

Cerere aprobare PUD/PUZ



DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul, **DOBRICĂ GABRIEL**, cu domiciliul / ~~sediu~~ în localitatea ION CORVIN, Str. Stîna din Vale nr. 4, telefon / fax 0727 688 210, e – mail **gabriel.dobrica@yahoo.com**, în calitate de **PROPRIETAR**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza certificatului de urbanism nr. 05 din 20.11.2020 eliberat de Primăria Ion Corvin, solicit întocmirea Proiectului de Hotărâre și înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Comunei Ion Corvin a documentației de urbanism ~~P.U.D.~~ / P.U.Z. :

”Plan Urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța”

Întocmită de B.I.A. MĂRCULESCU ROXANA

Documentația (proiect nr. 2/ februarie 2021) este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind executarea dreptului de semnătură și de următoarele documente și avize :

- 1 Certificat de urbanism Nr.: 05 / 20.11.2020
- 2 Aviz de oportunitate (pentru PUZ) Nr.: 01 / 19.03.2021
- 3 Titlu de proprietate : CVC nr. 60/12.10.2017
- 4 Documentație topografică vizată de A.N.C.P.I. Constanta
- 5 Studiu geotehnic întocmit de : SC Geotech Dobrogea SRL, Constanta
- 6 Avize:
RAJA nr. 322-6277/14.06.2021;
IRIDEX nr. 1635/09.08.2023
Agentia pentru Protectia Mediului nr. 38/03.05.2023
ANIF nr. A135/ 19.10.2022
Directia pentru Agricultura Judeteană Constanta nr. 386/ 29.08.2023
Directia Judeteană pentru Cultura Constanta nr. 1081/16.09.2022
Directia regionala de Drumuri si Poduri Constanta nr. 14342/22.03.2022
Directia de Sanatate Publica a Judetului Constanta nr. 23342R/29.09.2022
ENEL nr. 07982268/27.05.2021
OCPI nr. 23705/ 13.05.2021
Orange Romania Communications SA nr. 497/13.09.2023
Inspectoratul Judetean de Politie Constanta nr. 475022/25.01.2022
Raport de informare si consultare a publicului nr. 3451/12.07.2023
Studiu Pedologic nr. 97/07.02.2022
Studiu Hidrogeologic intocmit de SC GERA SRL, Constanta

Va rog sa-mi aprobat un termen de valabilitate a PUZ-ului de **10 ani** sau până la data aprobării unei documentații de urbanism ce conține reglementări diferite.

Data
18.10.2023

Semnătura 

COMANIA

ROMANIA



CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

SERIA KZ NR 223073

S7J13

Numero/Nome/Cognome

DOBRICĂ

PRENOM
Prenome/Prenom/First name

GABRIEL

Sex/Soxe/Sex

4

Loc nastero/Lieu de naissance/Place of birth

Jud. CT Mun. Medgidia

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. CT Sat. Ion Corvin (Com. Ion Corvin)

Str.Stîna din Vale nr.4

Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity

08.09.14-07.06.2024

251  CT

IDROUDOBICA<<GABRIEL<<<<<<<<<<<<<<

KZ223073<8ROU8806079M240607511328003



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

BATALĂ DOBRE, cetățean român, căsătorit, domiciliat în comuna Ion Corvin, județul Constanța, posesor al buletinului de identitate seria D.G., nr. 438644, eliberat la data de 19.07.1988, de Miliția comunei Băneasa, **cod numeric personal 1370214130017**, și

BATALĂ FLORICA, cetățean român, căsătorită, domiciliată în sat Ion Corvin, comuna Ion Corvin, strada Sfîna din Vale, nr. 4, județul Constanța, posesoare a cărții de identitate seria KT, nr. 667151, eliberată la data de 01.10.2007, de SPCLEP Băneasa, **cod numeric personal 2440428130014**, soți, în calitate de **VÂNZĂTORI**, pe de o parte și

DOBRICĂ GABRIEL, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în sat Ion Corvin, comuna Ion Corvin, strada Sfîna din Vale, nr. 4, județul Constanța, posesor al cărții de identitate seria KZ, nr. 223073, eliberată la data de 08.09.2014, de SPCLEP Băneasa, **cod numeric personal 1880607132800**, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

în temeiul art. 1650 și următoarele din Codul civil, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA**, soți, vindem nepotului nostru, **DOBRICĂ GABRIEL**, dreptul de proprietate asupra terenului extravilan în suprafață de **14.300 mp (1,43 ha)**, situat pe teritoriul cadastral al comunei Ion Corvin, județul Constanța, având categoria de folosință "arabil", amplasat în **parcele A 1298/1/1**, având următoarele vecinătăți: la Nord – De 1293; la Est – m. Tudor Vasile; la Sud – De 1290, Lot 2-A1298/1/2 și la Vest- De 1294, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Tudora Adriana.

Terenul extravilan descris mai sus este înregistrat cu **număr cadastral 100256** (nr. cad. vechi 10216) și intabulat în **Cartea Funciară nr. 100256** (nr. CF vechi 10477) a localității Ion Corvin, județul Constanța, conform Încheierii nr. 11294, emisă la data de 18.06.2009, de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia.

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA**, soți, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, și nu am modificat acest regim până la data autentificării prezentului act.

Subsemnatul, **DOBRICĂ GABRIEL**, declar că sunt necăsătorit și nu am încheiat până la data autentificării prezentului act nicio convenție matrimonială.

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA**, soți, declarăm că am dobândit terenul ce se înstrăinează, ca bun comun, prin reconstituirea dreptului de proprietate, în temeiul Legii nr.18/1991 a Fondului funciar, așa cum rezultă din Titlul de proprietate nr. 28896/1059, din



data de 20.06.2002, emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, județul Constanța, ulterior terenul fiind dezmembrat în baza Actului de dezmembrare autenticat sub nr. 685/22.05.2009, de notar public, Puțanu Marin, din cadrul Biroului Notarului Public Puțanu Marin, cu sediul în localitatea Băneasa, județul Constanța.

Prețul vânzării, stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere de părțile contractante este în sumă de **13.200 (treisprezecemii două sute lei)**, sumă pe care noi, vânzătorii, declarăm că am primit-o integral de la cumpărător, în numerar, anterior autentificării prezentului contract.

Această declarație a vânzătorilor constituie chitanță descărcătoare de încasare integrală a prețului vânzării.

Prezentei vânzări nu i se aplică dispozițiile Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, potrivit art.20 alin.2 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, având în vedere că, cumpărătorul DOBRICĂ GABRIEL este nepotul de fiică al vânzătorilor, BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA.

Subsemnații, BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA, soți, declarăm pe proprie răspundere, luând la cunoștință de prevederile *art 244 Cod penal* privind infracțiunea de „înșelăciune” și *art 326 Cod penal* privind infracțiunea de „fals în declarații” și garantez pe cumpărător, următoarele:

- nu suntem insolvabili sau în stare de faliment și nu există niciun impediment legal pentru a înstrăina imobilul arătat mai sus;
- nu ne aflăm în niciunul din cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și nici într-o cauză care ar putea atrage ulterior punerea noastră sub interdicție;
- terenul ce formează obiectul prezentului contract este proprietatea noastră;
- nu am vândut, donat, ipotecat, concesionat ori transmis direct și/sau indirect, total sau parțial, în orice altă modalitate juridică dreptul de proprietate asupra terenului ce formează obiectul prezentului contract;
- nu există niciun contract de locațiune, uz, uzufruct sau alte convenții asupra dreptului de proprietate ce formează obiectul prezentului contract, în virtutea cărora ar putea fi pretinsă de către terțe persoane folosința asupra imobilului;
- nu este grevat de sarcini, servituți, clauze de inalienabilitate sau inesizabilitate legală sau convențională, nefiind constituite drepturi reale în favoarea altor persoane, astfel cum rezultă și din **extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr. 31418**, din data de 09.10.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia;
- terenul a fost corect identificat conform actelor de dobândire și prin documentația cadastrală și nu au existat/nu există revendicări din partea vreunui terț cu privire la granițele acestuia și nu am cunoștință de nicio pretenție formulată de terțe persoane de natură să afecteze, în viitor, dreptul de proprietate asupra terenului, în întreg sau în parte;



- terenul ce formează obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră;
- asupra acestui teren nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate, sau de altă natură, nu este sechestrat și nici urmărit, nu există cereri, notificări, somații sau alte asemenea proceduri inițiate în baza Legii nr.247/2005;
- terenul nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, arbitraj, procedură administrativă sau sechestr, nu formează obiectul niciunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri de restituire al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestui imobil și nu este supus procedurii de executare silită;
- terenul nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți și nu face parte din fondul de comerț/patrimoniul unei societăți/persoane juridice;
- nu am primit și nu avem cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra terenului, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea pretenții;
- terenul ce formează obiectul prezentului contract nu face obiectul vreunui drept de creanță, vreunei oferte de vânzare irevocabile sau vreunui pact de răscumpărare, și niciunei promisiuni unilaterale sau bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată în formă autentică sau sub semnătură privată cu alte persoane și nu este grevat de sarcini sau servituți, nefiind constituite drepturi reale în favoarea altor persoane;
- nu suntem persoane impozabile plătitoare de TVA, așa cum este definită la art. 269 din Codul fiscal "Persoane impozabile și activitatea economică" și nu desfășurăm, de o manieră independentă și indiferent de loc, activități economice de natura celor prevăzute de art. 269, alin. 2 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu normele metodologice de aplicare;

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA, soți**, garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului, conform prevederilor **art. 1695 și art. 1707 Cod civil**. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată.

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului.

Impozitele și taxele de orice natură au fost achitate la zi, de noi, vânzătorii, până azi, data autentificării, conform **Certificatului de atestare fiscală nr. 4563**, din data de 12.10.2017, eliberat de Primăria Comunei Ion Corvin, județul Constanța, Compartimentul de impozite și taxe.

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE și BATALĂ FLORICA, soți**, declarăm că situația terenului prezentată azi, data autentificării, este cea rezultată din **extrasul de Carte funciară nr. 31418**, din data de 09.10.2017, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia.





Subsemnatul, **DOBRICĂ GABRIEL**, am cumpărat de la bunicii mei, **BATALĂ DOBRE** și **BATALĂ FLORICA**, dreptul de proprietate asupra terenului extravilan în suprafață de **14.300 mp (1,43 ha)**, situat pe teritoriul cadastral al **comunei Ion Corvin, județul Constanța**, având categoria de folosință "arabil", amplasat în **parcele A 1298/1/1**, având următoarele vecinătăți: la Nord – De 1293; la Est – m. Tudor Vasile; la Sud – De 1290, Lot 2-A1298/1/2 și la Vest- De 1294, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Tudora Adriana, la prețul de **13.200 (treisprezecemiidouă sutelei) lei**, preț pe care declar că l-am achitat, în numerar, anterior autentificării prezentului contract, și sunt de acord cu prevederile prezentului contract.

Cunosc situația juridică și de fapt a terenului ce îl cumpăr, știu că nu este grevat de sarcini sau servituți, așa cum rezultă din **extrasul de Carte funciară nr. 31418**, din data de 09.10.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia, ceea ce nu îi exonerează pe vânzători de răspunderea pentru evicțiune.

Odată cu înstrăinarea terenului descris mai sus, vânzătorii au înmănat cumpărătorului și actele originale ale acestuia.

Nouă, părților contractante ni s-a adus la cunoștință obligația de a ne prezenta în termen de 30 de zile de la data dobândirii imobilului la organele fiscale, în vederea înscrierii proprietății pe rol fiscal, precum și dispozițiile **Legii nr. 656/2002**, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și ale Legii privind evaziunea fiscală.

Subsemnatele, părți, declarăm că avem cunoștință de răspunderea pe care o antrenează constatarea ulterioară a nesincerității prețului, precum și că am luat cunoștință de prevederile legale în vigoare, referitoare la falsul în declarații și evaziune fiscală, menționând că prețul declarat în prezentul contract este cel real.

Noi, părțile contractante, declarăm că prezentul contract reprezintă voința noastră neviciată, toate clauzele fiind negociate și acceptate în mod expres, avem capacitatea legală de a contracta, ni s-au explicat pe deplin înțelesul, conținutul și efectele juridice ale acestuia, de către notarul public instrumentator și stăruim la autentificarea acestuia.

Subsemnații, **BATALĂ DOBRE** și **BATALĂ FLORICA**, soți, declarăm că suntem de acord cu înscrierea, în Cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului, obiect al prezentului contract, pe numele dobânditorului din prezentul act.

În temeiul **art. 888 Cod Civil și a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată**, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea terenului, obiect al prezentului act, în Cartea Funciară deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța -Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia, pe numele dobânditorului, **DOBRICĂ GABRIEL**, notarul public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.



Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris, precum și tariful de înscriere în Cartea funciară a prezentului act sunt suportate de **CUMPĂRĂTOR**, și au fost calculate având în vedere valoarea de **13.200 (treisprezecemiidouă sutelei) lei** valoare rezultată din declarația părților.



Valoarea terenului rezultată conform Studiului de piață privind valorile proprietăților imobiliare comandate de Camera Notarilor Publici Constanța fiind de 2.860 (douămiiopsuteșazeceiuro) euro, echivalentul a 13.114 (treisprezecemiiopsutăpatrusprezecelei) lei, calculat la cursul oficial BNR de 4,5854 lei / 1 Euro, de astăzi data semnării prezentului contract.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile *Legii nr.241/2005 privind evaziunea fiscală*, de prevederile *Legii nr.656/2002 privind prevenirea și combaterea spălrării banilor*, precum și de prevederile *Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal* cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul contract de vânzare se perfectează în baza următoarelor acte: Certificatul de atestare fiscală nr. 4563/12.10.017, emis de Primăria comunei Ion Corvin, extrasul de Carte Funciară nr. 31418/09.10.2017,emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Titlul de proprietate nr. 28896/1059, din data de 20.06.2002, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 685/22.05.2009, de notar public, Puțanu Marin, Contractul de arendare înregistrat la Primăria comunei Ion Corvin sub nr. 33/18.03.2016.

Tehoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Spătaru Dora Maria și Cenușă Nela, cu sediul secundar din localitatea Ion Corvin, str. Sf. Apostol Andrei, nr. 44, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unu) exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

BATALĂ DOBRE

DOBRICĂ GABRIEL

L.S.

L.S.

MARTORI ASISTENȚI,

BĂLAN MĂDĂLINA

NICOLESCU ION

L.S.

L.S.

BATALĂ FLORICA

L.S.





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ -
SPĂTARU DORA - MARIA și CENUȘĂ NELA
SEDIU PRINCIPAL: LOC. MIRCEA VODĂ, JUDEȚUL CONSTANȚA
SEDIU SECUNDAR: LOC. ION CORVIN, STR. SF. APOSTOL ANDREI,
NR. 44, JUDEȚUL CONSTANȚA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 133/3724/06.06.2017

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 60

Anul 2017 luna octombrie ziua 12

În fața mea, Cenușă Nela, notar public, la sediul secundar al biroului notarial, s-au prezentat:

BATALĂ DOBRE, cetățean român, domiciliat în comuna Ion Corvin, județul Constanța, identificat prin buletinul de identitate seria D.G., nr. 438644, eliberat la data de 19.07.1988, de Miliția comunei Băneasa, cod numeric personal 1370214130017, în nume propriu,

care, după ce a declarat că nu știe carte, i-am citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris, dar nu a putut semna unicul exemplar, din motivul indicat mai sus.

Consimțământul verbal i l-am luat în prezența următorilor martori, aceasta formalitate suplinind semnătura vânzătorului:

1. **BĂLAN MĂDĂLINA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Constanța, str. Soveja, nr. 90A, bl. FT6, sc. E, et. 4, ap. 69, județul Constanța, identificat prin carte de identitate seria KZ, nr. 450817, eliberată la data de 11.08.2017, de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2920812090021,

2. **NICOLESCU ION**, cetățean român, domiciliat în sat Ion Corvin, comuna Ion Corvin, județul Constanța, identificat prin carte de identitate seria KT, nr. 859923, eliberată la data de 07.05.2010, de SPCLEP Băneasa, cod numeric personal 1570401130048, care au semnat înscrisul, în calitate de martori-asistenți pentru îndeplinirea procedurii de autentificare și au atestat că persoana care nu a putut semna, respectiv Batală Dobrică, a declarat, în prezența lor, că actul i-a fost citit, că i-a înțeles conținutul și consimte la autentificarea lui.

BATALĂ FLORICA, cetățean român, domiciliată în sat Ion Corvin, comuna Ion Corvin, strada Sfîna din Vale, nr. 4, județul Constanța, identificată prin cartea de identitate seria KT, nr. 667151, eliberată la data de 01.10.2007, de SPCLEP Băneasa, cod numeric personal 2440428130014, în nume propriu

DOBRICĂ GABRIEL, cetățean român, domiciliat în sat Ion Corvin, comuna Ion Corvin, strada Sfîna din Vale, nr. 4, județul Constanța, identificat prin cartea de identitate seria KZ, nr. 223073, eliberată la data de 08.09.2014, de SPCLEP Băneasa, cod numeric personal 1880607132800, în nume propriu care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul în cuantum de 350 lei conform factura nr. 107/12.10.2017 și chitanță nr. 107/12.10.2017.

S-a perceput tarif de Carte funciară în sumă de 60 lei conform chitanței seria ANCP1_CT, nr. 0350011/12.10.2017.

Scutit de la plata impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, potrivit dispozițiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

NOTAR PUBLIC,
CENUȘĂ NELA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Cenușă Nela, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
CENUȘĂ NELA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100256 Ion Corvin

Nr. cerere	186622
Ziua	18
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159450298



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10477
Nr. cadastral vechi:10216

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Ion Corvin, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100256	14.300	Imobil desprins din CF 10454 Ion Corvin

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32214 / 13/10/2017		
Act Notarial nr. 60, din 12/10/2017 emis de CENUȘĂ NELĂ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DOBRICĂ GABRIEL	A1

C. Partea III. SARCINI .

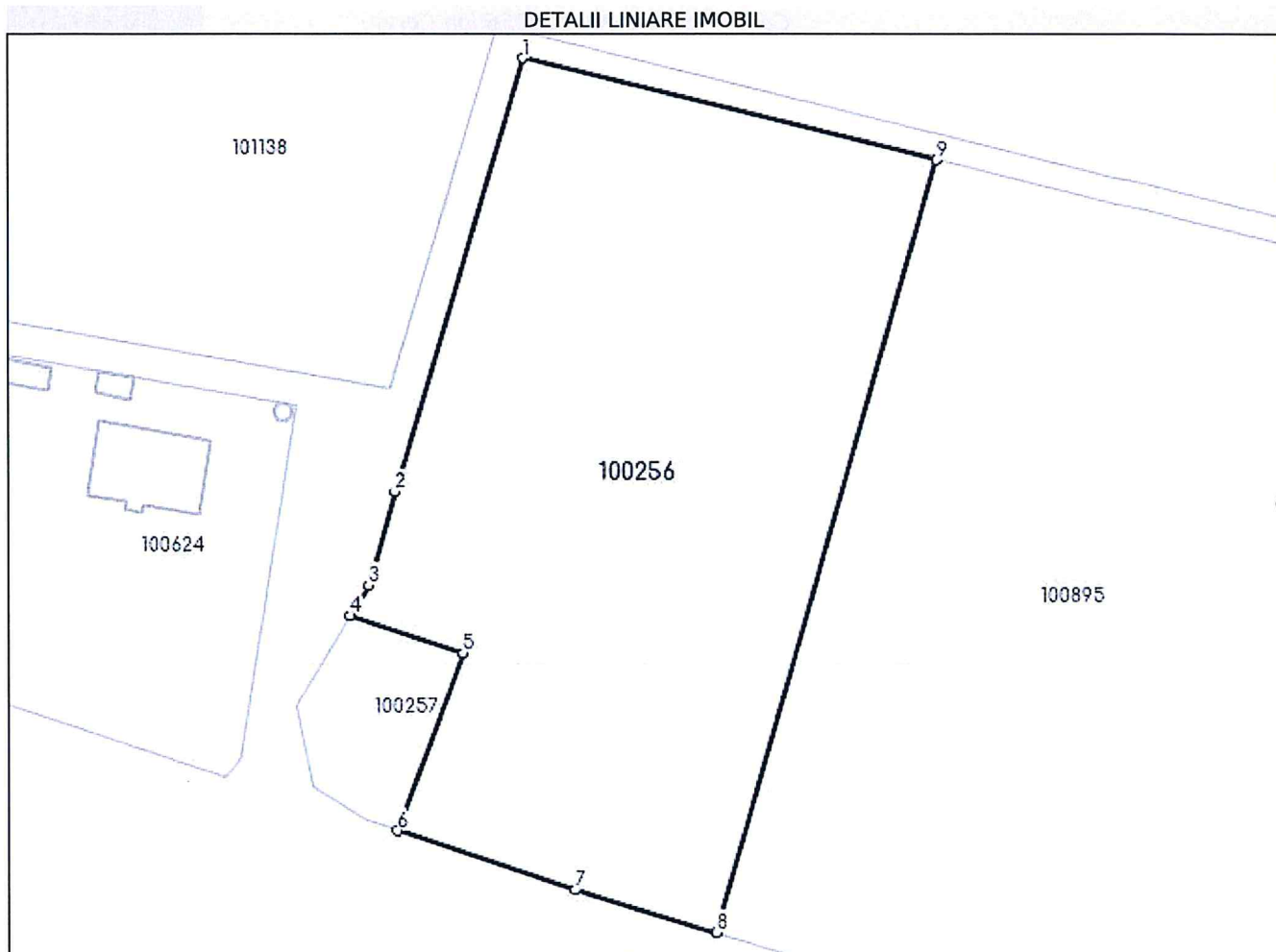
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100256	14.300	Imobil desprins din CF 10454 Ion Corvin

