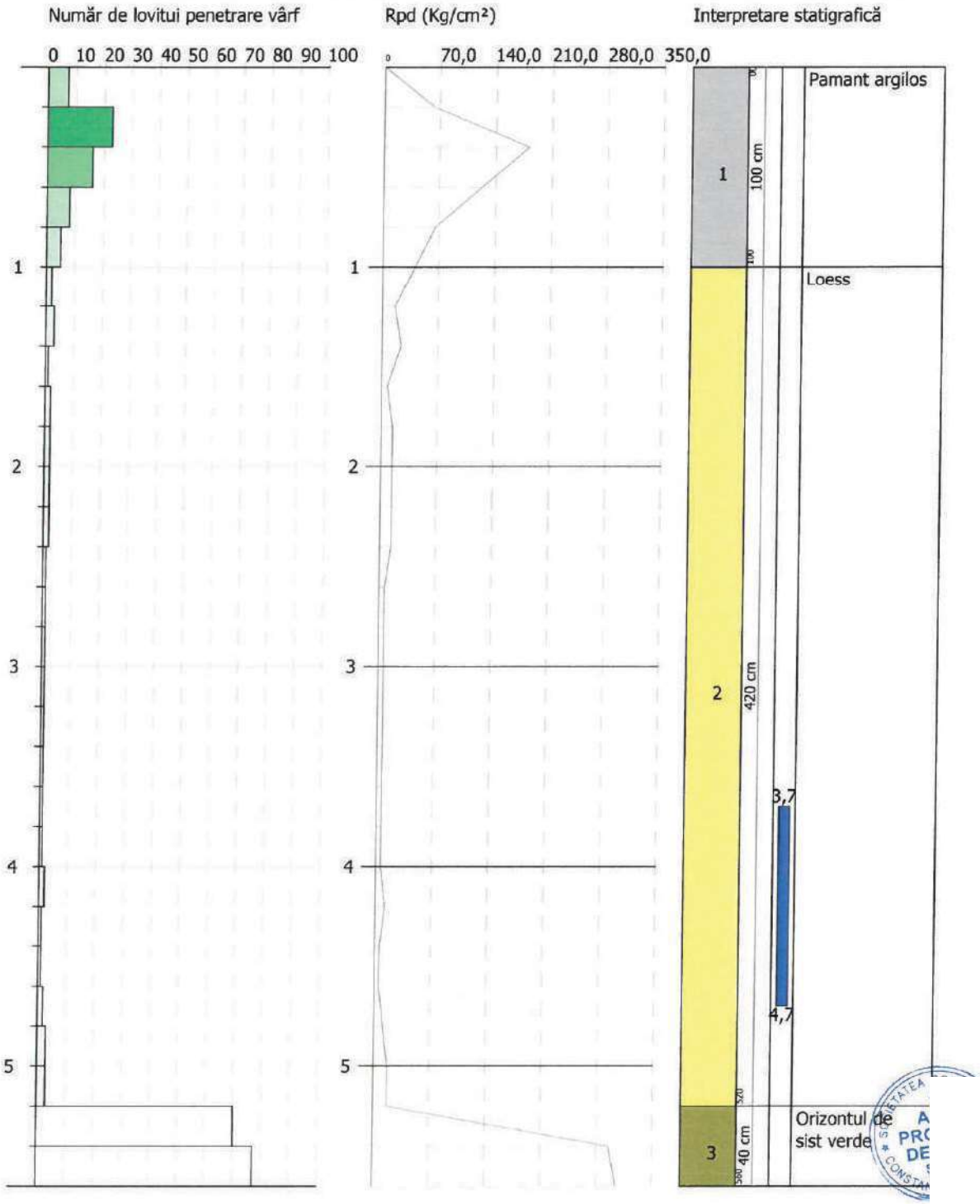
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

