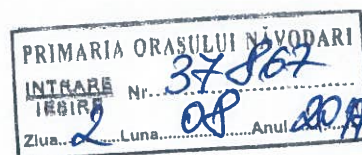


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI



PROIECT DE HOTARARE

**Privind aprobare PUZ PENTRU REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE : LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII,
TURISM, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER**

Avand in vedere documentatia PUZ inaintata , Certificatul de urbanism nr. 450/17.05.2017, avizul de oportunitate nr. 36047 din 24.07.2017 si referatul arhitectului sef nr.37711/1.08.2017;

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

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și alin. (5) lit. „b” și a dispozițiilor art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Tinand cont de 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;

Avand in vedere H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

In temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

Avand in vedere Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;

PROPUN

**ARTICOLUL 1 – Se aproba documentatia PUZ PENTRU
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE : LOCUINTE
COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, TURISM, PARCARI, DOTARI LA
NIVEL DE CARTIER**

**ARTICOLUL 2 – Documentatia intocmita de SC PROIECT
UNIQUE SRL, constituie anexa la prezentul proiect de hotarare.**

**ARTICOLUL 3 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată, va fi dusă la
indeplinire de Compartimentul Urbanism – Amenajare Teritoriala .**

INITIATOR,
CONSILIER LOCAL
PINDICI RADU

EXPUNERE DE MOTIVE

Avind in vedere referatul arhitectului sef inregistrat sub nr. 37711 din 1.08.2017 in care sunt enumerate si expuse aspectele ce au dus la necesitatea elaborarii documentatiei **PUZ PENTRU REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE : LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, TURISM, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER** precum si demersurile intreprinse in acest sens, supun spre aprobarea Consiliului Local Navodari, proiectul de hotarare privind aprobare **PUZ PENTRU REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE : LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SERVICII, TURISM, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER**

**INITIATOR,
CONSILIER LOCAL
PINDICI RADU**

Referat,

PRIMARIA ORAȘULUI NAVODARI			
INTRARE	Nr.	377/1	
IESIRE			
Ziua	Luna	Anul	10/11

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

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 27^1 primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții în domeniul urbanismului si anume asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local si acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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

Zona studiata se afla in partea de Nord a orasului Navodari, in apropierea Centrului de Afaceri si a Taberei de Copii Perla.

Amplasamentul zonei este situat in vecinatatea Taberei de Copii Perla, pe Strada Vacantei.

Zona studiata este in suprafata de 37.574mp si este reprezentata de terenuri proprietate privata si se situeaza in intravilanul orasului Navodari, fiind o zona reglementata.

POT: 40,00%

CUT: nereglementat

RH: -P+2E

FUNCTIUNI: UNITATE TERITORIALA CU PROFIL MIXT DESTINAT IN SPECIAL PROFILULUI TURISTIC DAR CARE POATE CUPRINDE SI CAPACITATI CU ACTIVITATI PRODCTIVE, PRESTARI SERVICII, ETC. COMPATIBILE, CARE SA COMPLETEZE NECESARUL DE SERVICII PENTRU PROFILUL DE BAZA SI LOCUIRE.

REGLEMENTARI PROPUSE

**ZONA MIXTA: LOCUIRE SI SERVICII, IN SPECIAL TURISM,
COMERT, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde un teren in suprafata de 37574mp, care are o deschidere la Strada Vacantei de 159.62 m, fiind o zona noua in curs de dezvoltare. In vecinatatea zonei studiate exista Tabara de Copii Perla, Centru de Afaceri Navodari, Etc

UTILIZARI ADMISE

- locuire, servicii turism: hotel, pensiune, apartotel, camere de inchiriat; spatii comerciale si dotari la nivel de cartier : dispensar, spital, cladiri pentru cultura si educatie: gradinite, scoli etc.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit amenajari de parcare supraetajate

UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A
CLADIRILOR**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)
se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime
- Front la strada de minim 15m
parcela in suprafata de minim 500mp
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
 - pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul la strada Vacantei cu o distanta de minim 4metri (in aceasta retragere este permisa realizarea parcajelor precum si echipamentelor si instalatiilor edilitare cu conditia ca acestea sa nu afecteze circulatia auto si pietonala)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- respectarea prevederilor Codului Civil