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	14.300	-	A1298/1/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	95.359
2	3	20.533
3	4	7.472
4	5	25.007
5	6	40.017
6	7	39.566

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	31.322
8	9	169.8
9	1	90.448

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/10/2023, 10:17

Cod verificare



100159451476

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **100256**, UAT Ion Corvin /
 CONSTANTA, Loc. Ion Corvin

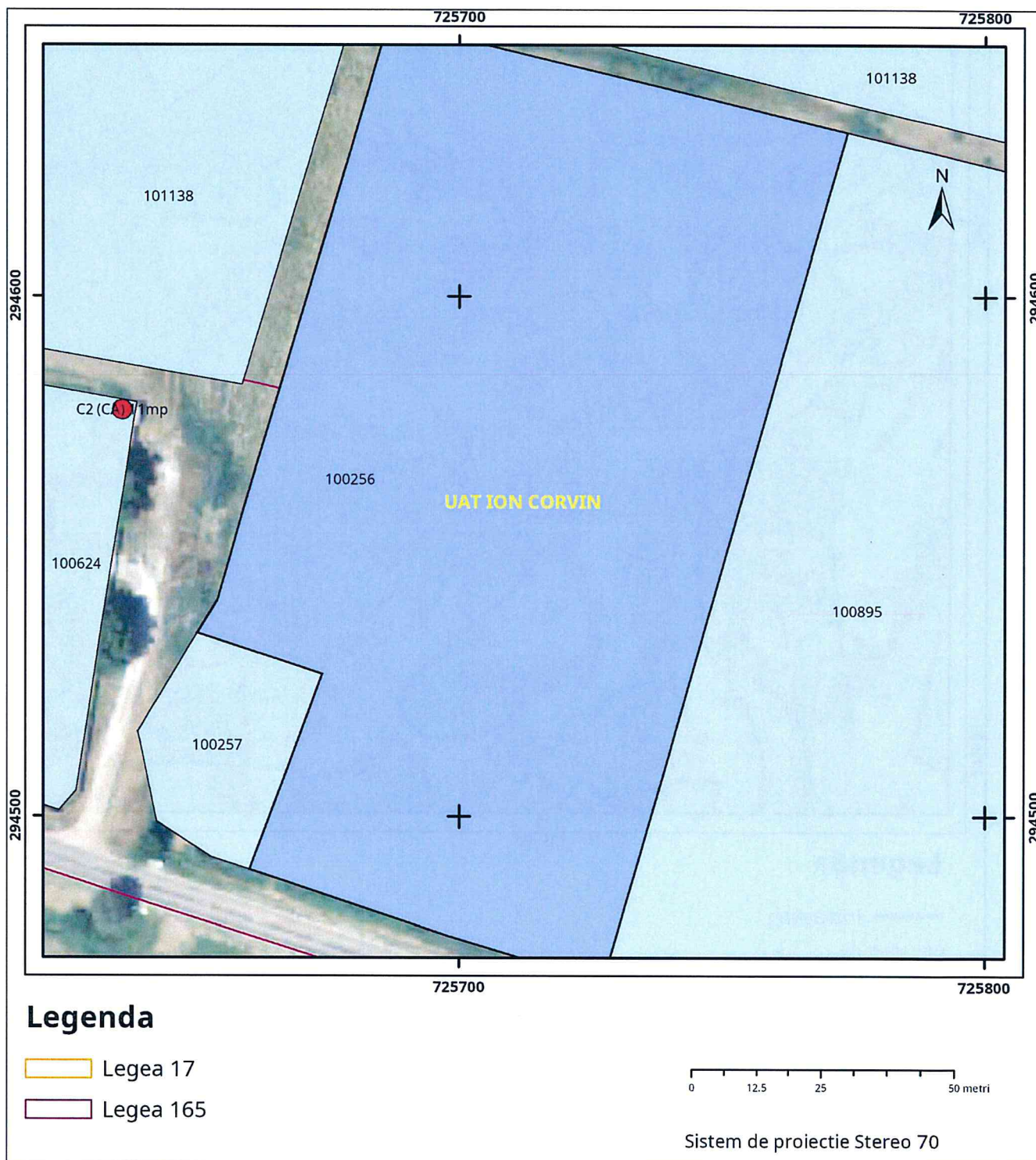
Nr.cerere	186628
Ziua	18
Luna	10
Anul	2023

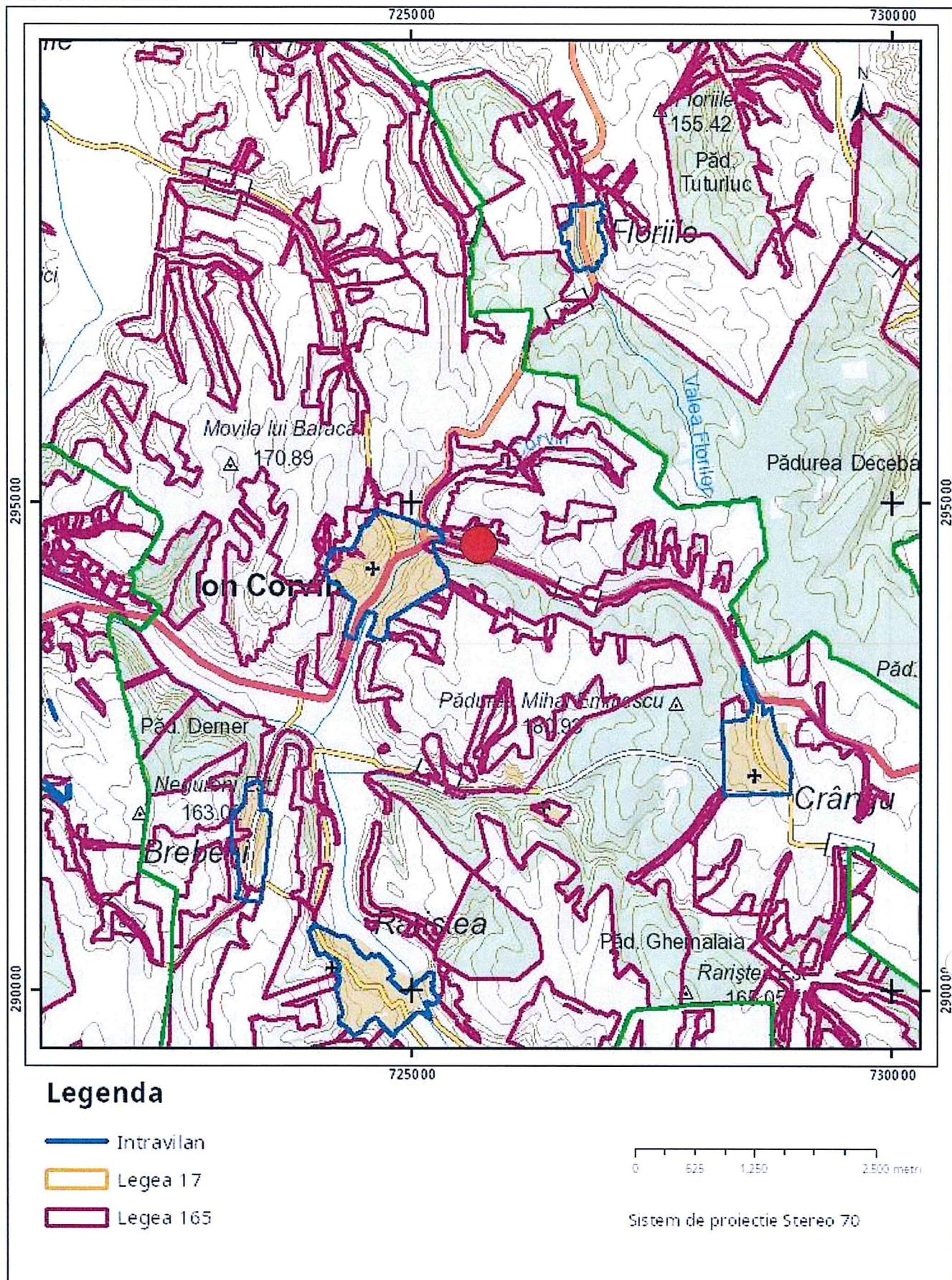
Teren: 14.300 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 14300mp

Plan detaliu





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

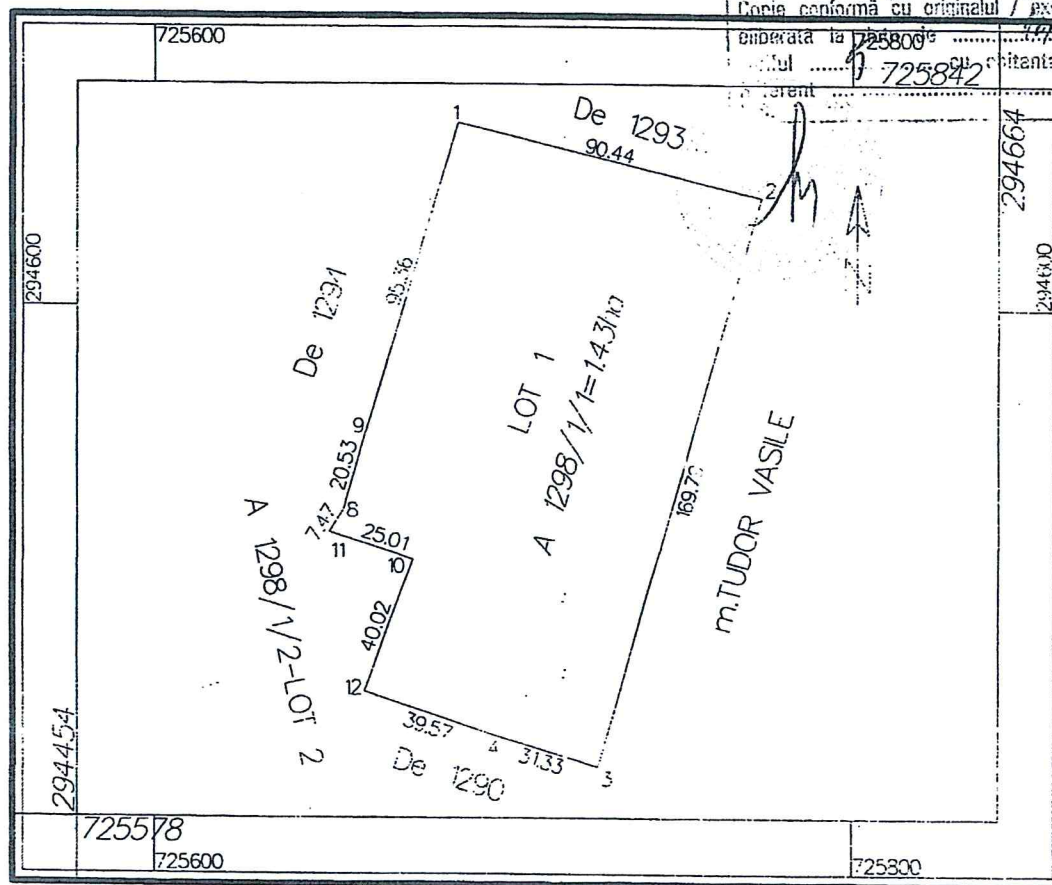
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-05-2009
 Data și ora generării: 18-10-2023 10:19

LAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI-LOT 1

Scara 1 : 2000

Cadastral : 10.216	Suprafata masurata 14300m.p.	Adresa imobilului TEREN EXTRAVILA-A 1298/1/1-LOT1
Cartea Funciara nr. :	UAT	ION CORVIN



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA ION CORVIN
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5 din 20.11.2020

În scopul – Plan urbanistic zonal (PUZ) - în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului

Ca urmare a Cererii adresate de **DOBRIC Ț GABRIEL**
cu domiciliul/sediul în județul **Constanța** municipiul/orașul/ comuna **Ion Corvin**
satul **Ion Corvin** sectorul - cod poștal strada **Stâna de Vale**, nr. **4**
bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax **0723356433** e-mail
înregistrată la nr. **4256** din **22.09.2020**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Constanța** municipiul/orașul/
comuna **Ion Corvin** satul **Ion Corvin** sectorul **extravilan**, cod poștal - strada **parcele**
A 1289/1/1 nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin **plan de amplasament și**
delimitare a imobilului și extras de carte funciară nr. 100256

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG / PUZ / PUD, aprobată cu
hotărârea Consiliului județean/local nr. și Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG
525/1994, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: **imobilul (teren în suprafață de 13400 mp) este situat în extravilan, comuna Ion Corvin, județul Constanța;**
- natura proprietății sau titlul asupra imobilului: **imobilul (teren) înscris în Cartea Funciară 100256, Ion Corvin, identificat cu numărul cadastral 100256, este proprietate privată persoane fizică, DOBRIC GABRIEL conform Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 60 din 12 octombrie 2017, Uniunea Națională a Notarilor Publici, Societatea Profesională Notarială Spătaru Dora-Maria și Cenușă Nela și extras de carte funciară pentru informare eliberat de OCPI – 16.09.2020;**
- servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: -
- includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz: -

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: **arabil;**
- destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: **teren cu destinație agricolă (TDA);**
- reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: -;
- alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se afla imobilul: **respectarea reglementărilor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.**

3. REGIMUL TEHNIC

- Suprafața teren solicitată prin cererea pentru certificatul de urbanism = **13400 mp;**
- Lucrările propuse: **Plan urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului**
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art. 2 (2) - Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate.
- Informații extrase din documentațiile de urbanism: Imobilul (teren) aferent investiției propuse este situat în extravilan și are categoria de folosință existentă **arabil.**

Pentru îndeplinirea cerințelor urbanistice este necesară inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef/urbanistul-șef și aprobat, conform competenței, de primarul comunei Ion Corvin. Zona studiată de PUZ va cuprinde zona delimitată de: la vest - limita intravilanului existent, respectiv De 1294, la Nord - De 1293, la Est - m. Tudor Vasile (IE 100895) și la sud - De 1290, (DN 3)

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- **piese scrise**, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- **piese desenate**, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus, plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia, delimitată după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, etc.
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

P.U.Z. cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

Piese scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism. **Memoriul general** va avea următorul conținut-cadru: descrierea situației existente; concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente; soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

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

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

Piese desenate vor fi planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprinde:

- a) **încadrarea în localitate** a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate/inițiere. Scara recomandată este 1:2000 sau 1:5000;
- b) **analiza situației existente** pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) **propuneri de reglementări urbanistice**, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- d) **propuneri privind circulația juridică** a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- e) **propuneri de ilustrare urbanistică** a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Informarea și consultarea publicului se va face în conformitate cu prevederile ORDINULUI nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit CALENDARULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, întocmit-elaborat în colaborare cu persoana desemnată de primarul comunei Ion Corvin.

Documentația de urbanism PUZ va fi aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Ion Corvin și prevederile acesteia vor fi preluate în cadrul Planului Urbanistic General.

Autorizația de construire se va emite după aprobarea documentației de urbanism - PUZ. În scopul realizării lucrărilor de construcții se va solicita un alt certificat de urbanism prin care emitentul va face cunoscut solicitantului informațiile privind cerințele urbanistice specifice amplasamentului (procentul de ocupare, coeficientul de utilizare, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități,

circulații și accese pietonale și auto, parcaje necesare, înălțimea minimă și maximă admisă, etc.), stabilite prin documentația de urbanism avizată/aprobata și avizele și acordurile necesare în elaborării documentației.

Documentația de urbanism (PUZ) se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970 în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Ghidul privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordin nr. 176/N/16 august 2000, Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 249 din 13.08.2008, Anexa 1 – Reglementări Urbanistice și Indicatori Teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța în concordanță cu avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism, se întocmește și se semnează, potrivit legii.

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

Plan urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța.

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:

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA, str. Unirii, nr. 23 ;

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☒ alimentare cu apă
RAJA S.A Constanta
- ☐ gaze naturale
- ☐ canalizare
RAJA S.A Constanta
- ☐ telefonizare
- ☒ alimentare cu energie electrică -
E-Distributie Dobrogea
- ☒ salubritate
Primăria Comunei Ion Corvin
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

- d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

Direcția de Sănătate Publică a Jud. Constanța

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Aviz de oportunitate a elaborării planului urbanistic zonal
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța (actualizare suport topografic/cadastral), str. Mihai Viteazu, nr. 2B, cod poștal 900682, Constanța, tel. 0241 48 86 25 ; 0241 48 86 26, e-mail: ct@ancpi.ro; bcpi.constanta@ancpi.ro
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - Direcția pentru Agricultură a județului Constanța (scoateră din circuitul agricol) - str. Revoluția din 22 Decembrie 1989, nr. 17-19, cod poștal 900735, Constanța, tel. 0241 48 14 31, email: dadr.ct@madr.ro
- Direcția Județeană pentru Cultură, str. Mircea cel Bătrân, nr. 106, Constanța, cod poștal 900744, tel. 0241 613 008
- COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RULIERE - Direcția Regională de Drumuri și Poduri Constanța, Str. Prolungirea Traian FN, Municipiul Constanța, Județul Constanța, tel: 0241 584 562, E-mail: net@drdpct.ro

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- actualizare suport topografic
- conținut geotehnic și hidrogeotehnic
- Raport informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile ORDINULUI nr. 2701/2010
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentația de urbanism va fi întocmită de specialist cu drept de semnătură înscris în Registrul Urbanistilor din România atestat pentru exercitarea dreptului de semnătură pentru categoria de documentații - P.U.Z.

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Tudorita FLOROS



SECRETAR GENERAL,

Vasile PANDELE

p.ARHITECT ȘEF,

Vasile PANDELE

Achitat taxa de: 148 lei, conform Chitanței nr. 0002004 din data de 20.11.2020.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 20.11.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism nr. 5 din **20.11.2020**

de la data de **21.11.2022** până la data de **20.11.2023**

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

PRIMAR,

Tudorița FLOROS



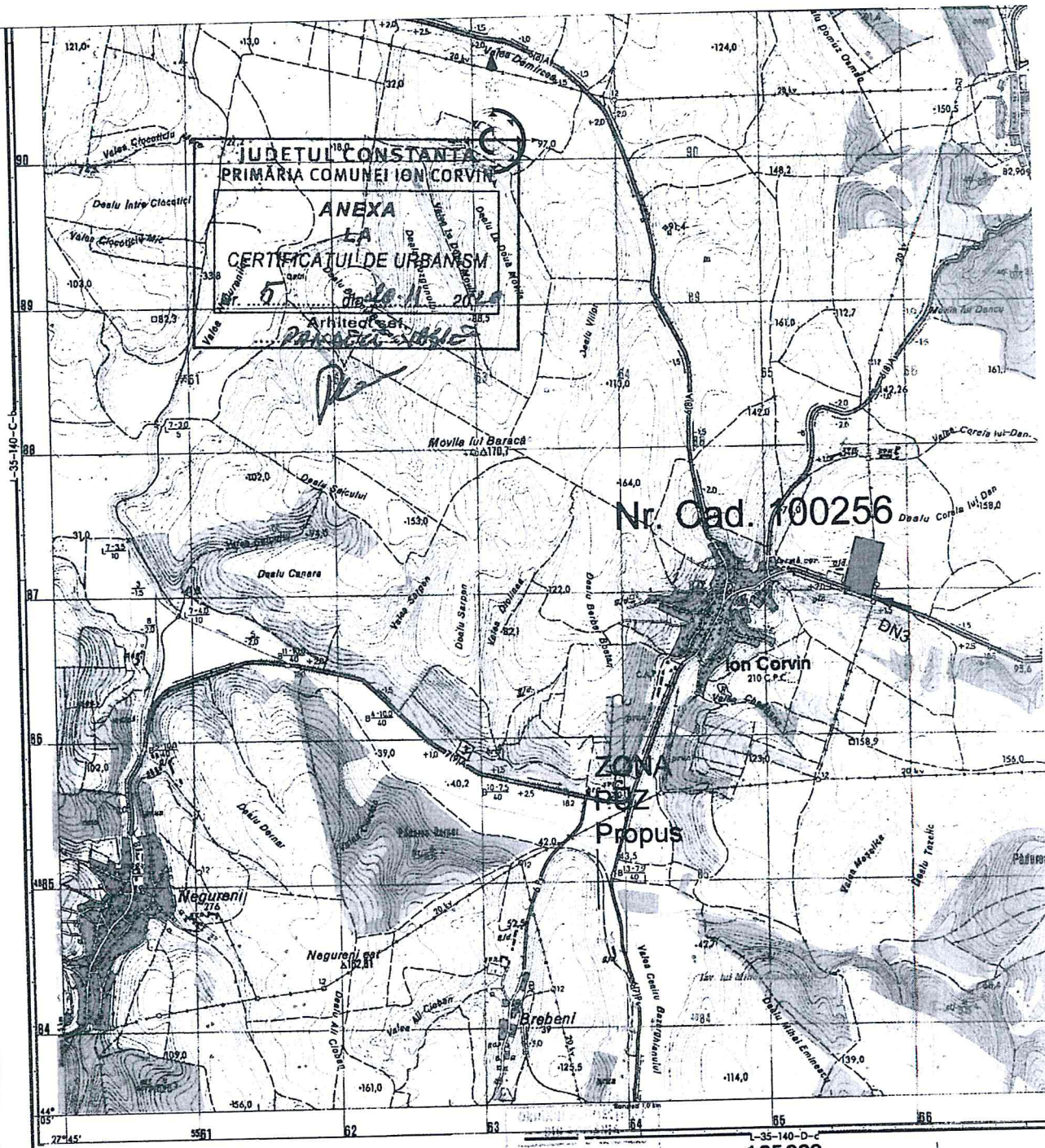
SECRETAR GENERAL
al COMUNEI ION CORVIN.
Iacobaia CRISTIAN

p. Arhitect - șef
Vasile PANDELE

Data prelungirii valabilității : 26.09.2022.