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

Client:
Descriere : DPSH 2
Locatie: NAVODARI STR. CONSTANTEI NR. 20

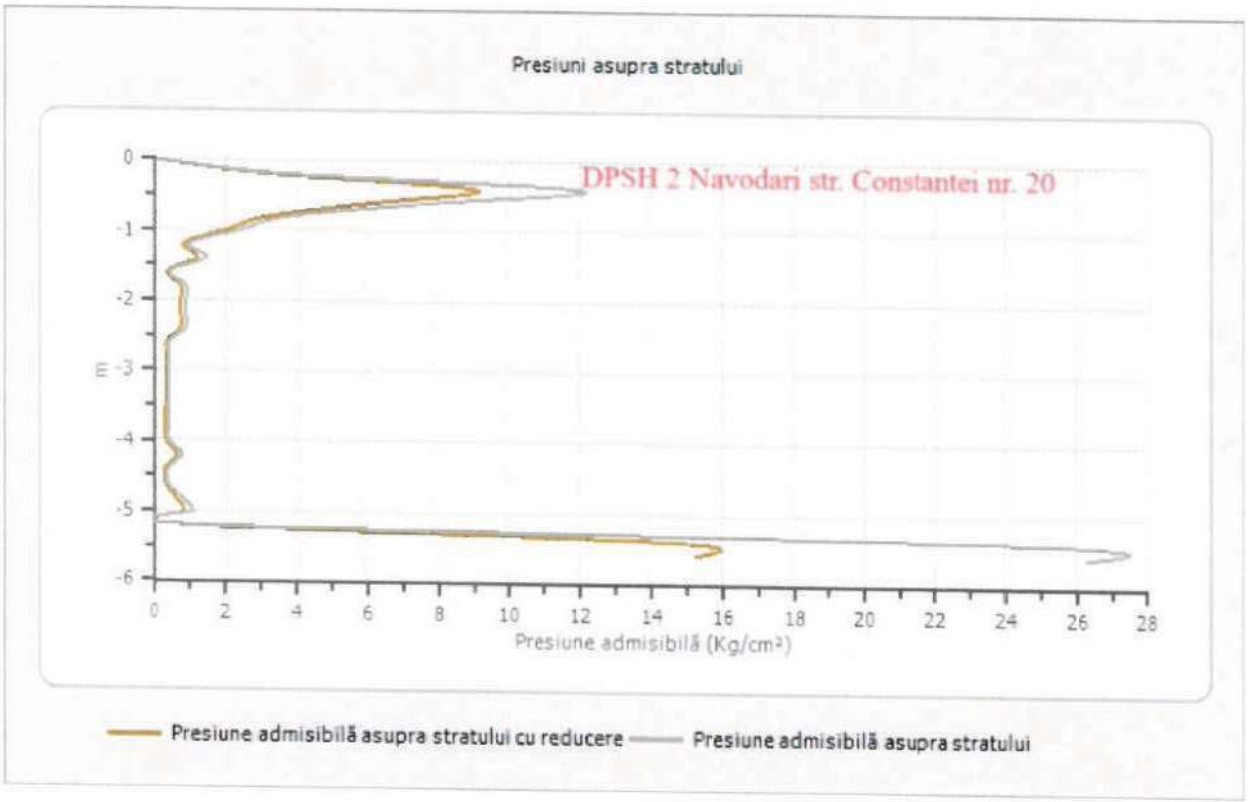
15.07.2024

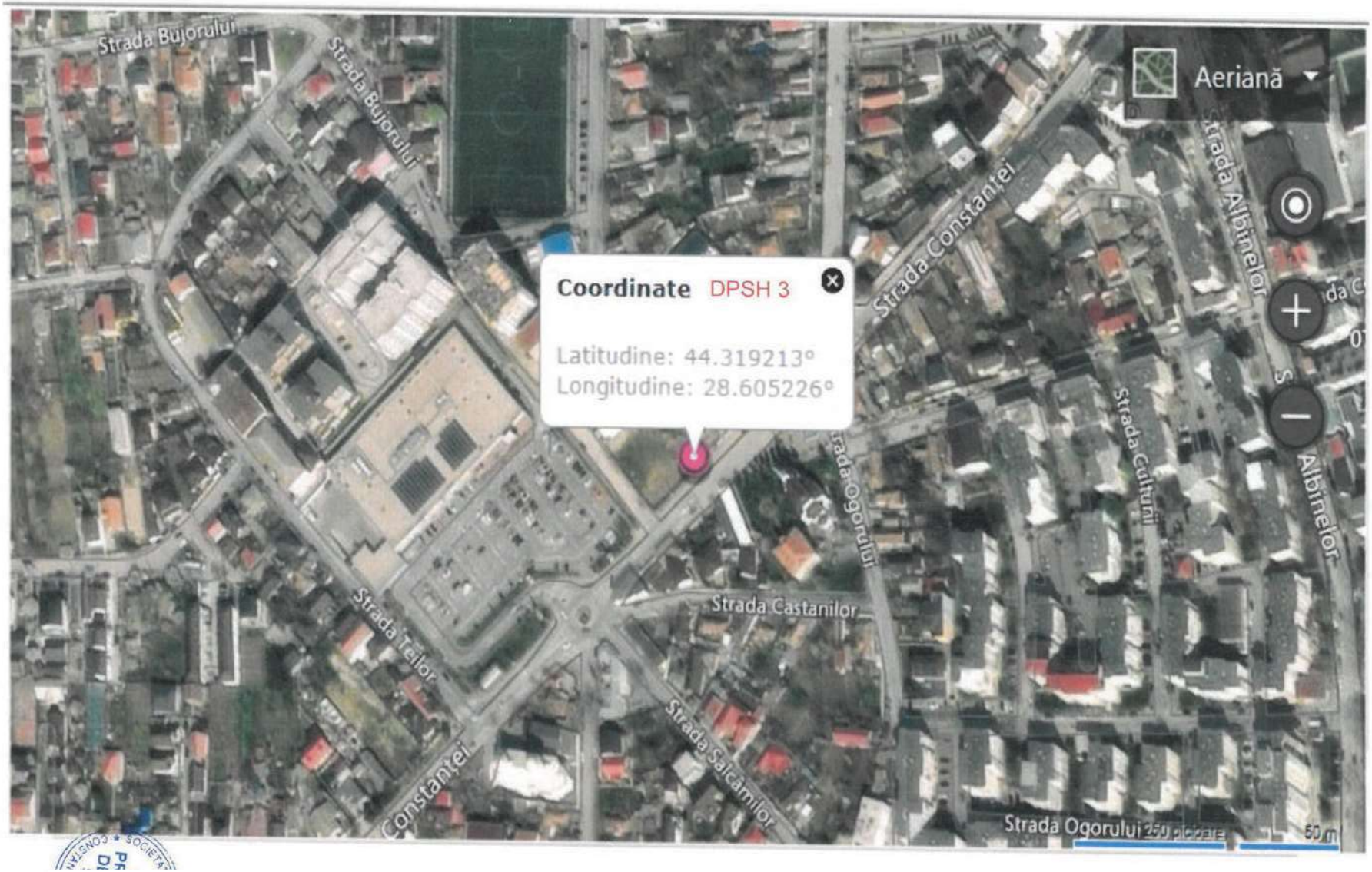
Scara1:28



SIGNATURE 1

SIGNATURE 2


Presiuni asupra stratului
DPSH 2 Navodari str. Constantei nr. 20
0
-1
-2
-3
-4
-5
-6
E
0
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
Presiune admisibilă (Kg/cm²)
Presiune admisibilă asupra stratului cu reducere
Presiune admisibilă asupra stratului