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 6m, aceasta distanta se poate reduce numai cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct
- in situatia lotizarii terenului, strada propusa va avea o latime de 10m cate 3.5m pe sens si cate un trotuar aferent de 1,50m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare pentru constructiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizata pana la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P132-93
- 1 loc de parcare /1 unitate locativa sau de cazare;

- 1 loc de parcare / 60 mp spatii comerciale sau alte destinatii;
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**
- S/D+P+4E -pentru loturile cu suprafata mai mica de 3000mp
 - S/D+P+7E -pentru loturile cu suprafata mai mare de 3000mp

$POT_{\max} = 40\%$

$CUT_{\max} = 2,4$ pentru loturi cu suprafata mai mica de 3000 mp
 $4,0$ pentru loturi cu o suprafata mai mare de 3000 MP

Documentatia predata, certificatul de urbanism si avizele obtinute precum si Raportul de Informare si Consultare a publicului constituie anexa la hotararea ce urmeaza a fi supusa spre aprobare.

Avind in vedere prevederile legale si documentele existente, consideram ca documentatia respecta prevederile legale, este oportuna si poate fi supusa spre aprobarea Cosiliului Local Navodari, in forma prezentata.

**ARHITECT SEF,
MITRAN DUMITRU**



Raport

Zona studiată se află în partea de Nord a orașului Navodari, în apropierea Centrului de Afaceri și a Taberei de Copii Perla.

Amplasamentul zonei este situat în vecinătatea Taberei de Copii Perla, pe Strada Vacantei.

Zona studiată este în suprafața de 37.574 mp și este reprezentată de terenuri proprietate privată și se situează în intravilanul orașului Navodari, fiind o zonă reglementată.

POT: 40,00%

CUT: nereglementat

RH: -P+2E

FUNCTIUNI: UNITATE TERITORIALA CU PROFIL MIXT DESTINAT IN SPECIAL PROFILULUI TURISTIC DAR CARE POATE CUPRINDE SI CAPACITATI CU ACTIVITATI PRODCTIVE, PRESTARI SERVICII, ETC. COMPATIBILE, CARE SA COMPLETEZE NECESARUL DE SERVICII PENTRU PROFILUL DE BAZA SI LOCUIRE.

REGLEMENTARI PROPUSE

ZONA MIXTA: LOCUIRE SI SERVICII, IN SPECIAL TURISM, COMERT, PARCARI, DOTARI LA NIVEL DE CARTIER

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde un teren în suprafața de 37574 mp, care are o deschidere la Strada Vacantei de 159.62 m, fiind o zonă nouă în curs de dezvoltare. În vecinătatea zonei studiate există Tabara de Copii Perla, Centru de Afaceri Navodari, Etc

UTILIZARI ADMISE

- locuire, servicii turism: hotel, pensiune, aparthotel, camere de închiriat; spații comerciale și dotări la nivel de cartier : dispensar, spital, clădiri pentru cultura și educație: grădinite, școli etc.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit amenajări de parcuri supraetajate

UTILIZARI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime
Front la strada de minim 15m
parcela in suprafata de minim 500mp
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul la strada Vacantei cu o distanta de minim 4metri (in aceasta retragere este permisa realizarea parcajelor precum si echipamentelor si instalatiilor edilitare cu conditia ca acestea sa nu afecteze circulatia auto si pietonala)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- respectarea prevederilor Codului Civil

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.0$ mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi de minim 6m, aceasta distanta se poate reduce numai cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct
- in situatia lotizarii terenului, strada propusa va avea o latime de 10m cate 3.5m pe sens si cate un trotuar aferent de 1,50m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare pentru constructiile propuse se va realiza conform HGR nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism (actualizata pana la 24.05.2011), Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P132-93
- 1 loc de parcare /1 unitate locativa sau de cazare;
- 1 loc de parcare / 60 mp spatii comerciale sau alte destinatii;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- S/D+P+4E -pentru loturile cu suprafata mai mica de 3000mp
- S/D+P+7E -pentru loturile cu suprafata mai mare de 3000mp

$POT_{maxim} = 40\%$

$CUT_{maxim} = 2,4$ pentru loturi cu suprafata mai mica de 3000 mp 4,0 pentru loturi cu o suprafata mai mare de 3000 MP
--

Fata de cele mentionate in Referat , consideram ca documentatia depusa este completa, exista avizele necesare, corespunde prevederilor legale si poate fi supusa spre aprobarea Consiliului Local Navodari.

ARHITECT SEF,
MITRAN DUMITRU