Achitat taxa de : 44,00 lei cu chitanța nr.0002064 din data de 26.09.2022.

Transmis solicitantului la data de 26.09.2022 direct/~~prin poștă~~.



07-09-2020

sc: 1:5000

Nr înregistrare 38464, ziua 02 luna 09 anul 2020
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă B5F
 Tariful ... cu chitanță nr. 02/09/2020
 Referent ... Enacradu ... Clancuța 2020
 L.S.

1:25 000

1 cm pe hartă = 250 m pe teren

Proiecția cilindrică transversală conform Gauss-Krüger
 Sistem de coordonate 1942
 Sistem de referință altimetric-Mareea Baltică

LIMITE

Limita de studiu PUZ
 Acces zona PUZ dinspre DN3 prin De1294

PROIECTANT GENERAL /

monarh
 design

MONARH SRL
 J13/2271/2007
 RO 220 82850
 Unicredit, Constanta
 Tel: 0723356433
 an.rauc@monarh.ro

DESCRIERE

Beneficiar:

Dobrica Gabriel

Titlu Proiect: Elaborare documentatie PUZ in scopul parcelarii si reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale si introducerea in intravilan a imobilului

Titlu plansa:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

DESEN NR.

FORMAT
 A3

DATA

17.09.2020

SCARA

1:5000

REVIZIE

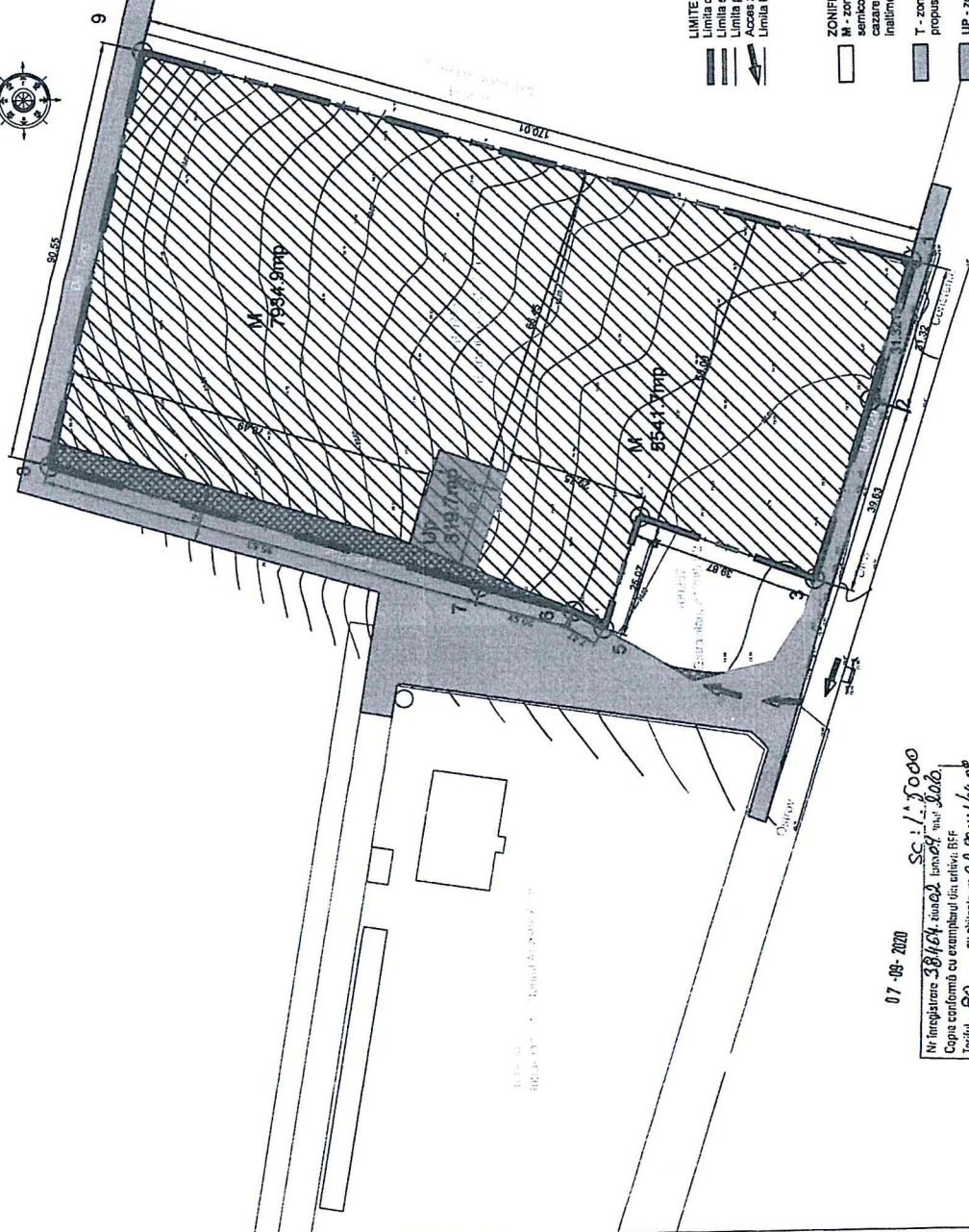
00

desenat Arh. R. D. D. LEMONIE

proiectat Arh. R. D. D. LEMONIE

verificat

aprobat

[illegible]

Nr.	x	y	IE
1	294652.93	725686.41	100256
2	294561.47	725659.42	100256
3	294541.71	725653.84	100256
4	294535.3	725650	100256
5	294527.38	725673.72	100256
6	294489.81	725659.94	100256
7	294447.28	725697.47	100256
8	294468.31	725727.48	100256
9	294631.53	725774.29	100256

 Limita de studiu PUZ
 Limita suprafață reglementată PUZ
 Limita proprietății private ca a general PUZ
 Acces zona PUZ dintr-o DN3 prin DA 1294
 Limita Lot propus

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 M - zona mixta de locuințe individuale sau semioleculare mici (cu maximum 6 unități locative) cu cazare turistică (cu maximum 8 unități locative) de înaltă miza (S+P+1E)
 T - zona circulației carosabile propuse inclusiv trotuar propus

 UP - zona utilizată publice (post TRAFU, stație de pompare, stație de epurare, etc.)

07-09-2020

SC: 1.15000

38464 2002 Jan 09 2006

Nr. înregistrare 38464 2002 Jan 09 2006

Copie conform cu exemplarul din arhivă: B5F

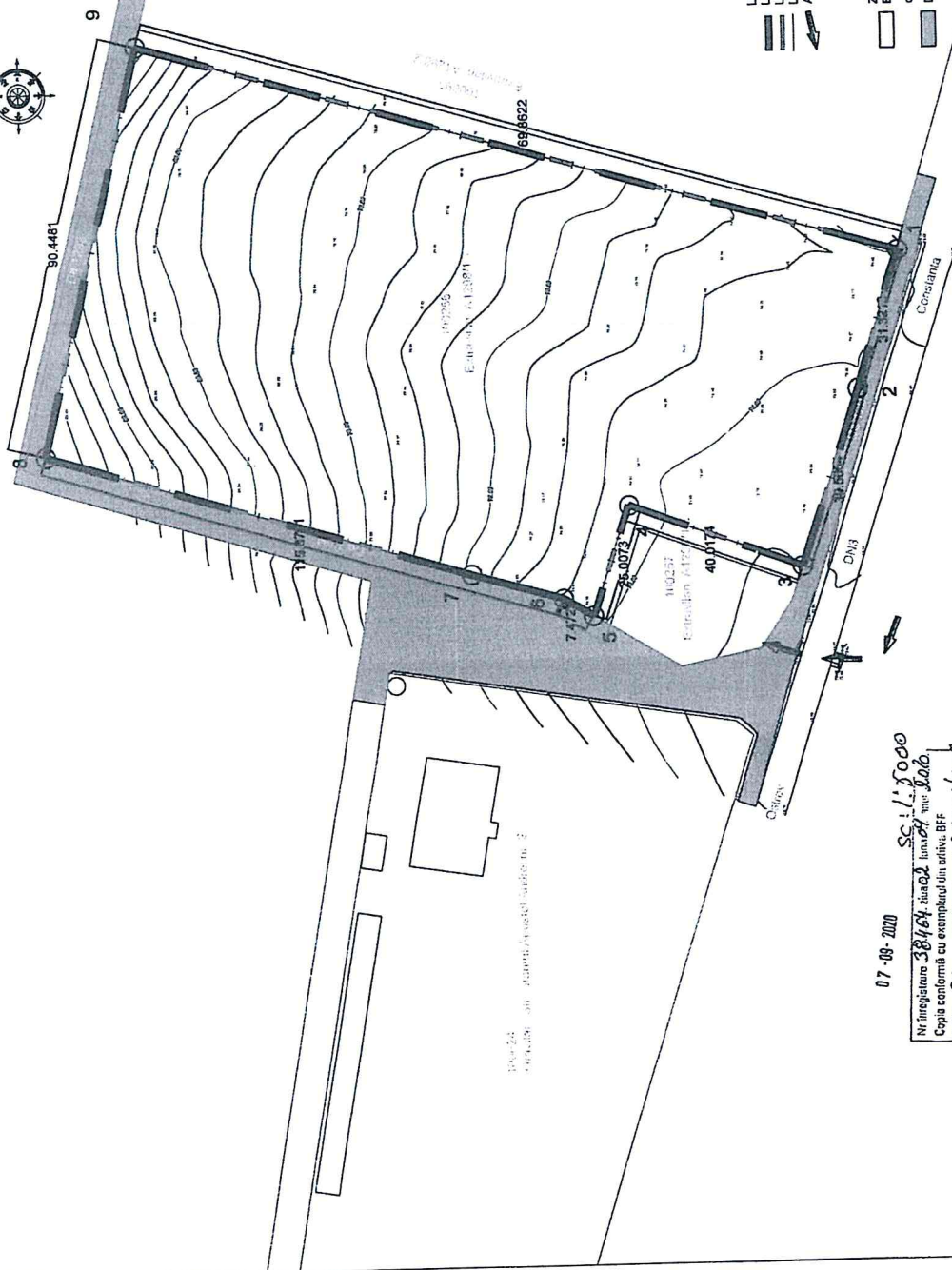
Titlul 20 cu data de nr. 02.08.1994 op

Referent ... Etacradu ... 2006

L.S. Gray

[illegible]

Arie teren co a generat PUZ = 14300mp
A studiată = 14300 mp
A reglementată PUZ = 14300mp.



JUDEȚUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA COMUNEI ION CORVIN
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 5 din 20.11.2020
 Arhitect gel.
 Dan Bărbulescu



Inventar de coordonate STEREO 70

Intr. x	Y	IE
1	294652.93	725686.41
2	294561.47	725659.42
3	294541.71	725653.84
4	294535.3	725650.100256
5	294527.38	725673.72
6	294489.81	725659.94
7	294471.28	725697.47
8	294468.31	725727.48
9	294631.53	725774.29

LIMITE
 Limita de studiu PUZ
 Limita suprafața reglementată PUZ
 Limita proprietate privată ce a general PUZ
 Acces zona PUZ dinspre DN3 prin De1294

ZONIFICARE FUNCTIONALA
Extravilan anabli:
 conform PUG Comuna Ion Corvin.
 Dnum de exploatare existent

07-09-2020

Nr. Inregistrare 38464 data 20.09.2020

Capita conforma cu exemplul din arhive BFF

Tarida... SA..... cu clienta nr. 02.8811/04.02

Referent: Enacrole - Monica 202

U.S. *Enac*

sc 1: 5000

Arie teren ca a generat PUZ = 14300mp
A studata = 14300 mp

A reglementata PUZ = 14300mp

Indici urbanistici existenți conform PUG Comuna Ion Corvin, Județul Constanța.

[illegible]



COMUNA ION CORVIN
Str. Sf. Andrei nr. 50 Tel. (00 4) 0241 856 200
Judetul Constanța Fax: (00 4) 0241 856 464
România 5515059 E-mail : urbanism@primariaioncorvin.ro

Nr.113/ 08.01.2021

RECTIFICARE

Referitor la Certificatul de urbanism nr.5 din 20.11.2020, eliberat de Primarul comunei Ion Corvin, în scopul declarant pentru: „*Plan urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementările urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța*”, acesta se rectifică după cum urmează:

*paragraful REGIMUL JURIDIC- situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: „*imobil (teren în suprafață de 13400mp) este situat în extravilan, comuna Ion Corvin, județul Constanța*”, se va citi: *imobil (teren în suprafață de 14300 mp) este situat în extravilan, comuna Ion Corvin, județul Constanța*”.

Rectificarea a intervenit urmare a erorii materiale referitoare la suprafața de teren pentru care a fost eliberat Certificatul de urbanism cu nr.5 din 20.11.2020.

Certificatul de urbanism cu nr.5 din 20.11.2020, eliberat de Primarul comunei Ion Corvin, este valabil însoțit de prezenta rectificare.



Tudorita FLOROS

SECRETAR GENERAL AL
COMUNEI ION CORVIN,

Întocmit,
Responsabil Urbanism

Pandele Vasile



COMUNA ION CORVIN

Str. Sf. Andrei nr. 50
Judetul Constanța
România 5515059

Tel. (00 4) 0241 856 200
Fax: (00 4) 0241 856 464
E-mail : urbanism@primariaioncorvin.ro

Nr.5135/21.10.2022

RECTIFICARE

Referitor la Certificatul de urbanism nr. 5 din 20.11.2020, eliberat de Primarul comunei Ion Corvin, în scopul declarant pentru: „*Plan urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementările urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța*”, acesta se rectifică după cum urmează:

*paragraful pentru imobilul-teren și/sau construcții-situat în județul Constanța, comuna Ion Corvin, satul Ion Corvin, sectorul extravilan: “*strada parcela A1289/1/1*” se va citi: *strada parcela A 1298/1/1*”

Rectificarea a intervenit urmare a erorii materiale referitoare la numărul topografic al parcelei pentru care a fost eliberat Certificatul de urbanism cu nr. 5 din 20.11.2020.

Certificatul de urbanism cu nr. 5 din 20.11.2020, eliberat de Primarul comunei Ion Corvin, este valabil însoțit de prezenta rectificare.

PRIMAR,

Tudorița FLOROS



SECRETAR GENERAL AL
COMUNEI ION CORVIN,

Întocmit,
Responsabil Urbanism
Pandele Vasile



COMUNA ION CORVIN

Str. Sf. Andrei nr. 50

Județul Constanța

ROMÂNIA

e-mail : secretariat@primariaioncorvin.ro

www.primariaioncorvin.ro

Tel.: (00 4) 0241 856 200

Fax: (00 4) 0241 856 464

CUI 5515059

Nr. 1012 / 19.03.2021



Ca urmare a Cererii adresate de DOBRICĂ GABRIEL
cu domiciliul/sediul în județul Constanța municipiul/orașul/ comuna Ion Corvin
satul Ion Corvin sectorul - cod poștal strada Stâna de Vale, nr. 4
bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax 0723356433 e-mail
înregistrată la nr. 1012 din 05.02.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1 din 19.03.2021

pentru elaborarea **Plan urbanistic zonal (PUZ)** – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța, generat de imobilul - teren în suprafață de 14300 mp, înscris în Cartea Funciară 100256 Ion Corvin, identificat cu numărul cadastral 100256, parcela A 1289/1/1, comuna Ion Corvin, județul Constanța cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: la vest - limita intravilanului existent, respectiv De 1294, la Nord - De 1293, la Est - m. Tudor Vasile (IE 100895) și la sud - De 1290, (DN 3).

Zona studiată va cuprinde imobilul ce a generat PUZ (teren în suprafață de 14300 mp) și zona imediat limitrofă (parțial parcela vecină - IE:100895 și total parcela vecină IE:100257), cât este necesar pentru a corela funcțiunile existente aprobate cu reglementările propuse și suprafața aferentă drumurilor de acces (reprezentând lățimea drumului, rigole, trotuare și spații verzi pe ambele laturi) în zona.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți: Documentația de urbanism (PUZ) va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru parcelele A 1289/1/1 - IE:100256, respectiv A 1289/1/2 - IE:100257, în suprafață totală de **15300 mp**. Terenul va fi introdus în intravilan cu următoarele funcțiuni zonă turism, alimentație publică, comerț, locuire, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară. Accesul la teren se va realiza din drumul de exploatare De 1294 cu respectarea condițiilor impuse de administratorul acestuia. Dimensionarea rețelelor stradale se va face în conformitate cu funcțiunea propusă și cu respectarea normelor legale aprobate, asigurând în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu;

Locurile de parcare se vor asigura pe amplasamentul reglementat prin documentația de urbanism, în zonele de parcaje amenajate; Dacă sunt prevăzute mai multe funcțiuni numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numărului de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte; staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Împrejmuirile pot fi opace, transparente, max. 2,0 m înălțime, dublate de gard viu (perdea de protecție vegetație înaltă și medie, amenajată perimetral). Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 3,0 m față de aliniament; se va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale. Amplasarea în interiorul parcelei - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Cod civil; la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se recomandă preluarea în regulamentul de urbanism prevederile Ghidului O.A.R. – GHID DE ARHITECTURĂ PENTRU INCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL – ZONA DOBROGEA DE SUD.

Protecția mediului înconjurător se va avea în vedere atât la realizarea lucrărilor cât și pe parcursul exploatării construcțiilor. Se recomandă folosirea energiei alternative (energie solară, eoliană, pompe de caldură).

Pe timpul executării construcțiilor orice deșeuri rezultate (moloz, pământ, etc) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de către primărie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime:

Regimul de înălțime admis la cornișă: **P+2E, H maxim = 11,00 m;**

Procentul de ocupare al terenului va fi de **maxim 50 %;**

La calculul procentului de ocupare nu se adaugă suprafața platformelor, parcarilor, etc.;

Coefficientul de utilizare al terenului va fi de **maxim 1,50.**

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților:

-echipare tehnico edilitară - lucrările de echipare edilitară aferente, vor fi realizate în totalitate de către investitorii interesați conform avizelor deținătorilor rețelelor edilitare;

-accese carosabile – accesul se va realiza din drumurile existente amenajate/modernizate prin grija investitorului sau în parteneriat cu autoritățile publice locale; modernizarea drumurilor de acces se va face numai cu acordul deținătorilor terenurilor; retragerea construcțiilor față de limita terenului la drumurile existente se va propune luând în considerare modernizarea acestora conform Ordonanța nr. 43/1997 (republicată) (actualizată) privind regimul drumurilor;

-parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza pe terenul ce a generat elaborarea PUZ.