Strada Bujorului
Strada Bujorului
Aeriană
Coordinate DPSH 3
Latitudine: 44.319213°
Longitudine: 28.605226°
Strada Constanței
Strada Albinelor
Strada Culturii
Albinelor
Strada Ogorului
Strada Castanilor
Strada Teilor
Strada Salcâmilor
Constanței
Strada Ogorului
250 picioare
50 m

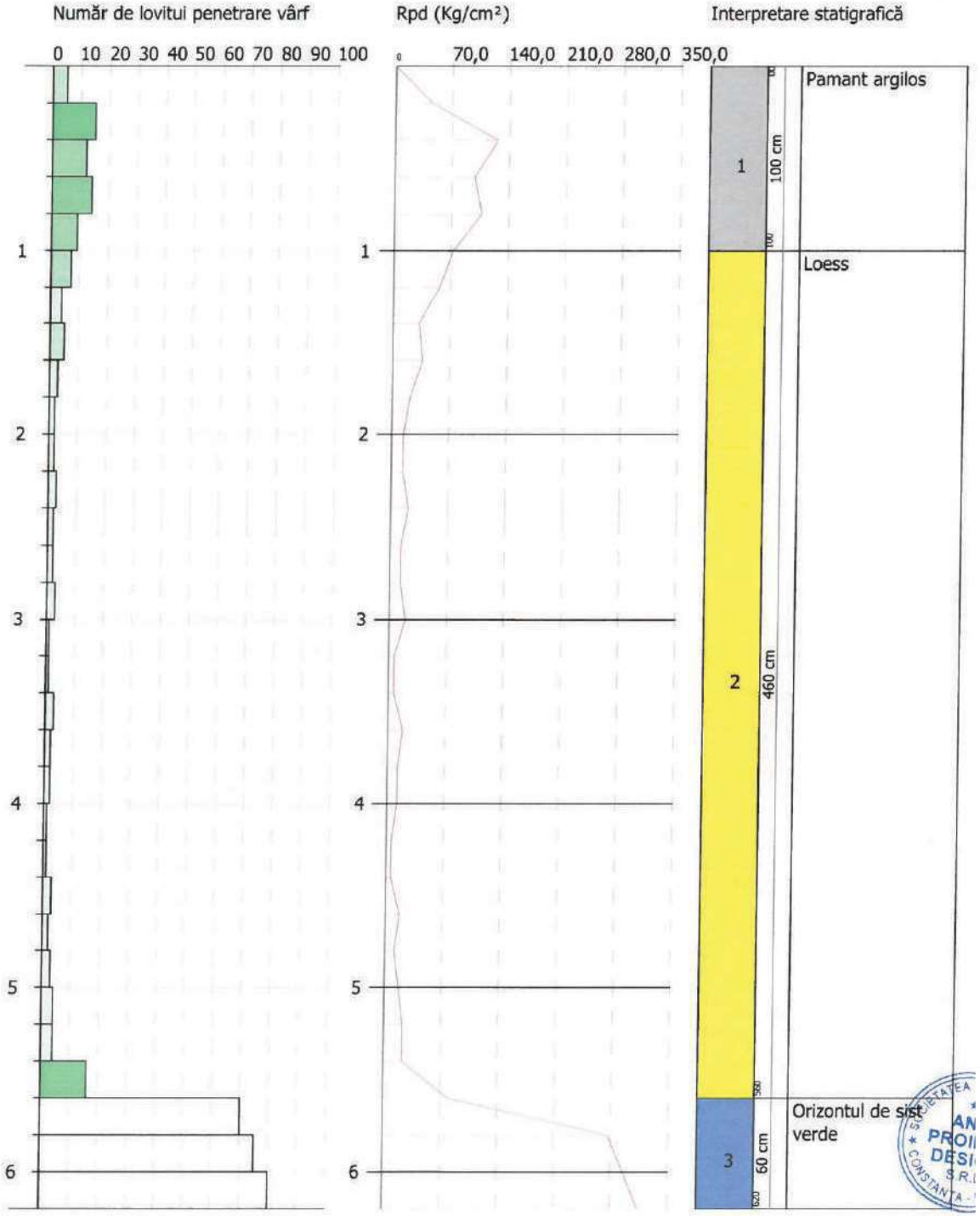
GEOSTRU
CHANGES FROM: PREFERENCES OPTIONS
COMPANY
.....