5. Capacitățile de transport admise: - Dimensionarea rețelelor stradale se va face în funcție de traficul necesar investiției, iar modernizarea drumurilor de acces în zona studiată se va face numai cu acordul deținătorilor terenurilor afectate de lucrare. Se va asigura în mod obligatoriu accesul pentru intervenții în caz de incendiu și pentru colectarea deșeurilor menajere. Operațiunile cadastrale necesare în cazul alocării de suprafețe necesare modernizării drumurilor, operațiunile cadastrale se vor reprezenta în planșa regim juridic – circulația terenurilor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: autoritatea competentă pentru protecția mediului, alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telefonizare, salubritate, sănătatea populației, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța (actualizare suport topografic/cadastral), Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - Direcția pentru Agricultură a județului Constanța (scoatere din circuitul agricol), Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Constanța, studii de fundamentare (actualizare suport topografic/cadastral; condiții geotehnice și hidrogeologice).

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

-documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

-asigurarea suprafeței de spații verzi - conform funcțiunii construcțiilor edificate, în conformitate cu prevederile Hotărârii C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de

arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.

Documentația de urbanism (PUZ) se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Ghidul privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordin nr. 176/N/16 august 2000, Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 249 din 13.08.2008, Anexa 1 – Reglementări Urbanistice și Indicatori Teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța în concordanță cu avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism, se întocmește și se semnează, potrivit legii.

Planul urbanistic zonal va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, structurate în:

*piese scrise

- studii de fundamentare (actualizare suport topografic/cadastral; condiții geotehnice și hidrogeologice)
- memoriu general
- regulament local de urbanism
- plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal

*piese desenate (planșe realizate pe suport topografic actualizat):

- încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.),
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare
- propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.5 din 20.11.2020, emis de Primăria Comunei Ion Corvin.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 19.03.2021

p.ARHITECT ȘEF,

Pandele Vasile





Nr. 30097 / 30.08.2023

**CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI ION CORVIN**

Ca urmare a cererii adresate de DOBRICĂ GABRIEL
cu domiciliul/sediul în județul Constanța municipiul / orașul / comuna Ion Corvin
satul Ion Corvin sectorul - cod poștal -
strada Stâna din Vale nr. 4 bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax 0727 688 210 e-mail -
înregistrată la nr. 30097 din 25.08.2023
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

nr. 49 AVIZ
din 30.08.2023

pentru documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ÎN SCOPUL
PARCELARII ȘI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE
CONSTRUCTII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE, INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A
TERENULUI**

generat de imobilul - teren în suprafață de 14300 mp

date de identificare imobil (teren și sau construcții): **PARCELA A1298/1/1, NR.CAD.100256,**

COMUNA ION CORVIN, CONSTANȚA

inițiator: **DOBRICĂ GABRIEL**

proiectant: **BIA MARCULESCU ROXANA**

specialist cu drept de semnătură **RUR – D, D₃, D₂₀, E - urb. Marculescu Roxana**

*Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: UAT com. Ion Corvin, județul Constanța;
Suprafață zonă studiată = 17500 MP; suprafața ce a generat PUZ = 14300 mp (nr. cad. 100256),
delimitată astfel: la nord: De 1293; la sud: De 1290 și A1298/1'2 – lot 2; la est: most. Tudor Vasile; la
vest: De 1294;*

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

-pentru terenul ce a generat elaborarea PUZ se aplica reglementarile documentatiei de urbanism PUG HCL 525/1994 si are destinatia de teren extravilan, nereglementat. Zona studiata este reprezentata de un teren liber de constructii. În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al comunei Ion Corvin, respectiv drumuri de acces si terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Amplasamentul este situat in extravilanul comunei Ion Corvin. Zona beneficiaza de acces din drumul de acces existent DE 1294. Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri cu destinatie agricola si zone de locuinte.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR – ZR 1 - Zona turism si functiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc...), alimentatie publica, comert, locuinte individuale.

Utilizari admise : turism si functiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc.); alimentatie publica; comert; locuinte individuale; parcare/garare; utilitati;

Utilizări admise cu condiționări - se vor accepta numai acele functiuni care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a med.ului.

Utilizări interzise - activitati productive poluante, cu risc tehnologic; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor

urbane vizibile din circulațiile publice; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; se interzice amplasarea tuturor celorlalte funcțiuni ce nu sunt prevăzute de documentația de urbanism.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament: prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari sau egale cu 5 metri

Conform Ordonanței 43/1997, actualizate, articol 8, alineat c), strazile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire. Conform articol 9, alinate a)-d), strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc în strazi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificări.

(2) depășirea aliniamentului terenului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme este interzisă.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone de reglementare; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcellă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu minim 3 metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 , referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, unde este cazul;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare.

Orice derogare de la prevederile regulamentului de urbanism aferent PUZ privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

Circulații și accese : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Staționarea autovehiculelor – Parcaje - Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii.

- **Numărul minim al locurilor de parcare** ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform NP 24/97 și P132-93.

- Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, cu respectarea NP 24/97 și P132-93

- Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor normelor în vigoare.

Echipare tehnico-edilitară: Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcellă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcellă. De asemenea se

recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile. Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele. Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu furnizorii de retele. Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), vor fi amplasate in subteran. Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi ar. y lasate subteran. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta toate retragerile de protectie si de siguranta de la retelele edilitare, conform avizelor operatorilor de retele.

Spatii verzi si plantate : Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate. Se recomandă, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice. Se vor prevedea perdele verzi de protectie de-a lungul circulatiilor si in zonele de protectie ale retelelor, conform legislatiei specifice.

Împrejmuiri - este permisă autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

-imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze in aspectul general al zonei.

Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de imprejmuire al zonei, respectând aceleasi exigente ca si aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

In alegerea solutiilor de arhitectura si finisajelor se va tine seama de ghidul O.A.R.- GHID ARHITECTURA PENTRU INCADRAREA IN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL - ZONA DOBROGEA DE SUD.

-Indicatori urbanistici POT si CUT se stabilesc astfel: POT maxim admis = 50%; CUT maxim = 1,5

-Regim inaltime : Inaltimea constructiilor va fi P+2E, maxim 11m; Se admite cresterea înălțimii maxime la 25 m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament. In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **29 august 2023** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia (PUZ+RLU) – **IN SCOPUL PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A TERENULUI - PARCELA A1298/1/1, NR.CAD.100256, COMUNA ION CORVIN, jud. CONSTANTA, favorabil cu urmatoarelele conditii:**

-completarea documentației următoarele **avize telefonizare, Direcția Agricolă Constanța și Plan de acțiune** pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor, în conformitate cu prevederile art. 18 alin (3), Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

-se vor respecta reglementările, recomandările și condiționările din avizele/acordurile autorităților solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate; la următoarele faze ale proiectului se va solicita aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

-amplasarea construcțiilor în incintă și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-la următoarele faze ale proiectului va evidenția pe planul de situație zona de spații verzi în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;

-pentru executarea lucrărilor propuse (amenajări drumuri de acces, amplasare rețele utilități, etc.) pe alte terenuri decât cele deținute de beneficiar este necesară obținerea acordului deținătorilor/administratorilor acestor terenuri; dimensionarea rețelelor stradale se va face conform normelor pentru trafic greu și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu;

-locurile de parcare se vor amenaja în limita (incinta) terenului deținut de titularul proiectului, iar numărul și suprafața acestora se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 (republicată) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;

-autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Secțiunii 3 – Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară, din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/1996 și cu respectarea condițiilor prevăzute în avizele solicitate prin certificatul de urbanism;

-potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul: art. 47^{^1} (2) - după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

-în conformitate cu prevederile art. 35 alin (3) din Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - *conform prevederilor art. 48^{^1} alin. (4), din Lege, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit, și, după caz, în format digital Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.*

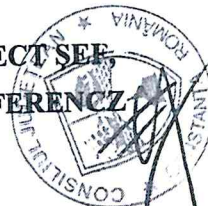
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism **nr. 5 din 20.11.2020 emis de Primăria Comunei Ion Corvin.**

ARHITECT ȘEF,
Eduard FERENCZ



Întocmit,
consilier Maria POPESCU

PLATITI (suma in cifre):

1,085.59 RON

TIP TRANSFER:

URGENT

ADICA (suma in litere):

UnaMieOptZeciSiCinci.59

RON

PLATITOR:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - MARCULESCU ROXANA

CIF / CNP:

33379491

CODUL BIC:

BRELROBU

IBAN PLATITOR:

RO67 BREL 0002 0010 6213 0100

DE LA:

LIBRA INTERNET BANK

BENEFICIAR:

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

CIF / CNP:

17244352

(Obligativ in cazul ordinelor catre trezorerie)

IBAN BENEFICIAR:

RO12TREZ70020F305000XXXX

LA BANCA:

TREZORERIA STATULUI

REPREZENTAND:

Plata PUZ beneficiar Dobrica Gabriel, suprafata 1,75ha, urb. Marculescu Roxana

PLATITOR

Acest ordin de plata a fost emis prin intermediul serviciului Libra Internet Banking si nu necesita semnatura platitorului.

RECEPTIONAT DE

LIBRA INTERNET BANK

Data receptionarii este data depunerii ordinului in banca.



COMUNA ION CORVIN

Str. Sf. Andrei nr. 50
Judetul Constanța
România CUI 5515059

Tel. (00 4) 0241 856 200
Fax: (00 4) 0241 856 464
E-mail : urbanism@primariaioncorvin.ro

www.primariaioncorvin.ro

NR.3451/12.07.2023



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) --“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE, INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI”**, extravilan parcela A1296/1/1, Nr. Cad. 100256, comuna Ion Corvin, județul Constanța.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Hotărârea Consiliului Județean nr. 242 din 20.10.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, structura de specialitate din cadrul Primăriei Ion Corvin a asigurat elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor, în scopul fundamentării deciziei consiliilor locale pentru aprobarea documentației de urbanism:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE, INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI”**, extravilan parcela A1296/1/1, Nr. Cad. 100256, comuna Ion Corvin, județul Constanța.

Inițiator: DOBRICĂ GABRIEL, cu domiciliul în sat Ion Corvin, strada Sfîna din Vale nr. 4, comuna Ion Corvin, județul Constanța.

Proiectant: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU Roxana, adresa: municipiul Constanța, strada Dragoslavele nr.1B, bl. A1, Sc. A, ap.8, județul Constanța; persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea inițiatorului prin proiectant **Biroul Individual de Arhitectură: Mărculescu Roxana**

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat pentru zona aflată în aria de influență a documentației de urbanism, situată în extravilanul comunei Ion Corvin, după cum urmează:
- a fost numită persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din cadrul structurii de specialitate a Primăriei Ion Corvin: domnul Pandele Vasile;
- autoritățile administrației publice locale au desemnat la sediul propriu un spațiu permanent dedicat schimbului de informații cu privire la activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului – în cadrul Primăriei Comunei Ion Corvin,, str. Sfântul Andrei, nr. 50, Comuna Ion Corvin, Jud. Constanța;

- a fost elaborat Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului privind inițierea/ elaborarea/ aprobarea/ monitorizarea implementării documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE, INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI"**, extravilan parcela A1296/1/1; Nr. Cad. 100256, comuna Ion Corvin, județul Constanța.

investitorul/inițiatorul a propus **CALENDARUL PENTRU ÎNDEPLINIREA OBLIGAȚIILOR DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI** în care au fost menționate procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare a documentației de urbanism, după cum urmează: -

I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare desfășurată în perioada 06.06.2023 – 16.06.2023
Publicul a fost informat prin următoarele activități:

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei Ion Corvin, iar prin acesta s-a adus la cunoștință publicului interesat intenția de elaborare a documentației de urbanism;
- inițiatorul PUZ-ului a afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în loc vizibil în zona terenurilor care au generat PUZ-ul și în locații cu impact asupra populației;
- anunțul a fost publicat în ziarul BURSA din data de 07.06.2023;
- în perioada 06.06.2023- 16.06.2023 nu au existat solicitări, opinii, sugestii sau observații din partea persoanelor interesate cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal.

2.- Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor - consultare documente, desfășurată în perioada 17.06.2023 – 12.07.2023, comunicare rezultate conform anunțurilor afișate la sediul autorității publice locale.

Publicul a fost informat prin următoarele activități:

- anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei Comunei Ion Corvin, iar prin acesta s-a adus la cunoștință publicului interesat posibilitatea de consultare a documentației, formularea de propuneri și observații asupra acestora, precum și posibilitatea participării la Dezbatera Publică din data de 04.07.2023, ora 11:30, la sediul Primăriei Ion Corvin, jud. Constanța;
- inițiatorul PUZ-ului a afișat anunțul pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în loc vizibil în zona terenurilor care au generat PUZ-ul și în locații cu impact asupra populației;
- anunțul a fost publicat în ziarul NAȚIONAL din data de 19.06.2023;
- au fost publicate în mass-media, în data de 19.06.2023, anunțuri cu privire la posibilitatea de consultare a documentației, formularea de propuneri și observații asupra acestora, precum și posibilitatea participării la Dezbatera Publică din data de 04.07.2023, ora 11:30, la sediul Primăriei Ion Corvin, jud. Constanța. Prin aceste anunțuri s-au pus la dispoziția publicului posibilitatea, modul, perioada și locul în care se pot consulta documentele și se pot transmite observații la sediul autorității publice competente în termen de maximum 25 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimate pentru fiecare metodă de consultare;
- au fost identificați, notificați și invitați să solicite informații, să formuleze întrebări, puncte de vedere și să participe la dezbatera publică, proprietarii terenurilor din zona studiată;
- a fost afișat la avizierul Primăriei Ion Corvin, Str. Sfântul Andrei, nr. 50, notificarea legală prevăzută în Ordinul 2710/2010, pentru proprietarii ale căror terenuri sunt direct afectate de propunerile PUZ ale căror adrese de corespondență nu au putut fi identificate;
- au fost puse la dispoziția publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontechnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, planșa de reglementări urbanistice.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În urma afișării anunțurilor, în perioada menționată, persoane interesate aveau dreptul și posibilitatea de a formula opinii și de a face propuneri. În perioada de desfășurare a etapei 2 au existat solicitări telefonice pentru furnizarea de informații din partea mai multor persoane fizice și juridice cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism.

La dezbaterile publice au participat proprietari ai terenurilor din zona studiată, notificați, precum și domnul Pande Vasile din cadrul Primăriei Comunei Ion Corvin și reprezentanți din partea Primăriei Comunei Ion Corvin și ai inițiatorului/proiectantului planului urbanistic zonal. În cadrul dezbaterii publice au fost prezentate planurile cu suprafețele studiate în documentația de urbanism și modul de amplasare a obiectivelor, au fost aduse clarificări cu privire la eventualitatea încheierii unor noi contracte de suprafață, respectiv la modul în care sunt afectate terenurile aflate în zona studiată, clarificările fiind însoțite fără comentarii sau obiecții.

La data încheierii primelor două etape de consultare și informare, în conformitate cu prevederile legale, autoritățile administrației publice au informat publicul cu privire la rezultatele procedurii de informare și consultare prin afișarea la sediul Primăriei Comunei Ion Corvin.

Următoarea etapă va începe odată cu depunerea documentației spre aprobare. În urma aprobării documentației de urbanism prin Hotărâre de Consiliu Local, informarea și consultarea publicului se va face conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile publice.

Având în vedere respectarea procedurilor prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, corespunzător etapelor menționate în calendar se poate începe circuitul legal de avizare/aprobare a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE, INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI"**, extr: vilan parcela A1296/1/1, Nr. Cad. 100256, comuna Ion Corvin, județul Constanța.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritatea administrației publice locale, responsabilă cu aprobarea planului, poate solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale în domeniu.

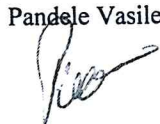
AVIZAT,

Secretarul general al Comunei Ion Corvin

Cristian IACOBOLA



Întocmit, Persoană responsabilă cu informarea și consultarea populației
Pande Vasile



STUDIU GEOTEHNIC

Obiectiv: P.U.Z.

Adresa : com. Ion Corvin, extravilan, parcela A 1289/1/1, jud. Constanța

Beneficiar: Dobrică Gabriel

1 Introducere

1.1.Obiect și domeniu de aplicare

Prezentul Studiu geotehnic este elaborat în baza prevederilor NP 074/2014 “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” și are ca scop prezentarea datelor referitoare la succesiunea litologică, nivelul pânzei freatice și condițiile de fundare la obiectivul ” com. Ion Corvin, extravilan, parcela A 1289/1/1, jud. Constanța, obținute în urma analizelor de teren și de laborator.

1.2.Natura și volumul cercetărilor efectuate

Cercetarea geotehnică a terenului de fundare are drept scop obținerea datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și cele referitoare la antecedentele amplasamentului pentru o descriere adecvată a proprietăților esențiale ale terenului și pentru o estimare în domeniul de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică și în execuția construcției.

În vederea stabilirii condițiilor de fundare pe amplasament a fost elaborat un program privind analiza terenului de fundare care a cuprins:

a) prospecțiuni de teren – pe amplasamentul construcției au fost executate 4 foraje F1...F4;

b) determinarea valorilor parametrilor geotehnici τ probelor tulburate din foraj;

La determinarea caracteristicilor fizice ale pământurilor au fost respectate prevederile menționate în metodele standardizate sau metodele cuprinse în alte prescripții tehnice valabile în România. S-a ținut cont și de prevederile normativului GE 044 – 2001 – Ghid pentru sistematizarea stocarea și reutilizarea informațiilor privind parametrii geotehnici.

Caracteristicile fizice ale pământurilor s-au determinat prin metode directe în laborator (determinarea umidităților, limitelor de plasticitate, granulometriilor) pentru fiecare strat de pământ întâlnit și prin metode indirecte în urma corelării unor parametri simpli, determinați in situ.

Terminologia și simbolurile folosite în prezentul studiu sunt în conformitate cu STAS 3950/1981 și STAS 3300/1-1985.

1.3. Condiții de lucru

Încercările in situ au fost efectuate în condiții de mediu corespunzătoare, neexistând factori externi care ar fi putut influența rezultatelor obținute (precipitații atmosferice, temperaturi sub 0° C, vibrații ale terenului).

Condițiile de lucru în timpul efectuării metodelor directe în laborator au fost conforme cu cele impuse de STAS-urile după care s-au efectuat încercările.

2. Generalități

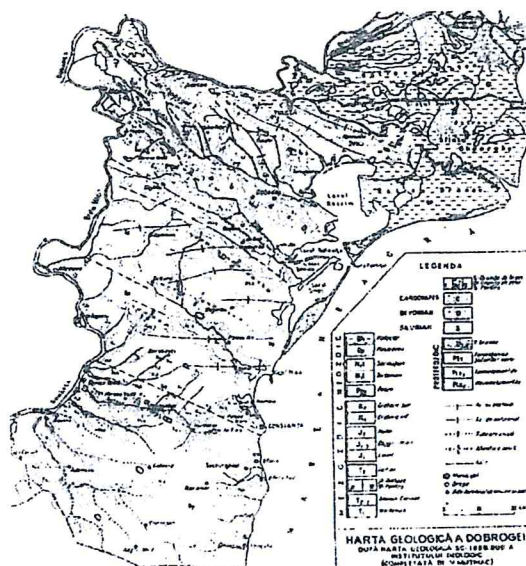
2.1. Geologia zonei

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi, și zona Dobrogei de sud.

Amplasamentul studiat se află în Dobrogea de sud. Zona de sud a Dobrogei, formată din depozitele cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. În fundamentul zonei Dobrogei sudice s-au constatat, în unele foraje (Palazu, Cocoșu, Tuzla, etc), șisturi cristaline mezozonale, șisturi verzi, Silurian, calcare jurasice. Întreaga Dobrogea este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în Cuaternarul inferior, într-o pătură groasă, care a acoperit în întregime rocile din fundament.

Acestea au ieșit la zi, în aflorimentele pe care le vedem astăzi, numai acolo unde eroziunea recentă a îndepărtat loessul.

Linia tectonică Pecineaga-Camena care se trasează între zona șisturilor verzi la sud și zonele Măcin și Tulcea la Nord, este considerată de mulți autori ca o linie tectonică de mare importanță, care ar separa două unități structurale diferite: Dobrogea de Nord, formată din zonele Măcin și Tulcea și Dobrogea de Sud - alcătuită din zona șisturilor verzi și din depozite jurasice, cretacice și terțiare.



În partea sudică a Dobrogei de sud, depozitele din fundamentul regiunii, reprezentate în general prin roci calcaroase și grezoase, de vârstă cretacică și terțiară, sunt orizontale sau formează ondulații cu o rază de curbură foarte mare. Ele dau mameloane izolate, destul de șterse în relief. Relieful acestora devine și mai slab prin acumularea, în depresiunile ce le separă, a unor mari cantități de loess.

În calcarele cretacice inferioare apar numeroase fenomene carstice care dau escarpamente sau lasă să-și formeze drum liber câteva cursuri de apă, încheștate în adevărate canioane.