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICă Nr.3
Instrument folosit... DPSH TG 63 - 100 PAGANI

Client:
Descriere : DPSH 3
Locatie: NAVODARI STR. CONSTANTEI NR. 20

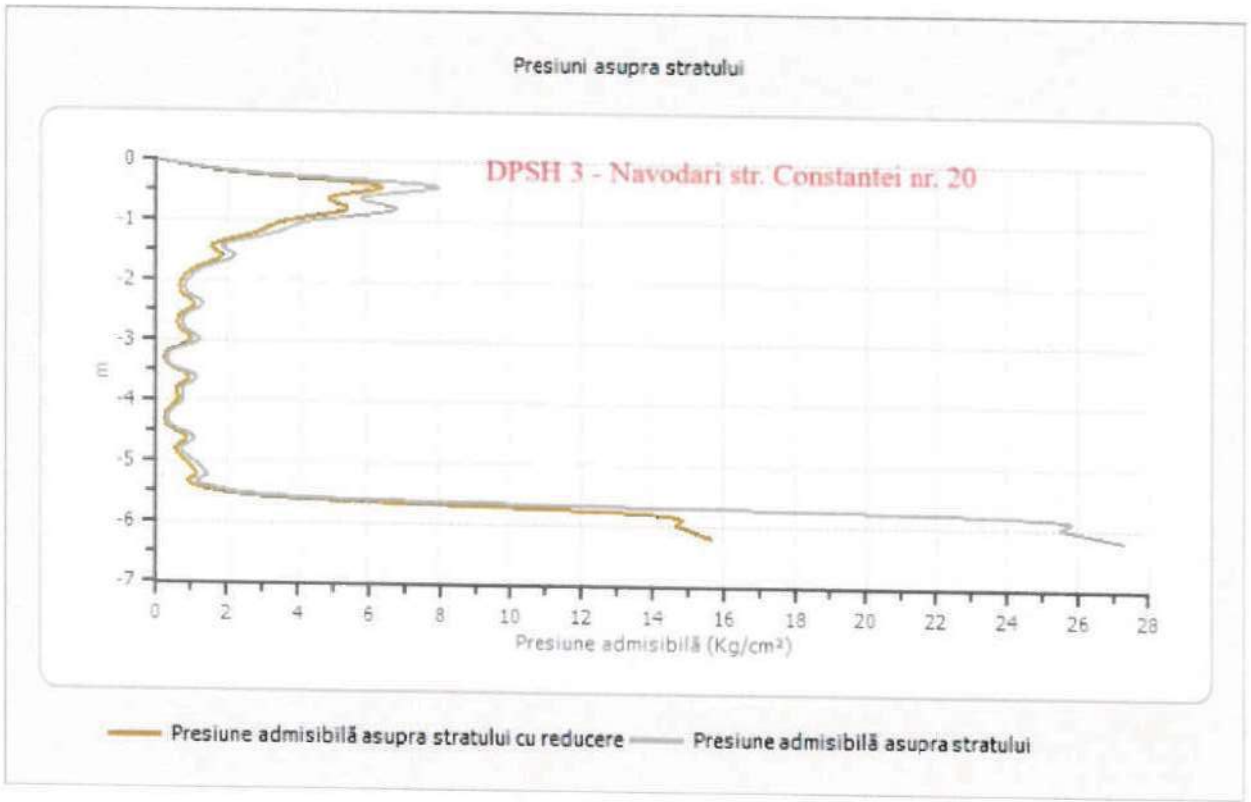
15.07.2024

Scara1:31



SIGNATURE 1

SIGNATURE 2


Presiuni asupra stratului
DPSH 3 - Navodari str. Constantei nr. 20
0
-1
-2
-3
-4
-5
-6
-7
m
0
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22
24
26
28
Presiune admisibilă (Kg/cm²)
Presiune admisibilă asupra stratului cu reducere
Presiune admisibilă asupra stratului