Distribuția spațială a formațiunilor sedimentare a fost mai mult influențată de factori depoziționali și erozionali controlați de tectonica în blocuri ce caracterizează spațiul sud – dobrogean.

În zona investigată sunt prezentate următoarele formațiuni:

Fundamentul este format din șisturi verzi – șisturi argiloase compacte brune, când sunt alterate și vezui în deschiderile proaspete, din gresii cuarțitice și din conglomerate.

Mezozoicul reprezentat prin Triasic - format dintr-o alternanță de cuarțite și argiloase roșcate, Jurasicul din calcare dolomitice, compacte, dure iar Cretacicul reprezentat prin depozite calcaroase, depozite terigene (pietrișuri, conglomerate, marne, șisturi argiloase).

Terțiarul – alcătuit dintr-un orizont inferior, constituit din nisipuri, marne și calcare cavernoase și sfărâncioase, cu resturi de fosile; orizontul superior este format din calcare numulitice în bancuri groase. Depozitele sarmațiene încep cu cele bessarabiene formate din argile verzui sau cafenii acoperite de calcare lumașelice. În unele regiuni peste calcarele lumașelice se dispune un orizont format din argile bentonitice, diatomite, gresii și calcare, peste care se dispune din nou calcare lumașelice.

Pleistocenul mediu – superior este reprezentat de argile roșii și verzi, acoperite de depozite loessoide, de luncă sau de plajă. Dispus direct peste calcarele sarmațiene, sedimentul argilos poate atinge grosimi de maxim 7–8 m, are o culoare gălbui–cenușie și prezintă concrețiuni calcaroase, oxizi de mangan și de fier. Peste acestea sunt depozite groase –10 m loessoide, macroporice, cu concrețiuni calcaroase, cu numeroase nivele de argilă cafeniu–ruginii, numite soluri fosile. Cuaternarul alcătuit din loess acoperă cea mai mare parte din suprafața Dobrogei.

Rețeaua hidrografică pentru zona Dobrogei de Sud, prezintă un aspect specific zonelor de stepă – rețea de densitate mică și cu colector sezonier, funcție de precipitațiile căzute pe bazinul hidrografic. Zona se încadrează bazinului Carasu.

2.2.Seismicitatea terenului

Din punct de vedere al noului normativ "Cod de proiectare seismică – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de varf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani.

Conform datelor prezentate în tabelul A.1. „În cazul zonei studiate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g este de 0,20 g, iar perioada de control (colț) recomandată pentru proiectare este $T_C = 0,7$ s.

Conform SR 11100/1-93, regiunea analizată este situată în zona cu gradul „7” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.3.Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de 80 cm.

3. Partea specială

3.1.Descrierea condițiilor geotehnice și hidrologice

Litologia terenului poate fi urmărită în fișele forajelor, ce au fost numerotate cu nr.1...4.

Se evidențiază astfel faptul că în această zonă terenul prezintă următoarea succesiune litologică :

- în suprafață, se găsește un strat de pământ vegetal, a cărui grosime variază de la 1,10 m la 3,95 m;
- până la adâncimea de 6,00 m, unde s-a oprit executarea cel mai adânc foraj, întâlnim un strat de loess galben sau cafeniu, grupa B, cu umidități ce variază de la tare (uscat) la plastic moale; umiditatea crește în adâncime;

3.2. Adâncimea nivelului hidrostatic

Nivelul pânzei freatice se poate întâlni la adâncimi de 4,50 m - 5,00 m. Acesta poate varia în timp în funcție de cantitatea de precipitații căzute în zonă și de cota terenului.

4. Concluzii și recomandări privind posibilitățile de fundare

Terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor Normativului NP 112 – 2014- Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

4. 1. Recomandări privind posibilitățile de fundare

Alegerea cotei de fundare este una din problemele de bază, care trebuie rezolvată în condiții de siguranță și stabilitate a clădirii, la proiectarea sistemului de fundare.

Factorii care determină alegerea cotei de fundare sunt multipli, ei putând fi grupați astfel:

- a) factori externi – care pot influența stabilitatea și rezistența terenului de fundare, cum sunt: variațiile de temperatură, fenomenul de îngheț-dezgheț, precipitații atmosferice, infiltrații de apă etc;
- b) natura terenului de fundare pusă în evidență de litologia terenului;
- c) capacitatea portantă a terenului de fundare; se urmărește așezarea fundației pe un strat de teren care poate prelua în bune condiții presiunea efectivă la talpa fundației, transmisă de încărcări;
- d) este necesar să se aibă în vedere și tasarea construcției datorită deformațiilor pe verticală a straturilor de sub cota de fundare;

4.2. Sistemul de fundare adoptat

Rolul fundațiilor este de a prelua încărcările date de structură și să le transmită terenului de fundare în condiții de stabilitate, rezistență, siguranță și o bună funcționalitate în exploatare, astfel încât:

- să nu depășească capacitatea portantă a terenului de fundare;
- să nu se producă deformații pe verticală pe care structura și funcționalitatea construcției nu le admite;
- tensiunile interne de întindere și compresiune care apar în corpul fundației să nu depășească capacitatea de rezistență a materialului din care sunt executate;

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic funcție de: destinația și importanța construcțiilor; de natura terenului de fundare; de mărimea și natura încărcărilor;

Analiza posibilităților de fundare la orice tip de construcție începe cu studiul posibilităților de adoptare a sistemelor de fundare directă și numai dacă, aplicarea acestora nu e posibilă se face

apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare sau la unul din procedeele de fundare indirectă.

4.3. Recomandări privind stratul de fundare

Intrucat studiul geotehnic este pentru faza de PUZ, informativ se recomanda urmatoarele solutii de fundare:

- fundarea directă pe stratul de loess galben;
- fundarea prin intermediul unei perne;
- fundarea prin intermediul piloților fundarea prin intermediul piloților, în cazul în care încărcările depășesc capacitatea portantă a stratului de argilă prăfoasă sau a pernei. Pilotii vor fi dimensionati și în funcție de stratul de bază, în funcție de tipul de piloti și de diametrul lor se va stabili capacitatea portantă a acestora.

Definitivarea solutiei de fundare precum si capacitatile portante se vor stabili după efectuarea pe amplasamentul fiecărei construcții a unor foraje geotehnice și după stabilirea elementelor constructive ale clădirilor.

*

*

*

Prezentul studiu geotehnic are 6 pagini.

Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. Geotech Dobrogea S.R.L. – Laborator grad II.

Orice multiplicare, parțială sau totală, fără acordul scris al proprietarului este interzisă.

Întocmit,
Ing. Ganea G.
Laborator Grad II
Nr. 3142 / 2020

NESECRET

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE CONSTANȚA
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Constanța
Nr. 475022 din 25.01.2022
Ex. nr. 1/2

CĂTRE
DOBRICĂ GABRIEL
Comuna Ion Corvin, str. Stâna din Vale, nr. 4,
Județul Constanța.

În referire la solicitarea dumneavoastră din data de 21.01.2022, în temeiul art. 4 alin. (1) și art. 8 alin. (1) din Regulamentul de Aplicare a O.U.G. nr. 195/2002, republicată, privind circulația pe drumurile publice aprobat prin H.G. nr. 1391/2006, a O.G. nr. 43/1997 modificată privind regimul drumurilor publice și în concordanță cu pct. 4.3 din Normele Metodologice privind condițiile de închidere și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru modificarea drumului, vă comunicăm **avizul nostru de principiu**, privind obiectivul "PUZ – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului situate în comuna Ion Corvin, Județul Constanța, în zona DN 3 km 184+975 st. – km 185+046 st." beneficiar Dobrică Gabriel.

Accesul rutier în/din incinta obiectivului, se propune a se realiza numai prin relație de dreapta din DE 1294, în zona drumului DN 3 km 184+944 stânga, prin intermediul penelor de racordare cu intrare la km 185+038 stânga și ieșire la km 184+851 stânga, conform planului de situație anexat planșa nr. 3.

Înainte de începerea lucrărilor, aveți obligația de a solicita **avizul final**, cu privire la semnalizarea rutieră, precum și realizarea de eventuale noi amenajări rutiere în vederea asigurării fluentei și siguranței traficului rutier.

A fost achitată taxa prevăzută de Ordonanța Guvernului nr. 128/2000, cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea unor taxe pentru serviciile prestate pentru persoanele fizice și juridice de către Ministerul Afacerilor Interne, în valoare de 200 de lei conform chitanței seria TS231 nr. 20101238435 din data de 21.01.2022.

Cu stimă,

ȘEF AL I.P.J. CONSTANȚA
Chestor de poliție

CONSTANTIN-ADRIAN GLUGĂ

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar-șef de poliție

CONSTANTIN STOIAN

Intocmit:/Redactat: D.C./2.ex

Confidențial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor Legii nr. 677/2001

Constanța, B-dul Mamaia nr.106
Telefon 0241/611364, fax 0241/616150.



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: Calea Victoriei nr.35, Sector 1, 010061, Bucuresti, Romania

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Data: 15.09.2023

Nr. inregistrare:590

Catre

DOBRICA GABRIEL

AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs., inregistrata sub nr. 497/13.09.2023, privind eliberarea avizului de telecomunicatii **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) - IN SCOPUL PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE SI INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A IMOBILULUI, PARCELA A 1289/1/1, ION CORVIN**, conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

In zona de interes, Orange Communications are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii instalate.

Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea **Orange Communications**, cit si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, **Orange Communications** este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a rețelilor telefonice subterane si/sau aeriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a **Orange Communications**. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la dl-Basa Lucian ,telefon 0241604296, 0241604107, 0760246728, mail: Lucian.Basa@orange.com Gociu Nelu, 0760245857, Nelu.Gociu@orange.com.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si **Orange Communications**, la predarea amplasamentului.
- In cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, in cazul in care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, in urma lucrarilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrarile proiectate prin această documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegaților **Orange Communications**.
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii **Orange Communications** datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- **Prezentul aviz este valabil** pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrarilor in termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor in care pe parcursul execuției lucrarilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

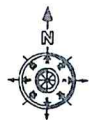
Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei in care au fost inserate, cu aproximatie, infrastructura de comunicatii existenta in zona.

Avizul a fost achitat in data de 13.09.2023

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
ing. Elena MIHAILA





JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI ION CORVIN
**ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**
Nr. 5 din 07.11.2020
Arhitect gel.
ROMANIAN COMMUNICATION



Inventar de coordonate STEREO 10

Nr.	x	y	SN	IE
1	294652.93	725686.41	100256	
2	294561.47	725659.42	100256	
3	294541.71	725653.84	100256	
4	294535.3	725650	100256	
5	294527.38	725673.72	100256	
6	294489.81	725659.94	100256	
7	294477.28	725697.47	100256	
8	294468.31	725727.48	100256	
9	294631.53	725774.29	100256	

LIMITE
— Limita de studiu PUZ
— Limita suprafața reglementată PUZ
— Limita proprietate privată ce a generat PUZ
— Acces zona PUZ dinspre DN3 prin De1294

ZONIFICARE FUNCTIONALA
— Extravilan arabil:
conform PUG Comuna Ion Corvin.
— Drum de exploatare existenți

07-09-2020
Nr. înregistrare 38464, Nivelul terenului 100
Copia conformă cu exemplarul din arhivă. BFF
Tariful... 80... cu chitanță nr. 008/01/09.09
Referent... Enacra... Cluculea 2020
L.S.

Arta teren ca a generat PUZ = 14300mp
A studiată = 14300 mp
A reglementată PUZ = 14300mp
Indici urbanistici existenți conform PUG Comuna Ion Corvin, Județul Constanța.

PROIECTANT GENERAL		C.U.	mon17520_PUZ Ion Corvin	
		FAZA	NR. PROECT	
MONARH SRL J13/227/2007 RO 220 82650 Uzredeti, Constanța Tel 0723356433		Beneficiar: Dobrica Gabriel		
Titlu Proiect: Elaborare documentație PUZ în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului		Titlu planșă:		
PLAN DE SITUAȚIE - SITUAȚIA EXISTENTĂ				
desenat	Arh. R. D. D. LEMONIE	DESEN NR.	FORMAT	DATA
proiectat	Arh. R. D. D. LEMONIE			
verificat				
aprobat				
		Arh. 02	A3	17.09.2020
				SCARA 1:5000
				REVIZIE 00

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2024 / 2021

Întocmit astăzi, **15/06/2021**, privind cererea **23705** din **13/05/2021**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **1640** din **29/04/2021**

1. Beneficiar: DOBRICA GABRIEL

2. Executant: Dobrica Gabriel

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
5	20.11.2020	act administrativ	Primaria Ion Corvin
Doc	13.05.2021	înscriș sub semnatura privată	PFA Dobrica Gabriel
1640	29.04.2021	act administrativ	OCPI Constanta
481612804	13.05.2021	înscriș sub semnatura privată	ING Bank

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2024 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC IN VEDEREA INTOCMIRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL - EXTRAVILAN COMUNA ION CORVIN, PENTRU ZONA DELIMITATA la Vest de limita intravilar. existent , De 1294, la Nord - De 1293, la Est de IE 100895, la Sud De 1290 (DN3) , GENERAT DE IMOBILUL: EXTRAVILAN, PARCELA A 1298/1/1, LOT 1 - IE 100256 - UAT ION COVIN, JUDETUL CONSTANTA, conform prevederilor art. 264 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG al ANCPI nr. 700/2014, modificat si completat

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
LUMINITA VILCEANU

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: VILCEANU LUMINITA
Funcția: CONSILIER GR. IA

Plan topografic in vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
100256	14300	Ion Corvin, Extravilan, Parcela A1298/1/1- Lot 1	
Carte funciara nr.		UAT	ION CORVIN

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereografic 1970

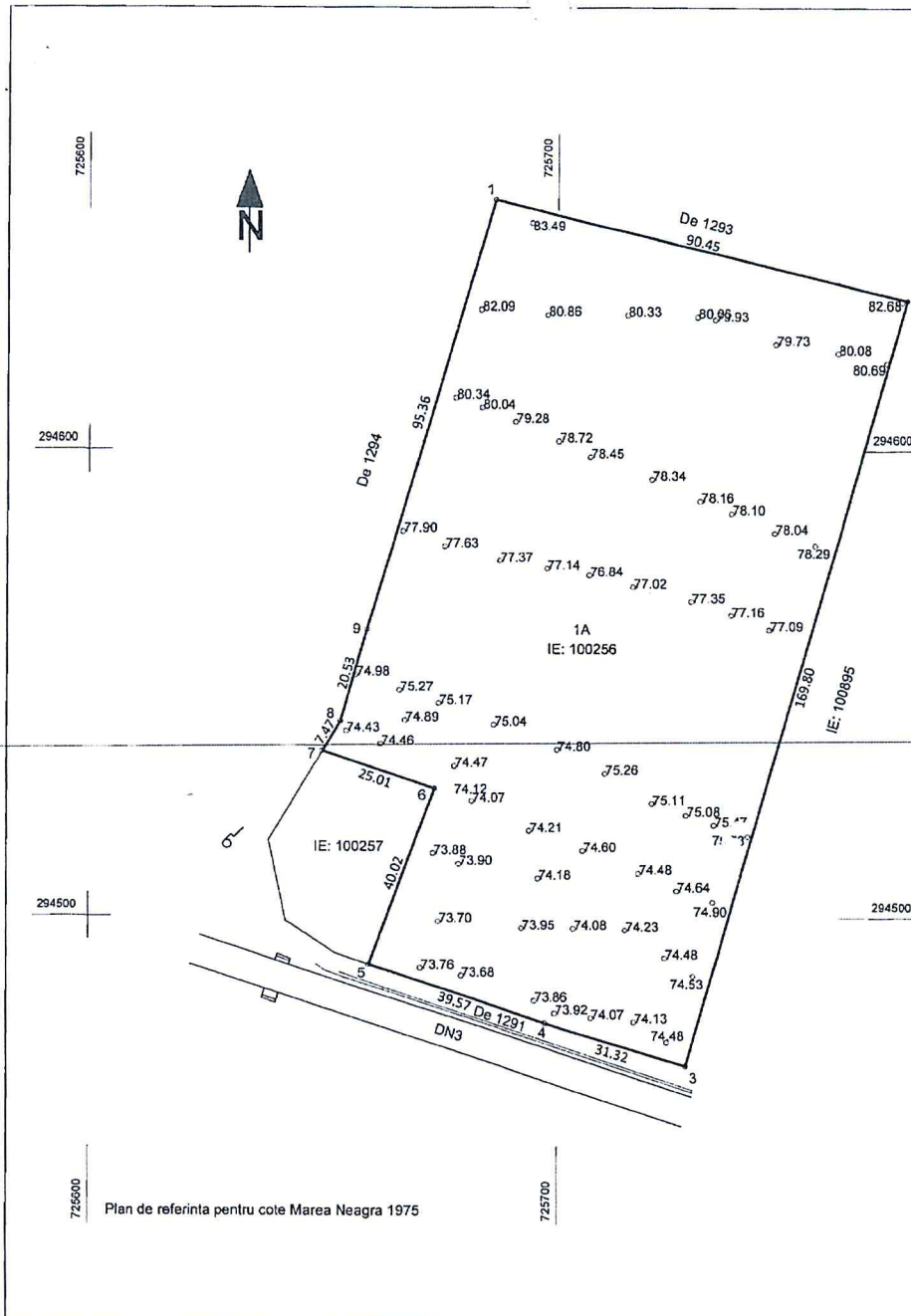
Nr. Pct.	Coordonate pet.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	294652.930	725686.410	90.45
2	294631.530	725774.290	169.80
3	294468.310	725727.480	31.32
4	294477.280	725697.470	39.57
5	294489.810	725659.940	40.02
6	294527.380	725673.720	25.01
7	294535.300	725650.000	7.47
8	294541.710	725653.840	20.53
9	294561.470	725659.420	95.36
S(1)=14300 mp			

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2024.1 dat la 2024...

Ing. CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: VI. CEANU LUMINITA
Funcția: CONSILIER GR. IA

Intocmit,
ing. Dobrică Gabriel
Data: 13 mai 2021





E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Strada Nicolae Iorga, nr. 89A, CONSTANTA, CONSTANTA

Telefon/fax: 0241929 / 0372876807

Nr. 07982268 din 27/05/2021

Catre

GABRIEL DOBRICA, domiciliul/sediul in judetul **CONSTANTA**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ION CORVIN**, Strada **STINA DIN VALE**, nr. 4, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **07982268 / 06/05/2021**, pentru obiectivul **PUZ-in scopul parcelarii sii reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale dsi introducerea in intravilan a imobilului** cu destinatia **PUZ-in scopul parcelarii sii reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale dsi introducerea in intravilan a imobilului** situat in judetul **CONSTANTA**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ION CORVIN**, Strada **Extravilan**, nr. **FN1**, bl. **A1289/1/1**, et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 07982268 / 27/05/2021

- 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.*

Amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUZ, pentru celelalte faze se va reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte.

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Medgidia** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Medgidia** 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 **Nu este cazul.****
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant 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 deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☐ NU ☒

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: **Nu.**, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 5 / 20/11/2020, respectiv până la data de 27/05/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Medgidia.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Ing Sef ZONA MT/JT Constanta

Chiriac Victor Marius



Verificat
ing. Calalb Gheorghe



Intocmit
ing. Ali Erdal



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)



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

Nr. IMA 23342R/ 29.09.2022

NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ

CĂTRE,
DOBRICĂ GABRIEL

Com. Ion Corvin, sat Ion Corvin, str. Stâna de Vale, nr.4

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la DSPJ Constanța cu nr.23342 din data 14.09.2022, privind asistența de specialitate a obiectivului :

Plan urbanistic zonal (PUZ) – în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța

cu sediul în com. Ion Corvin, sat Ion Corvin, sector extravilan, parcela A 1289/1/1, județul Constanța în conformitate cu rezoluția dr. Ghencea Alina-Mihaela, se acorda Notificare – Asistență de Specialitate în Sănătate Publică, cu obligativitatea executării clauzelor impuse.

CLAUZE:

- respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acestui tip de activitate în conformitate cu reglementările Ord. M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, actualizat;
- la stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi, pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, precum și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3, al (1) și art. 4, din Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, în conformitate cu prevederile Ord. MS 119/2014, actualizat, art 2, al (5);
- se vor respecta cu strictețe distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ord. M.S. 119/2014, actualizat; dacă aceste distanțe nu sunt asigurate în toate punctele cardinale se va întocmi studiu de impact asupra stării de sănătate a populației;
- respectarea cu strictețe a prevederilor art. 3, alin. (1) din Ord. M.S. 119/2014, actualizat: "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- respectarea cu strictețe a prevederilor art. 2 și art. 6 din Ord. MS 119/2014, actualizat;
- spațiile de joacă pentru copii trebuie amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- parcarile trebuie amenajate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- respectarea cu strictețe a normelor privind regimul deșeurilor în conformitate cu Ord MS 119/2014, actualizat, HG 856/2002;
- respectarea cu strictețe a normelor privind acustica urbană conform SR 10009/2017, limite admise ale nivelului de zgomot din mediul ambiant și STAS 6156/86 – limite nivel zgomot interior, și art 16 din anexa Ord MS 119/2014, actualizat;



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

- respectarea cu strictețe a normelor privind calitatea aerului în conformitate cu Legea 104/2011, cu modificările și completările ulterioare și STAS 12574/87 privind condițiile de calitate "Aer din zone protejate";
- respectarea cu strictețe a prevederilor HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă;
- asigurarea tuturor distanțelor, spațiilor și a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV
EC. SCHIPOR CRISTINA MIHAELA



Redactat
MR.



**COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**
B-dul Dinicu Golescu 38, sector 1, București, România, 010873
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI ȘI PODURI CONSTANȚA
Constanța, Prelungirea Traian FN
Tel.: 0241 581 147 Fax: 0241 584 371, E-mail: net@drdpct.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004. Capital social 18.416.750 lei
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
www.eroviniet.ro



Serviciul Tehnic, CTE și PMS

(0241/581147 - interior 129 ; fax - 0241/584371 ; tehnic@drdpct.ro)

Către:

Dobrica Gabriel

Stana de Vale, Nr. 4, Ion Corvin, Județul Constanța

Spre știință:

SDN: Constanța

Referitor:

Plan urbanistic zonal (PUZ) - in scopul parcelarii si reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale si introducerea in intravilan a imobilului, situat in comuna Ion Corvin, judetul Constanța

C.N.A.I.R. S.A. BUCUREȘTI
DIRECȚIA REGIONALĂ DE
DRUMURI ȘI PODURI
Str. Prelungirea Traian FN
CONSTANȚA 14342
INTRARE/IESIRE NR.
Ziua 11 Luna 03 An 2022

In urma analizarii documentatiei tehnice privind PUZ - "Plan urbanistic zonal (PUZ) - in scopul parcelarii si reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale si introducerea in intravilan a imobilului, situat in comuna Ion Corvin, judetul Constanța" - in zona DN 3 km 185+038 - km 184+851 partea stanga, in C.T.E. - D.R.D.P. Constanța, va comunicam **Avizul DRDP Constanța**, cu respectarea urmatoarelor conditii:

Prezentul aviz este emis in baza prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 - privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare si cu normele tehnice in vigoare

Accesul rutier, in/din incinta obiectivului situat in zona drumului national DN 3 km 184+975 - km 185+046 partea stanga, se va realiza, din drum lateral - De1294. Drumul de exploatare De1294 intersecteaza drumul national DN 3 in dreptul pozitiei km 184+944 partea stanga.

Amenajarea intersectiei dintre drumul de exploatare De1294 si drumul national DN 3 km 184+944 partea stanga, se va realiza prin drum colector. Drumul colector se va realiza in zona drumului national DN 3 km 185+038 - km 184+851 partea stanga.

Aceste accese rutiere vor deservi obiectivul atat in perioada de executie a lucrarilor cat si de exploatare a acestuia.

Se va rezerva teren pentru amenajarea accesului rutier spre obiectiv.

Se va rezerva teren pentru amplasarea utilitatilor in zona drumului national.

Prezentul aviz PUZ nu da dreptul beneficiarului la inceperea lucrarilor de amenajare a accesului rutier la drumul national fara obtinerea acordului prealabil si a autorizatiei de lucru in zona drumului national, care se va solicita de la Directia Regionala de Drumuri si Poduri Constanța.

Autorizatia pentru executarea lucrarilor de acces rutier in zona drumului national se va emite in baza unei documentatii intocmita in conformitate cu art. 46 alin (1) si art. 57 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificarile si completarile ulterioare).

In conformitate cu O.G. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 46, alineat (1), pentru realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii sau activitati comerciale, cai de acces, amenajari sau instalatii in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, sunt obligatorii, pe langa autorizatia de construire, dupa caz, acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public, emise de adminstratorul drumului respectiv.

La faza D.T.A.C. prezentul aviz P.U.Z. nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Proiectantul lucrării este responsabil pentru orice neconcordanță între documentația prezentată și situația existentă în teren.

La faza următoare se vor prezenta detalii privind realizarea accesului rutier, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare precum și a precizărilor din prezentul aviz.

Sistematizarea geometrică a accesului rutier se va realiza cu asigurarea tuturor elementelor constructive ale drumului național și a zonei de siguranță a acestuia, cu respectarea prescripțiilor normelor tehnice în vigoare.

Sistematizarea geometrică a accesului rutier se va realiza cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară, cu respectarea prescripțiilor normelor tehnice în vigoare.

Sistematizarea pe verticală a zonei se va realiza astfel încât apele meteorice să nu fie deversate înspre drumul național, iar elementele de colectare și evacuare a apelor pluviale din zona drumului național să nu fie afectate.

Construcțiile se vor amplasa în zona drumului național cu respectarea regimului de aliniere față de marginea îmbracamintii rutiere a acestora, precizată în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 republicată cu modificările și completările ulterioare - privind regimul drumurilor - art. 47.

Prezentul aviz nu exonerează beneficiarul de obținerea avizelor de la ceilalți detinatori de utilități din zona studiată și de ocupare a terenurilor pe care se execută lucrarea, altele decât cele care fac obiectul prezentului aviz.

Pentru obținerea acordului prealabil și a autorizației de amplasare (de executare lucrări) în zona drumului național, înainte de începerea lucrărilor în zona drumului național, se va prezenta documentația, întocmită de proiectanți de specialitate, și care va cuprinde:

- cerere tip de eliberare a autorizației de amplasare (de executare lucrări) în zona drumului național (completată de către beneficiar sau persoana împuternicită, conform certificatului de urbanism);
- copie a Certificatului de Urbanism, cu termen de valabilitate - eliberat conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare;
- proces verbal de constatare pe teren, încheiat de către Secția de Drumuri Naționale pe raza căreia se execută lucrarea, însoțit de beneficiar și vizat de șeful SDN;
- Acordul Inspectoratului de Poliție Județean - Serviciul Rutier + copie a chitanței de plată;
- Copie a actului de identitate (în cazul persoanelor fizice) sau o copie a certificatului de înregistrare fiscală (în cazul persoanelor juridice sau a celor fizice înmatriculate);
- împuternicire din partea beneficiarului pentru persoana desemnată să răspundă de condițiile impuse în acordul prealabil și autorizație (emise de administratorul de drum) + copie după cartea de identitate;
- adresa din partea beneficiarului privind modalitatea de plată a contractului UZD;
- acte teren și plan cu figurarea statutului juridic al terenurilor pentru amenajare acces rutier la drumul național (stg./dr. față de drumul național);
- memoriul tehnic - se va preciza: poziția kilometrică și metrică a amplasamentului în cadrul drumului național; descrierea sumară a activităților din incintă, a activității ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier (traficul estimat generat de obiectiv, pe tipuri de autovehicule); descrierea amenajării accesului la drumul național, care se va realiza conform prevederilor Normativului 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice; modul de asigurare a scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național, în zona accesului și în incintă; modul de asigurare a locurilor de parcare, detaliu de sistem rutier pentru acces/refugiu (echivalent cu cel al drumului național); modul de asigurare a semnalizării rutiere aferente obiectivului;
- plan de încadrare în zona sc. 1:2000;
- plan de situație existent cotate - cu figurarea situației existente și a vecinătăților stânga - dreapta, pe o lungime de 100,00 m stânga/dreapta față de limita proprietății, cu prezentarea

curbelor de nivel si a cotelor de teren, vizat de catre O.C.P.I.;

- plan de situatie propus cotate - sc. 1 :500 - cu figurarea situatiei proiectate, accesul rutier, pozitia km., reglementarea circulatiei prin indicatoare si marcaje rutiere, amplasamentul constructiilor, distante fata de axa drumului national ;

- plan cu semnalizarea orizontala si verticala definitiva a accesului cu reglementarea circulatiei rutiere pe sectorul de drum afectat de obiectiv (fluxurile de trafic si in incinta) ;

- profil longitudinal prin axa drumului national - cotate, pe toata latura proprietatii invecinata cu drumul national;

- profile transversale cotate prin sectiuni caracteristice (in zona accesului si a constructiilor, care sa prezinte zona drumului national) ;

- plan cu scurgerea apelor pluviale in lungul drumului national si in zona acceselor;

- detalii la structura rutiera pentru acces;

- detalii la elementele care asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul drumului national (rigole carosabile, podete etc.)

- raportul de verificare a documentatiei tehnice, intocmit de verificator de proiecte, atestat MLPTL ;

- plan cu semnalizarea rutiera pe timpul executiei lucrarilor in zona drumului national, intocmit conform Ordin MI-MT nr.1.112/411/2000.

Documentatia va fi intocmita de proiectanti de specialitate drumuri si vizata de verificator de specialitate atestat MLPTL .

De respectarea conditiilor din prezentul aviz PUZ raspunde Dobrica Gabriel.

Prezentul aviz PUZ nu tine loc de Autorizatie de construire.

In situatia in care se constata nerespectarea a unei singure conditii precizate in prezentul aviz, ne rezervam dreptul de a-l retrage si vor fi direct raspunzatori, din punct de vedere juridic si material, atat proiectantul, cat si beneficiarul lucrarii, pentru daunele pricinuite C.N.A.I.R. S.A.

Documentatia in 4(patru) exemplare complete si se va depune la S.D.N. Constanta, cu sediul in Str. Alba Iulia, Nr. 17, Constanta.

Director Regional
Ec. Ichim Marius



Sef Serviciul Tehnic CTE si PMS,
Ing. Ungureanu Delia

Director Intret. DN si Autostrazi,
Ing. Tudor Gabriela

Intocmit,
Serviciul Tehnic CTE si PMS,
Ing. Eduard Damache

1A

cii parter
 te

ta carosabila
 i, acces, alee
 a si strada
 ta

e parcare

Stalpisori flexibili h=80cm
 cu benzi reflectorizante, 28buc.

C24. Interzis a vira la stanga
 C39. Oprea interzis
 D3. La dreapta
 D6. Ocolire

sabila PEHD
 asa D400kN

Trotuare
 Casute cazare

Teren agricol

101138

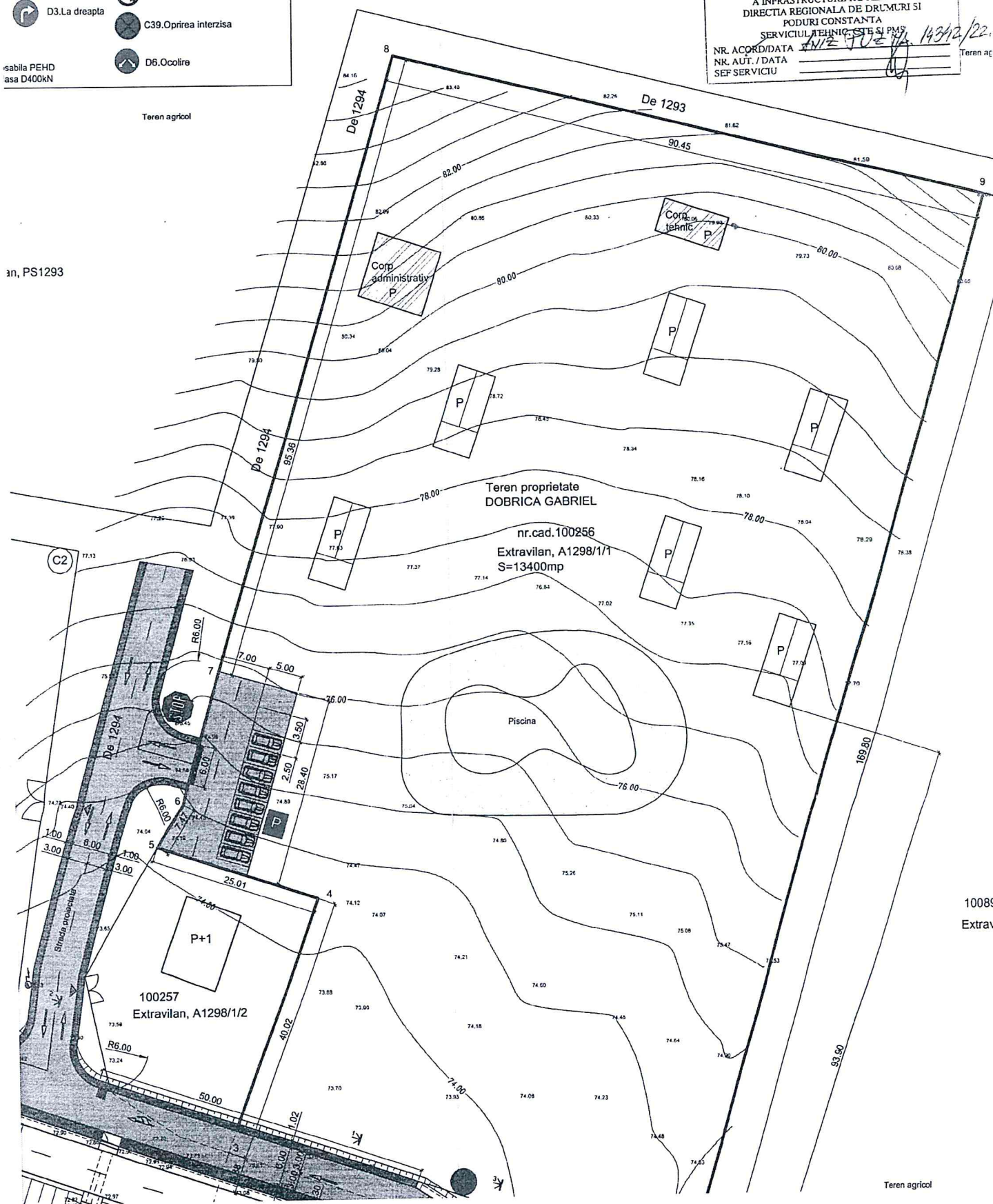
Extravilan, PS1293

MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI
 INFRASTRUCTURII
 COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE
 A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
 DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI
 PODURI CONSTANTA

NR. ACORD/DATA
 NR. AUT./DATA
 SEF SERVICIU

Teren ag

an, PS1293

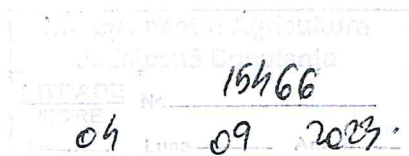


100895
 Extravilan

Teren agricol



MINISTERUL AGRICULTURII
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



AVIZ
Nr. 386 din 27.08.2023

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 242962 din 16.08.2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 242962 din 16.08.2023.

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 12941 din 04.08.2023 a beneficiarului: Gabriel Dobrică domiciliat în Județul Constanța, Sat Ion Corvin, str. Stîna din Vale nr. 4;
2. Certificatul de urbanism nr. 5 din 20.11.2020, emis de Primăria Comunei Ion Corvin, Județul Constanța, rectificare nr. 113/08.01.2021;
3. Studiul urbanistic PUZ și Regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 97 din 07.02.2022, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Constanța;
5. Avizul tehnic nr. A135 din 19.10.2022, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Constanța;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 13189 din 08.08.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța;
7. Nota de calcul nr. 2370 din 21.02.2023, întocmită de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța;

I. |x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: „PUZ- în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului” de către beneficiarul Gabriel Dobrică domiciliat în Județul Constanța, Sat Ion Corvin, str. Stîna din Vale nr. 4; terenul în suprafață totală de 14.300,00 mp.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața de 14.300,00 mp., înscris în cartea funciară nr. 100256, parcela 100256, nr. cadastral 100256, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a- III-a, teren liber de construcții, terenul situat în extravilanul comunei Ion Corvin, Județul Constanța;

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Recomandări:

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
-art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
-Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Constanța, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 5 din 20.11.2020, emis de Primăria Comunei Ion Corvin, Județul Constanța, rectificare nr. 113/08.01.2021; care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legea fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Prezentul Aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

DIRECTOR,
Elena FILIP





MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106
TEL. 0241/613008; FAX 0341/405.742
Email : djeconstanta@gmail.com

Nr. 3127 din 16.09.2022



Către

DOBRICĂ GABRIEL
AVIZ NR. 681 /Z/ 16.09. 2022

OBIECTIVUL: întocmire PUZ
LOCALITATEA: ION CORVIN, jud. Constanța
ADRESA: ION CORVIN, extravilan, parcela A 1298/1/1, jud. Constanta
DOCUMENTAȚIA Nr.: dosar de înaintare nr. 3127 din 14.09.2022
FAZA: P.U.Z.
PROIECT NR: 2/2021
PROIECTANT : urb. Roxana Mărculescu
BENEFICIAR: DOBRICĂ GABRIEL

Documentația cuprinde:

Piese scrise: certificat de urbanism nr. 5 din 20.11.2020; aviz de oportunitate; memoriu general
Piese desenate: plan de încadrare în zonă; plan de situație existentă; reglementări urbanistice

Urmare a analizării documentației dumneavoastră de către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, **se acordă** în baza Ordonanței 43/2000, republicată și a modificărilor conținute în Legea 378/2001 și Legea 462/2003 și a Ordinului Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2562/2010:

AVIZ
cu următoarele condiții:

Prezentul aviz nu poate fi utilizat la obținerea autorizației de construire :

- Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, **este necesară** revenirea la următoarea faza DTAC pentru avizare.

Inspector superior
Mădălina Cliante



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța

Str. Zburătorului nr. 4,
Constanța, România
C.I.F. 29496687

Tel. 0241.654.010
Fax. 0241.656.498
constanta@anif.ro



Nr. A 135/19.10.2022

Către : Dl. Gabriel DOBRICĂ
Str. Stîna de Vale, nr. 4,
Sat Ion Corvin
Com. Ion Corvin
Județul Constanța

Referitor : Aviz A.N.I.F. în vederea întocmirii PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră, înregistrată la A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța, adresa: str. Zburătorului, nr. 4, oraș Constanța, jud. Constanța, tel: 0241/654010, fax: 0241/656498, e-mail: constanta@anif.ro, cu nr. A 135 din 22.09.2022, prin care solicitați Avizul A.N.I.F. în scopul „ Plan Urbanistic Zonal - în scopul parcelării și reglementării urbanistice pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale și introducerea în intravilan a imobilului, situat în comuna Ion Corvin, județul Constanța „, pe suprafața de 14.300 mp, parcela A 1298/1/1, nr. cadastral 100256 nr.C.F. 100256, situată în extravilanul comunei Ion Corvin, județul Constanța, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Constanța.

Prezentul Aviz A.N.I.F. are valabilitate 12 luni de la data emiterii și se eliberează în vederea întocmirii PUZ.

Lia NEDEA,
Director



Pagina 1 din 1



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 38/03.05.2023

Titular: DOBRICĂ GABRIEL, cu domiciliul în județul Constanța, comuna Ion Corvin, satul Ion Corvin, str. Stâna de Vale, nr.4

Referitor la solicitarea Dumneavoastră, înregistrată la A.P.M. Constanța cu nr. 1795RP/20.02.2023, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru: **"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE ȘI INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI SITUAT ÎN COMUNA ION CORVIN, JUDEȚUL CONSTANȚA"**, propus a fi amplasat în județul Constanța, comuna Ion Corvin, satul Ion Corvin, parcela A 1298/1/1,

În conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința **Comitetului Special Constituit** din cadrul A.P.M. Constanța din data de **15.03.2023**, vă comunicăm decizia A.P.M. Constanța:

"PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE ȘI INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A IMOBILULUI SITUAT ÎN COMUNA ION CORVIN, JUDEȚUL CONSTANȚA", propus a fi amplasat în județul Constanța, comuna Ion Corvin, satul Ion Corvin, parcela A 1298/1/1, **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

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

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

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 01.02.2023 și 04-05.02.2023 în ziarul Cuget Liber.
- Decizia inițială de încadrare nr. 26/15.03.2023, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit (CSC), a fost afișată pe site-ul APM Constanța;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.

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





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agenția pentru Protecția Mediului

VIZAT SPRE
CONSTANȚA
NESCIMBARE

- o Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC a apărut în ziarul Cuget Liber din data de 21.04.2023, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezintă următoarele caracteristici:

Prin plan se urmărește introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică pentru realizarea de construcții turistice și rezidențiale.

Suprafața studiată=17500 mp

Suprafața care a generat PUZ-ul=14300 mp.