S.C. Geotech Dobrogea SRL Constanta
Laborator de încercări și analiză în construcții
Aut.nr. 3788/2022- ISC
Certif. SR EN ISO 90001:2015-RO 1247/2/3/1
Certif. SR EN ISO 14001:2015-RO 1247/1/1/2

Adresa: oraș Năvodari, str. Constanței, nr. 20, jud. Constanța

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR NR.995/2024

Foraj	Nr. Probei	Adancime	Stratificatia	Descriere	Compozitia granulometrica						Coeficient de neuformitate	Umiditatea naturala	Limita curgere	Limita framantare	Indice plasticitate	Indice de consistență	Densitater vol.umica naturală	Densitate volumica uscata	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Indici de compresbilitate			Rezistenta la forfecare	
					Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietris												Modul compres. nat/in.	Tasare specifica		Unghi de frecare	Coeziune
																							ε 2	i_{m300}		
		m			0,002 mm	0,063 mm	0,2 mm	0,63 mm	2 mm	> 2 mm	U= d60/d10	w %	w_L %	wp %	Ip %	Ic %	ρ g/cm³	ρ d g/cm³	n %	e	Sr	$E_{oed\ 200\text{-}300}$ KPa /cmp	cm/m	cm/m	ϕ grade	c KPa
F1	1	2,80		Umplutură								10,93														
	2	3,50		Loess galben	23	67	10					32,16	35,95	15,3	20,7	0,18										
	3	4,80		P.A. cafeniu	25	66	9					29,32	38,09	15,6	22,5	0,39										
	4	5,30		P.A. cu șist								10,68														
	5	5,60		verde degradat								19,28														

Nota: Prelevare executată de către clientul S.C. ANA PROIECT DESIGN S.R.L.
Responsabilitatea privind prelevarea, conservarea și transportul probelor revin în totalitate clientului.

Întocmit,
Th.pr.Chioibașu I.

Șef laborator,
Dr.ing.Cazacu G.B.

S.C. Geotech Dobrogea SRL Constanta
Laborator de încercări și analiză în construcții
Aut.nr. 3788/2022- ISC
Certif. SR EN ISO 90001:2015-RO 1247/2/3/1
Certif. SR EN ISO 14001:2015-RO 1247/1/1/2

Adresa: oraș Năvodari, str. Constanței, nr. 20, jud. Constanța

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR NR.1002/2024

Foraj	Nr. Probei	Adancime	Stratificatia	Descriere	Compozitia granulometrica						Coeficient de neuformitate	Umiditatea naturala	Limita curgere	Limita framantare	Indice plasticitate	Indice de consistență	Densitater vol.umica naturală	Densitate volumica uscata	Porozitate	Indice pori	Grad de umiditate	Indici de compresbilitate			Rezistenta la forfecare	
					Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Nisip mare	Pietris												Modul compres. nat/in.	Tasare specifica		Unghi de frecare	Coeziune
																							ε 2	i_{m300}		
		m			0,002 mm	0,063 mm	0,2 mm	0,63 mm	2 mm	> 2 mm	U= d60/d10	w %	w_L %	wp %	Ip %	Ic %	ρ g/cm³	ρ d g/cm³	n %	e	Sr	$E_{oed\ 200\text{-}300}$ KPa /cmp	cm/m	cm/m	ϕ grade	c KPa
F 2	1	2,00		Loess galben	24	66	10					18,43	36,25	15,4	20,9	0,85										
	2	3,50			23	67	10					31,67	36,00	15,4	20,6	0,21										
	3	4,10		P.A..caf. cu	25	45	8	4	6	12		25,31	37,02	15,5	21,5	0,54										
	4	4,70		nisip și șist v.								12,68														

Nota: Prelevare executată de către clientul S.C. ANA PROIECT DESIGN S.R.L.
Responsabilitatea privind prelevarea, conservarea și transportul probelor revin în totalitate clientului.