Terenul care a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

- La nord: De 1293
- La vest: De 1294
- La sud: De 1290 (DN3)
- La est: m.Tudor Vasile (IE 100895)

Zonificare funcțională:

ZR 1 – zona turism și funcțiuni complementare acestuia, alimentație publică, comerț, locuințe individuale

Utilizări admise:

- Turism și funcțiuni complementare acestuia
- Alimentație publică
- Comerț
- Locuințe individuale
- Parcare/garare
- Utilități

Regim de înălțime: P+2E

POT maxim=50%

CUT maxim=1,5

Bilanț teritorial zona studiată:

Zonificare	Existent (mp)	Propus (mp)
Suprafață teren liber, din care	17500	0
Suprafață construită	0	8750
Suprafață spațiu verde	0	3500
Suprafață circulații, platforme, parcaje	0	5250
TOTAL	17500	17500

Bilanț teritorial zona care a generat PUZ:

Zonificare	Existent (mp)	Propus (mp)
Suprafață teren liber, din care	14300	0
Suprafață construită	0	7150
Suprafață spațiu verde	0	4290
Suprafață circulații, platforme, parcaje	0	2860

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.

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





Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



VIZAT SPRE
Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

TOTAL	14300	14300
-------	-------	-------

Accesul carosabil către zona de studiu din cele 2 străzi perimetrare, respectiv: 1 acces din drumul existent de acces dinspre centrul comunei Ion Corvin și 1 acces dinspre DN 3, cu realizarea unei benzi pentru accelerare și decelerare.

Echipare edilitară:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă RAJA SA.

Evacuarea apelor uzate se va realiza într-o microstație de epurare până la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare publică RAJA.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețea existentă în zonă.

În calitate de titular al planului aveți următoarele obligații:

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, a.iori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- se vor respecta prevederile Legii nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

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

DIRECTOR EXECUTIV
Celzin LATIF



ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Lavinia-Monica ZECA

Întocmit,
Consilier Monica Luminița BUCȘAN

Notă: Redactat în 3 (trei) exemplare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA
Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532
E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Cod formular: F-IL01.01-07

AVIZ DE SALUBRIZARE

Nr. 1635 / 02.08.2023

Ca urmare a cererii avizului de salubritate nr. 6104 / 02.08.2023, si a analizei
documentatiei anexate pentru obiectivul/proprietatea
PUIZ - ÎNSCOPUL PARCELARII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA
DE CONSTRUCȚII TURISTICE ȘI REZIDENȚIALE ȘI INTRODUCEREA ÎN ÎNTRAVILAN A
IMOBILULUI
Amplasament (adresa detaliata si completa): Judetul CONSTANTA, Localitate ION CORVIN
strada INTRAVILAN nr. 1
Beneficiar DOBRIÇA GABRIEL
Proiect nr. — elaborator —, se
acordă:

Aviz de salubritate favorabil
cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Presentul Aviz se foloseste pentru obtinerea Autorizatiei de constructie/demolare;
2. In cazul obtinerii autorizatiei de construire/demolare si demararii lucrarilor, beneficiarul are obligatia incheierii unui contract de colectare, transport si tratare deseuri din reamenajari constructii si demolari, cu prestatorul autorizat S.C. IRIDEX GROUP SALUBRIZARE;
3. Receptia finala a lucrarii va fi conditionata de prezentarea documentelor de trasabilitate care documenteaza reutilizarea, reciclarea si alte operatiuni de valorificare materiala, de minimum 70% din cantitatea de deseuri preluata/generata, in conformitate cu art. 17 alin. (7)/OUG 92/2021;
4. Tariful de emitere a avizului pentru amplasament, in valoare de 144,90 lei + TVA, s-a achitat cu chitanta/ordinul de plata nr. 145 / 04.08.2023
5. Lucrarile desfasurate sa nu impiedice activitatea de colectare a deseurilor provenite din constructii si demolari; executantul va asigura accesul in zona a autospecialelor de salubritate;
6. Executantul va asigura loc special destinat pentru amplasarea recipientelor de colectare a deseurilor;
7. Colectarea deseurilor specifice se va efectua numai in recipientele destinate.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, cu posibilitatea de prelungire pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui

IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.

VANZARI
CONSTANTA

L.S.



PREVEDERI LEGALE:

- Potrivit art. 17 alin. (7)/OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.
- Conform art. 23. alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, producătorul de deșeuri inițial sau, după caz, orice deținător de deșeuri are obligația de a efectua operațiunile de tratare prin mijloace proprii sau prin intermediul unui operator economic autorizat care desfășoară activități de tratare a deșeurilor sau unui operator public ori privat de colectare a deșeurilor.
- În cazul nerespectării dispozițiilor prevăzute la art. 17 alin. (7) sau art. 23, alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, art. 62, alin. (1) din același act normativ stabilește ca faptele respective constituie contravenții și se sancționează cu amendă de 5.000 lei la 15.000 lei, pentru persoanele fizice, și de la 20.000 lei la 40.000 lei, pentru persoanele juridice.
- Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor pentru încălcarea dispozițiilor prevăzute la art. 17 alin. (7) sau art. 23, alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor se realizează, după caz, de comisari și persoane împuternicite din cadrul Garzii Naționale de Mediu, Garzilor forestiere, autorităților publice locale, poliției locale precum și de către ofițeri și agenți de poliție din cadrul Poliției Române, respectiv de ofițeri și subofițeri din cadrul Jandarmeriei Române, conform atribuțiilor stabilite prin lege.



LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 6083



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: raja1@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Nr. 322/6277 din 14 / 06 / 2021

AVIZ DE AMPLASAMENT

Catre,

DI. DOBRICA GABRIEL
Str. Stana din Vale nr. 44
ION CORVIN

Urmare solicitarii dv. nr. 6277 din 19.05.2021 cu privire la obiectivul " **Plan urbanistic zonal(PUZ)-In scopul parcelarii si reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale si introducerea in extravilan a imobilului** ", conform Certificat de Urbanism nr. 5 din 20.11.2020 , pentru imobilul situat in Ion Corvin, parcela A 1289/1/1 , teren in suprafata de 14300 mp, aviz de oportunitate nr.1 din 19.03.2021, conform Extras de Carte Funciara nr.100258 Ion Corvin ,va comunicam avizul cu urmatoarele precizari:

Pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, pentru evitarea unor situatii neprevazute veti executa sondaje. In prezenta reprezentantilor RAJA SA. In cazul in care se vor descoperi conducte de apa si canalizare, se va anunta de urgenta Centrul Zonal Vest si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere pentru conductelor descoperite.

In zona DN3 exista conducta de distributie apa Dn 110mm PEHD in intretinerea si exploatarea RAJA SA (conform planului anexat).

Presiunea apei in zona este de 1,5 atm.

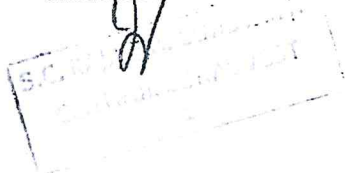
Inainte de aprobarea in Comisia Tehnica de Urbanism, documentatia finala (ce va cuprinde la capitolul "Echipare edilitara" si breviarul de calcul pentru necesarul de apa/debit apa uzata corelat cu functiunile propuse si cu legislatia in vigoare), va fi avizata de RAJA SA.

Va restituim un exemplar din planul de situatie cu traseele si caracteristicilor retelelor existente in zona.

Avizul este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism.

SEF CENTRU ZONAL VEST

JIPA ANCA



Adj.Sef Centru Zonal Vest

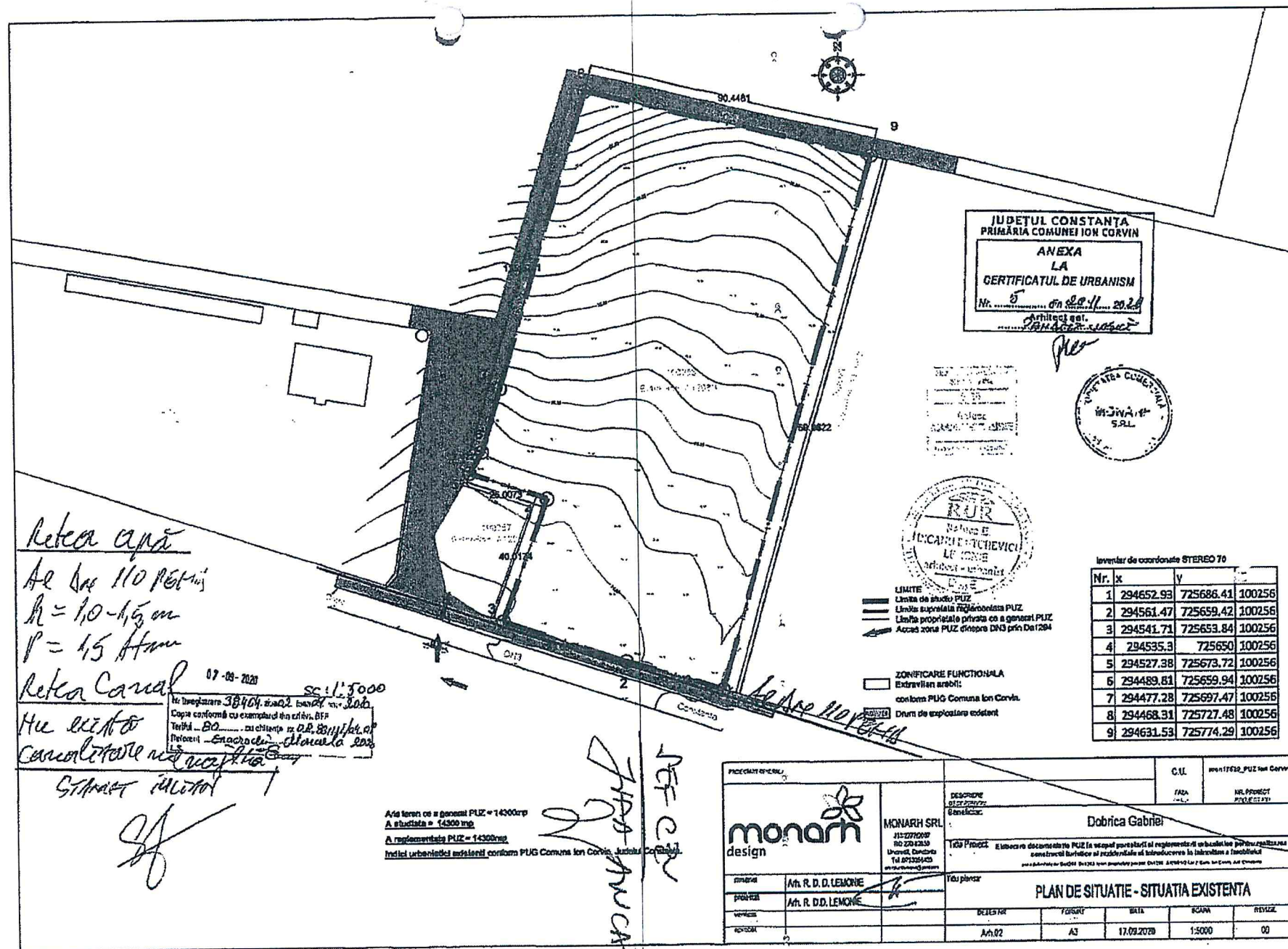
Hodorca Neculai

Intocmit: Anghel Elena

Aviz de amplasament, cod F-PO-IS-01-03, ed.1, rev.0

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

Atentie, documentul contine date cu caracter personal ! El se adreseaza numai persoanei fizice sau juridice mentionata ca destinatar. In cazul in care nu sunteti destinatarul vizat, va informam ca dezvaluirea, copierea, distribuirea sau initierea unor actiuni pe baza continutului acestui document sunt strict interzise si atrag raspunderea juridica



S.C.GERA S.R.L.Constanta
Str.Dr. N.Sadoveanu, nr. 19
Nr.Inr.R.C: J13/ 1492/ 1991
C.U.I: 1902206
Cont: RO90OTP120000026060RO01
OTP BANK Constanta
Mobil: 0723-750906

**Caracterizarea hidrogeologica a zonei aferente localitatii ION CORVIN,
judetul Constanta**

Beneficiar: Dobrica Gabriel

EXECUTANT:
S.C. GERA S.R.L. Constanta
Administrator,
Dr. Glicherie Caraivan



Constanta, 2023

Caracterizarea hidrogeologica a zonei aferente localitatii ION CORVIN, judetul Constanta

Cuprins

I. MEMORIU TEHNIC

1. Consideratii generale	pagina	3
1.1. Conditii tematice		3
1.2. Caracterizare fizico-geografica.....		3
1.3. Caracterizare geologica.....		7
2. Consideratii hidrogeologice.....		13
3. Concluzii si recomandari.....		16
4. Anexe.....		17

II. ANEXE GRAFICE.

Figura 1. Plan de situatie zonala cu forajele de apa inventariate in zona localitatii Ion Corvin, judetul Constanta. Scara 1: 25000

Figura 2. Schita geomorfologica a Dobrogei.

Figura 3. Harta geologica. Din Foaia Constanta si Calarasi. Scara 1: 200000. I.G.R.

Figura 4. Harta structurala a Dobrogei de Sud (dupa Moldoveanu V.D. si al., 1994).

Caracterizarea hidrogeologica a zonei aferente localitatii ION CORVIN, judetul Constanta

1. Consideratii generale.

1.1. Conditii tematice.

Studiul de fata este solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 5/20.11.2020 in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea parcelarii si reglementarii urbanistice pentru realizarea de constructii turistice si rezidentiale si introducerea in intravilan a imobilului. In prezent , terenul inscris in Cartea Funciara nr. 100256, in suprafata de 13400 mp este situat in extravilan, comuna Ion Corvin, judetul Constanta, fiind proprietate privata persoana fizica, DOBRICA GABRIEL(**Figura 1**).

Prezenta documentatie a fost intocmita de S.C.GERA S.R.L. Constanta (Certificat de Atestare nr.315/ 17.08.2023 (Atasat la Anexe).

1. 2. Caracterizare fizico – geografică

Din punct de vedere geomorfologic zona de amplasament a obiectivului cercetat face parte din cadrul Platformei Dobrogei de sud. Aceasta are aspectul unui podis, cu strate usor inclinate. Cele doua elemente orografice: cumpana apelor si linia marilor inaltimi, sunt in totala discordanta. Astfel, in timp ce traseul cumpenei apelor tinde sa se apropie de Marea Neagra, linia marilor inaltimi se afla langa Dunare. Majoritatea vailor sunt orientate catre Dunare, sens in care podisul creste in altitudine. Vaile prezinta versanti tot mai adanci in apropiere de Dunare, deoarece strabat terenuri cu inaltimi din ce in ce mai mari, in urma rasturnarii de profil, generata de miscarile epirogenetice de ridicare.

Vaile Dobrogei de sud afluate Dunarii sunt antecedente, in discordanta totala cu panta reliefului, fragmentand pana la baza podisul Dobrogei de sud pe latura dunareana, fara a imprima insa o nota eroziva si spatiilor interfluviale, care raman predominant tabulare.

Altitudinile din Dobrogea de sud variaza intre 60 m si 200 m, cele mai scazute valori intalnindu-se pe cumpana apelor din cursul superior al vailor Carasu, la

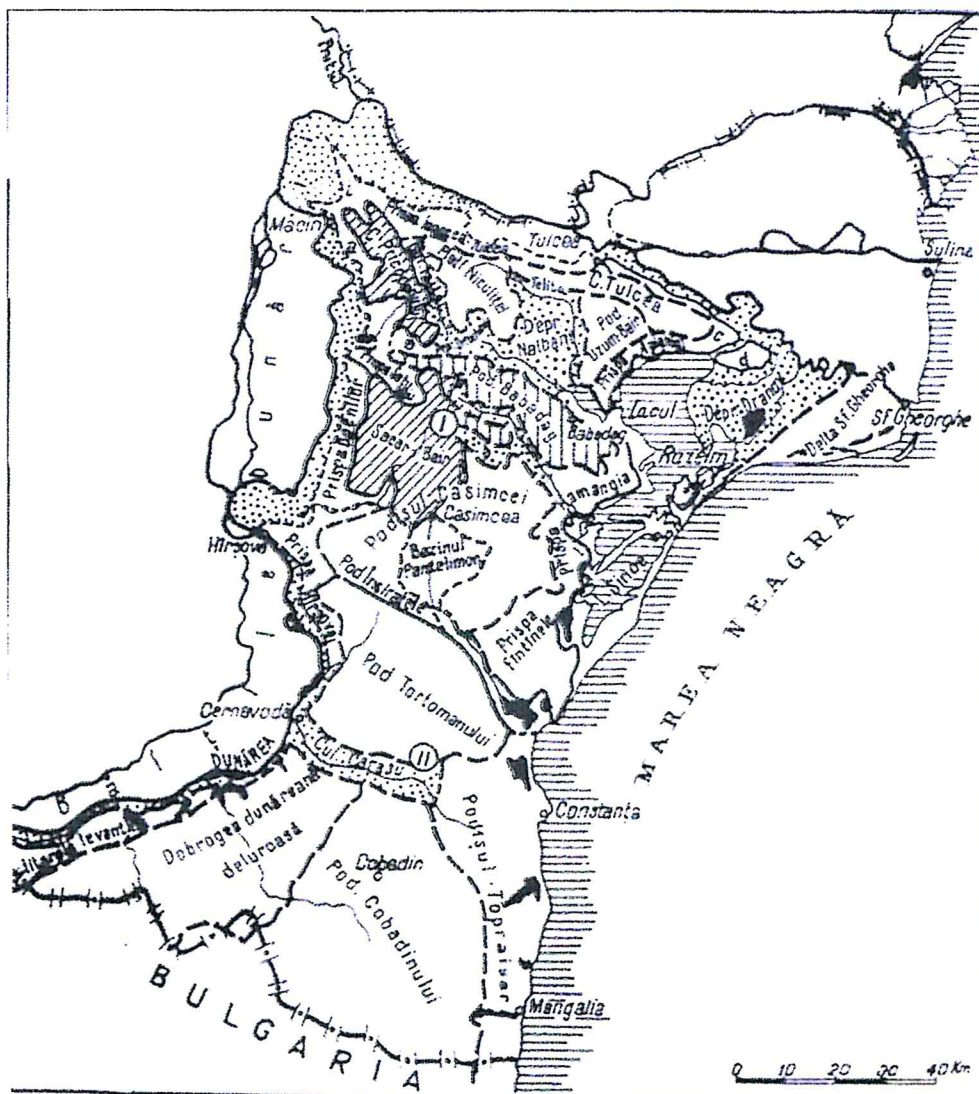


Figura 2. Schita geomorfologica a Dobrogei

Pe criterii geomorfologice s-au diferentiat urmatoarele subunitati: Podisul Tortomanului, Podisul Topraisar, Podisul Cobadin, Dobrogea dunareana deluroasa si platforma litorala levantina (fig. 3).

Localitatea Ion Corvin face parte din subunitatea Dobrogei dunarene deluroase, cea mai vestica a Dobrogei de sud, situata la sud de valea Carasu, in cadrul careia se intalnesc si inaltimile cele mai mari (180-200 m). Aceasta unitate morfologica este pusa in evidenta printr-o denivelare de 20-40 m, in care domina Podisul Cobadinului. Cumpenele de apa nu coincid cu linia marilor inaltimi, altitudinile cumpenelor de apa crescand spre Dunare. Intregul podis este brazdat in apropierea Dunarii de vai adanci, antecedente, cu pereti adanci, care au fragmentat pana la baza nivelului local formatiunile calcaroase, cu aspect de canion (vaile Arman, Baneasa, Canaraua Fetii, Urluia, Pestera, Baciul etc).

Satul Ion Corvin este situat pe malul stang al Vaii Mari, care isi are obarsia mult mai spre sud, in Bulgaria. Versantii vailor sunt de tip "canara" cu pereti abrupti, dovada unei activitati erozive anterioare impresionanta.

Valea se desfasoara spre vest, debusand in Dunare la Dunareni (Marleanu) unde s-a format lacul Dunareni (liman fluviatil).

Fragmentarea reliefului este puternica, numeroasele ravine marcand prezenta unor izvoare localizate in masa depozitelor calcaroase sarmatiene, sau la baza depozitelor cuaternare pe ambele flancuri ale vailor. Altitudinea terenului variaza intre cca 50 m in vatra satului Raristea, la peste 150 m pe culmile dealurilor inconjuratoare (ex. dl. Raristea la est, dl. Izlazul Mare la vest).

Clima este tipic continentală, marea exercitandu-si influenta pe cuprinsul unei fasii litorale de 10-15 km latime.

Temperatura medie multianuala este de 11,2° C, iar precipitatiile sunt reduse si neuniform repartizate in cursul anului, nedepasind 400 mm anual.