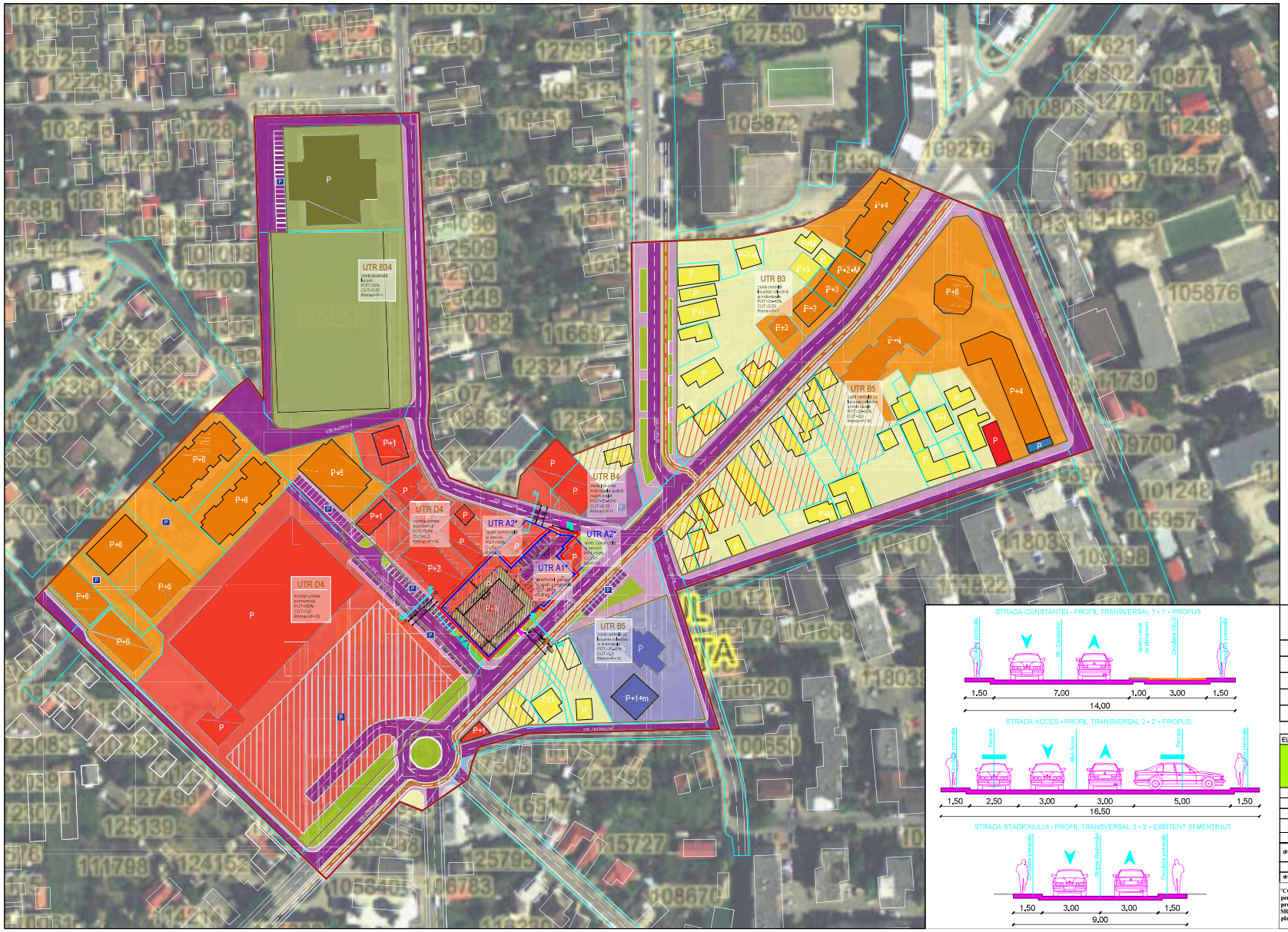
Întocmit,
Th.pr.Chioibaşu I.

Șef laborator,
Dr.ing.Cazacu G.B.

S.O. PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8 _ GREEN CENTRAL VIEW

SC. 1/1000

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX, A UNEI STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ TIP APARTHOTEL ȘI A UNOR ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI COMERCIALE



LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE/CADASTRALE
- LIMITĂ UTR CONFORM P.U.G.
- LIMITĂ UTR PROPUS
- LIMITĂ EDIFICABIL

CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PISTĂ DE BICICLETE
- PARCĂRI
- ACCES CAROSABIL/ PARCARE SUBTERANĂ
- ACCES PIETONAL

FUNCȚIUNI
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- SERVICII ȘI COMERȚ
- CULTE
- SĂNĂTATE
- SPAȚIU VERDE
- FUNCȚIUNI MIXTE
- TERASĂ ÎNIERBATĂ

REGLEMENTĂRI PROPUSE
POT max = 50%
CUT max = 2.5
Rhmax = P+8

SPAȚIU VERDE PROPUS
81.3%
Suprafață = 1675mp
Suprafață plantată la sol = 515
Terase înierbate = 1160

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	319723.130	787691.860	7.976
2	319717.500	787686.210	1.280
3	319716.620	787687.140	5.598
4	319712.655	787683.208	3.684
5	319709.985	787685.767	6.961
6	319705.122	787690.747	2.826
7	319703.081	787692.702	23.231
8	319686.388	787676.546	2.541
9	319688.093	787674.602	34.541
10	319663.418	787650.491	3.569
11	319660.829	787648.047	35.077
12	319686.310	787623.941	25.938
13	319704.860	787642.070	13.582
14	319714.600	787651.536	11.600
15	319706.316	787659.656	17.023
16	319718.456	787671.609	4.152
17	319721.318	787674.598	7.304
18	319726.028	787680.180	5.156
19	319723.800	787684.830	7.062

S(TEREN)=2060 mp

STRADA CONSTANTEI - PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - PROPUS

STRADA ACCES - PROFIL TRANSVERSAL 2 - 2' - PROPUS

STRADA STADIONULUI - PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' - EXISTENT ȘI MENȚINUT

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	300	14.5	1048	50.8
SPAȚII VERZI	-	-	630	25.7
CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	-	-
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	382	18.5
TOTAL SUPRAFAȚĂ	2060	100	2060	100

ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL		TITLU PROIECT
SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL Str. Aurel Vlaicu 585/ CUI 44569972, J13/2300/2021 Telefon : 0722558721		PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX R8_GREEN CENTRAL VIEW
PR.NR.		DATA
20/2023		MARTIE 2025
BENEFICIAR: EMILIAN RACOVICEANU	AMPLASAMENT: SC CONSTANTEI 17-19, SC. Bucharest Pl. nr. cad. 123906 Sc. - Nivelet. jud. Constanța	FAZA: C.U. / TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT / NR.PLANȘĂ
dr. urb. Serin Geambazu	dr. urb. Serin Geambazu, arh. Mihaela Lucia Cenghengheopol	urb. pen. Calea Silvicolora dra. urb. pea. Alexandra Ilinescu / 3.0
VERIFICAT	Revizuit manual	DA / SCARA
dr. urb. Serin Geambazu		1/1000

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1539 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii SC AALAN URBANISM SI ARHITECTURA SRL SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"