Rețeaua hidrografică este saraca. Cu exceptia Dunării, care constituie limita vestică a județului, rețeaua hidrografică a zonei sud-vestice a Dobrogei de Sud este formată din văi înguste, seci în marea majoritate a anului, dezvoltate inegal, iar în porțiunile unde apare calcarul la zi acestea prezintă pereți abrupti. Versanții văilor prezintă înclinări relativ mici, cu accentuare a acestor pante spre baza versanților. Rețeaua autohtonă are mică importanță (V. Chesbana, V. Ceairu, V. Diolinea, V. Sarpen, V. Negurenilor etc) prin debitele pe care le tranzitează. Datorită densității reduse a rețelei hidrografice, această rețea autohtonă este importantă mai mult prin văile pe care le-a creat, debitele lor având un caracter temporar.

1. 3. Caracterizare geologica.

Zona de amplasament face parte, din punct de vedere geologic, din unitatea Dobrogei de Sud, cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu arhaic acoperit de o cuvertura groasa de depozite necutate de varsta paleozoica, mezozoica si neozoica (Figura 3;4).

Din punct de vedere structural, zona localitatii Ion Corvin, judetul Constanta, face parte din **blocul tectonic 15- "Alimanu- Baneasa"**, delimitat latitudinal de Falia Rasova - Costinesti la nord si de Falia Nord Mangalia, la sud. Falia Est - Oltina la vest si Falia Est Adamclisi la est delimiteaza meridian acest compartiment dobrogean (Figura 5-7).

1.3.1. Fundamentul cristalin

Formațiunile fundamentului Dobrogei de Sud au fost studiate prin foraje executate la marginea nordică a acesteia (Palazu-Cocoșu), fiind interceptate la adâncimi de peste 500 m, în poziția cea mai ridicata.

Formațiunile fundamentului Dobrogei de Sud au fost studiate prin foraje executate la marginea nordică a acesteia (Palazu-Cocoșu), fiind interceptate la adâncimi de peste 500 m, în poziția cea mai ridicată. Spre vest și sud acestea se afundă, găsindu-se la adâncimi de cc. 3000-4000 m la Cernavodă și respectiv 3000-3500 m la Mangalia (Visarion et al. 1988).

Spre vest și sud acestea se afundă, găsindu-se la adâncimi de cc. 3000-4000 m la Cernavodă și respectiv 3000-3500 m la Mangalia (Visarion et al. 1988).

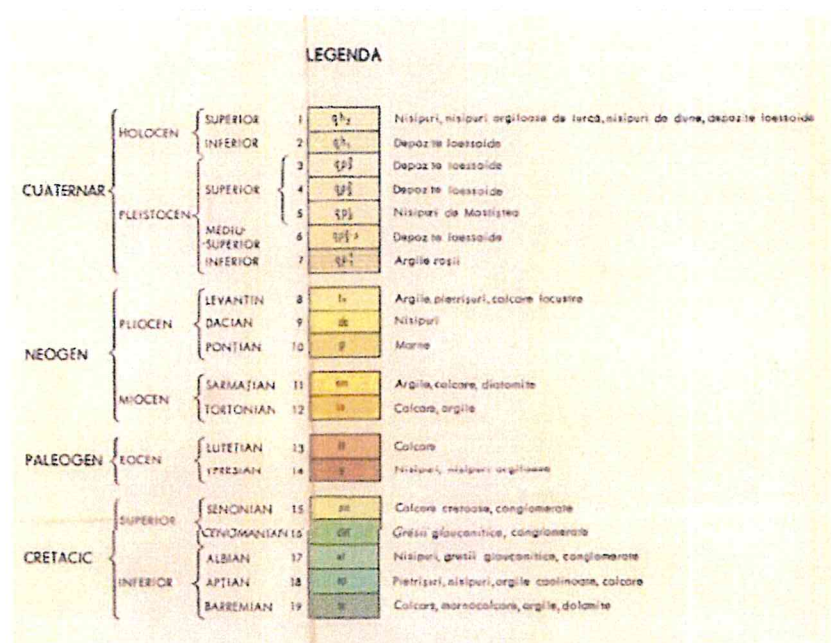
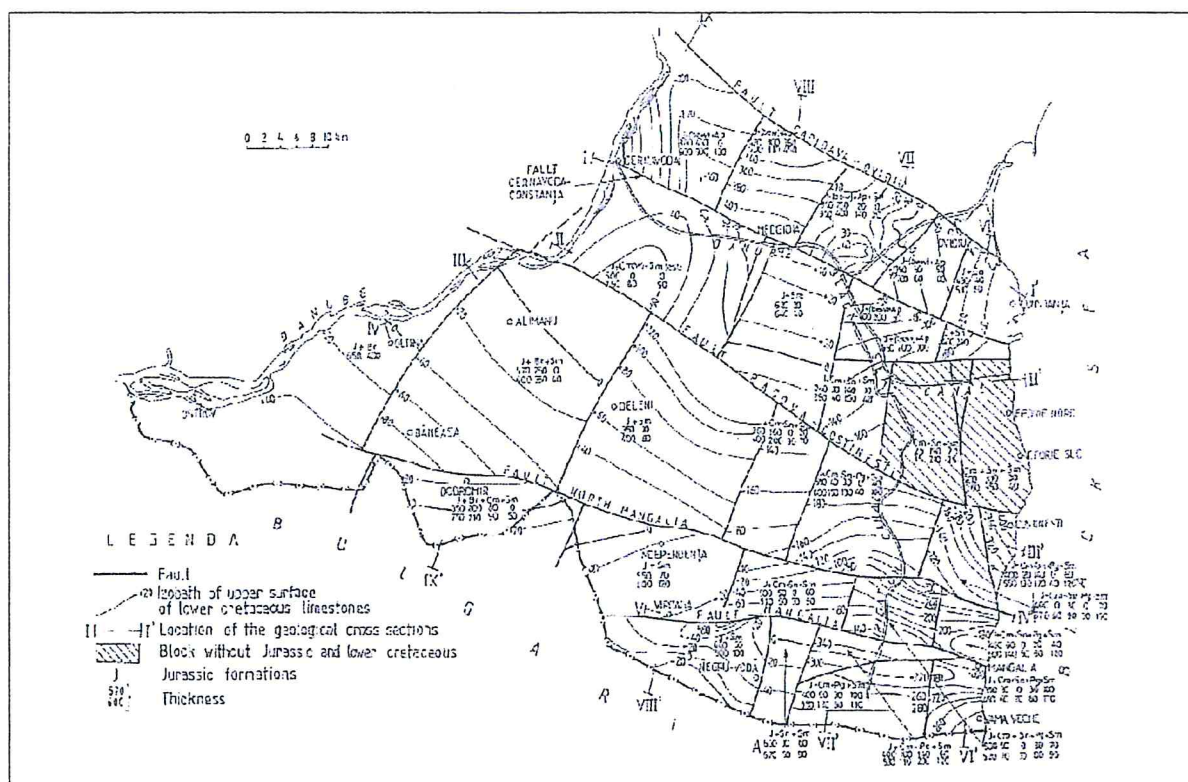


Figura 3. Harta geologica. Din Foaia Constanta si Calarasi. Scara 1: 200000. I.G.R.



1.3.2. Cuvertura sedimentara

Formatiunile geologice ale cuverturii sedimentare sunt dispuse discordant pe *fundamentul* de roci cristaline, avand o dispozitie spatiala neuniforma cu mari variatii de facies.

Dupa etapa de *evolutie paleozoica*, Dobrogea de sud este sediul unei sedimentari de tip platforma, succedata in mai multe cicluri de sedimentare (Figura 3, 4).

1.3.2.1. Ciclul de sedimentare Dogger-Aptian inferior .

Acest ciclu de sedimentare este dominat de prezenta rocilor carbonatate pe cea mai mare parte a Dobrogei de sud. Cele mai vechi depozite ale acestui ciclu de sedimentare sunt de varsta Bathonian-Callovian, fiind reprezentate prin calcare grezoase, calcare conglomeratice, calcare silicifiate si marne. Acestea nu afloreaza in Dobrogea de sud, dar au fost intalnite in forajele de la Palazu Mare, Ovidiu, Poiana, Medgidia si reprezinta un facies lateral (sudic) al *Formatiunii de Tichilesti*, terigen-carbonatica, care se dezvoltă in partea central sudica a Dobrogei Centrale.

In continuitate de sedimentare, in foraje urmeaza calcare in alternanta cu dolomite, uneori silicifiate, atribuite Oxfordianului.

Depozitele kimmeridgiene (dolomite, calcare dolomitice, marno-calcare si argile) afloreaza in zona Faliei Capidava-Ovidiu, aferent localitatilor Capidava, Dunarea, Dorobantu, M. Kogalniceanu si Ovidiu, precum si in sapaturile Canalului Poarta Alba-Navodari. Acest interval stratigrafic este reprezentat prin dolomite, calcare dolomitice, marno-calcare si argile.

Descrieri litologice ale depozitelor din Dobrogea de sud, interceptate de forajele de la Viroaga, Dobromiru, Alimanu si Rasova au fost facute de Neagu si Dragastan(1984).

Formatiunile jurasice au fost interceptate de forajul F 5047 de la Alimanu, precum si de forajul F 5080- Baneasa, din cadrul aceleiasi bloc tectonic, pe o grosime de peste 650 m, intre adancimile de cca 80 m si 750 m.

In forajele de la Rasova si Alimanu, intervalul Oxfordian- Tithonic este reprezentat prin depozite carbonatice in facies salmastru, cu remanente marine. Aceasta formatiune, denumita *Formatiunea de Rasova* (Dragastan O.,1985), ocupa partea centrala si sudica a Dobrogei de sud, dar se extinde si la vest de Dunare.

Se evidentiaza faptul ca procesele de dolomitizare secundara afecteaza diverse tipuri de calcare jurasice, incepand de la limita Callovian - Oxfordian pana la Tithonic, mai ales in partea sudica a Dobrogei de sud.

Depozitele carbonatice ale **Cretacicului inferior** sunt incadrate la doua formatiuni distincte, reprezentate prin *Formatiunea de Cernavoda* (Tithonic superior-Berriasian-Valanginian) si *Formatiunea de Ramadan* (Bedoulian, local Barremian-Bedoulian).

Formatiunea de Cernavoda (Tithonic superior-Berriasian-Valanginian), predominant carbonatica, subordonat marno-argiloasa sau evaporitica, afloreaza discontinuu de la Dunare catre est pana la aliniamentul Poarta Alba-Dumbraveni si de la obarsia Vaii Agicabul (sud de M.Kogalniceanu) catre sud, pana la frontiera cu Bulgaria. In foraje, aceasta formatiune a fost intalnita la sud de aliniamentul Capidava-Ovidiu si numai la vest de linia Palazu Mare-Valul lui Traian-Cobadin-Plopeni-Negru Voda.

Dezvoltarea sa completa s-a constatat in sectorul Cernavoda, pe baza datelor de suprafata (faleza Dunarii la sud de podul Cernavoda, in sapaturile de la ecluza Saligny, Canalul Dunare - Marea Neagra si la fundatia centralei atomo-electrice de la gura vaii Cesmelei).

Formatiunea de Cernavoda acopera direct depozitele oxfordian-kimmeridgiene, fiind alcatuita, la partea sa inferioara, dintr-un *complex gipsifer*, urmat de un pachet de *argile policolore*, intalnite in foraje in arealul Capidava-Ovidiu-Pestera-Cochirleni (*Subformatiunea de Medgidia*).

In intervalul Berriasian superior - Valanginian se dezvolta un complex de biocalcarenite si biocalcirudite (zoogene-algale) cu nivele bogat macrofosilifere (predominant pelecipode si gasteropode), subordonat dolomite si calcilitite, incadrat *Subformatiunii de Alimanu*.

Aceste depozite afloreaza si in ambii versanti ai Vaii Mari, in aval de aliniamentul Ion Corvin - Negureni.

In general, Formatiunea de Cernavoda este constituita din alternante de calcare, dolomite, marno-calcare, argile si marne, cu grosimi maxime de 50 m.

Formatiunea de Ramadan se dezvolta numai in partea de vest a Dobrogei de sud, in arealul cuprins intre cursul Dunarii si un aliniament aflat la est de localitatile: Dunarea-Tibrinu-Medgidia-Baneasa, urmand discordant peste depozitele Formatiunii de Cernavoda si suporta transgresiv formatiunile de varsta Aptian, Campanian, Neogen sau Cuaternar; nu se intalneste in zona comunei Ion Corvin.

Termenii cei mai vechi ai Formatiunii de Ramadan apar la zi doar pe suprafete foarte restranse, in malul stang al vaii Urluia, precum si in malul lacului Bugeac, la Garlita. La Alimanu in cariera, pe o grosime de 10 m, apar marne verzui si rosiatice, calcare si dolomite, iar deasupra lor urmeaza calcarenite

algale foraminifere, cu intercalatii de marne verzui. La Garlita apar la zi calcare lumaselice cu pachiodonte in alternanta cu calcare foraminifere si marne.

1.3.2.2. Depozite care apartin ciclului de sedimentare Aptian mediu-Campanian inferior.

Aceste formatiuni s-au depus in conditii costiere indeosebi, in facies predominant detritic (Cochirleni, Pestera, Cuza Voda) si subordonat in conditii continentale (Gherghina), sau predominant neritice-pelagice, de mica adancime (Murfatlar). Aceste depozite, ca si celelalte formatiuni cretacice, afloreaza in lungul vailor sub forma unor fasii discontinui.

Forajele F 5047 de la Alimanu si F 5080- Baneasa nu au traversat depozitele cenomaniene si senoniene, incadrate la *Formatiunea de Pestera* si *Formatiunea de Murfatlar*, care nici nu afloreaza in versantii Vaii Mari.

1.3.2.3. Depozite care apartin ciclului de sedimentare neozoic.

In zona Ion Corvin- Raristea, acestui ciclu de sedimentare le apartin depozitele sarmatiene si cuaternare.

Sarmatianul este reprezentat prin Bessarabian, sub forma unor benzi aproape continui, care afloreaza in ambii versanti ai Vaii Mari, inclusiv in zona localitatii Raristea, formand peretii verticali ai “canaralelor”.

In blocul tectonic Alimanu-Baneasa, depozitele sarmatiene se dispun direct peste complexul Juristic superior- Valanginian., fiind reprezentate printr-un complex carbonatat, gros de 10 - 20 m, intens carstificat si alterat, apartinand Bessarabianului (*Formatiunea de Cotu Vaii*). Se intalnesc calcarenite si calcirudite bioclastice ooidice, argile bentonitice, siltite argiloase.

Cuaternarul este reprezentat prin loessuri si argile loessoide, care acopera ca o cuvertura intraga suprafata a Dobrogei de sud, cu implicatii hidrogeologice deosebite, legate de procesele de infiltratie a apelor meteorice si de suprafata, precum si de acviferele subterane cantonate, in general, in depozitele carbonatice.

Depozitele loessoide cuaternare sunt reprezentate printr-un complex psefito-pelitic in baza, uneori intens colorat in rosu-brun datorita proceselor de alteratie, urmat de un pachet consistent de depozite loessoide cuprinzand 2-3 nivele de paleosoluri.

Grosimea depozitelor loessoide atinge, in medie, 10-15 m.

Valea Mare este actualmente secata si transformata in ceair. Depozitele de umplutura sunt aluviuni pelitice, siltice si nisipoase, precum si depozite coluviale.

2. Consideratii hidrogeologice.

În perimetrul studiat au fost identificate două surse de apă de interes diferentiat, sub aspectul potențialului exploatabil, care au fost încadrate, pe criterii geomorfologice și geologice, în: *ape de suprafață și ape subterane (ape freatice și ape subterane de medie și mare adâncime)*.

Apele de suprafață sunt reprezentate prin mai multe *izvoare*, care apar din peretii calcarosi ai canaralelor. O astfel de captare se afla chiar în centrul satului, constituind cismeaua publică.

Actualmente, parte din localnici sunt racordati la o rețea de alimentare cu apă, a carei sursă o constituie captarea nouă a unui izvor situat la cca 3 km amonte de sat.

În partea de nord –nord est a localității sunt semnalate, de asemenea, unele izvoare, dintre care este renumită “Fantana lui Eminescu”, din apropierea Mănăstirii Sf. Andrei.

Izvoarele din zonă sunt localizate, cu aproximație la cota de 60-65 m.

Apele subterane aparțin următoarelor corpuri de apă sud dobrogene:

2.1. Corpul de apă subterană RODL10 Dobrogea de Sud

Corpul de apă subterană este *freatic*, de tip poros-permeabil sau fisural, fiind localizat în aluviuni actuale și subactuale (atribuite Holocenului), în depozite loessoide (Pleistocen superior-Holocen), în loess (Pleistocen mediu-Pleistocen superior), precum și la limita dintre loessuri/loessoide/argile roșii (acestea din urmă fiind atribuite Pleistocenului inferior) și partea terminală a depozitelor sarmațiene (Formațiunea de Cotu Văii), badenian-superioare (Formațiunea de Seimeni) sau cretacic-inferioare. Datorită constituției litologice, caracteristicilor geomorfologice și condițiilor structural-tectonice, corpul prezintă mari variații de ordin cantitativ și calitativ, atât pe orizontală cât și pe verticală.

Depozitele pleistocen-inferioare sunt reprezentate, pe alocuri, prin argile roșii. Genetic, aceste argile constituie un depozit rezidual eluvial, considerat ca fiind un grup de paleosoluri care s-a format subaerian, în anumite condiții climatice (cald și umed), în urma proceselor de alterare a depozitelor precuaternare.

Depozitele pleistocen mediu-pleistocen superioare sunt reprezentate prin loessuri (predominant silturi argiloase), care prezintă grosimi variabile în funcție de paleorelieful preexistent și de procesele de remaniere care au afectat

materialul eolian primar. Loessurile sunt gălbui, nestratificate, omogene, poroase și conțin nivele de paleosol.

Depozitele pleistocen superior-holocene sunt reprezentate prin loessoide (predominant silturi argiloase și argile siltice). În urma proceselor de remaniere, loessul eolian primar, depus în general în condiții de climat rece și uscat, a generat depozite loessoide deluviale și coluvial-aluviale, care prezintă unele modificări ale caracterelor sedimentologice (urme de stratificație și fragmente mai groasere în masa materialului constituint).

Depozitele holocene sunt reprezentate prin aluviuni actuale și subactuale (silturi argiloase, silturi, silturi argilos-nisipoase, silturi nisipoase, nisipuri și pietrișuri).

În zona Oltina, forajul F1 din Rețeaua Hidrogeologică Națională a fost executat la adâncimea de 31,5 m și a captat intervalul 27,8-29,5 m. La execuție, debitul a fost de 0,34-0,6 l/s (la o denivelare de 19,5-22,1 m), adâncimea nivelului piezometric de 5,15 m, raza de influență de 13-13,4 m, iar conductivitatea hidraulică de 8,03-12,5 m/zi. Stratul acvifer este constituit din nisip cu pietriș.

Harta utilizării terenului, elaborată prin programul Corine Land Cover 2000 evidențiază faptul că cea mai mare parte a suprafeței corpului de apă este acoperită de terenuri agricole (83 %).

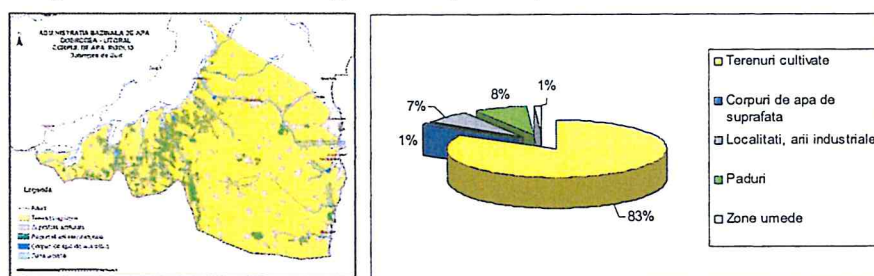


Figura 4.26 - Utilizarea terenului pentru corpul de apă subterană RODL10 – Dobrogea de Sud

Acviferul freatic din zona satului Ion Corvin este cantonat fie la baza loessului, fie în masa calcarelor sarmatiene, având nivel liber și generând emergentele amintite, fie în depozitele aluvionare, aferente Vaii Mari, fiind captat prin fântânile satești situate la cotele cele mai joase.

Sarmatianul are grosimi variabile, de până la 40-70 m. Apreciem că pe locația obiectivului analizat grosimea depozitelor sarmatiene este de 30-40 m.

Acviferul freatic sud dobrogean, cantonat în formațiunile sarmatiene arată valori ale hidroizopiezelor din zona comunei Ion Corvin de cca 50-60 m, ceea ce corespunde cu aproximativ cotelor de emergență a izvoarelor locale. Liniile de

curent indica directii de curgere spre nord - est, iar gradientii hidraulici au valori de 3,8- 4‰.

Apa freatica nu corespunde calitativ nici chimic, nici biologic.

2.2. Corpul de apa subterana RODL06 Platforma Valaha este reprezentat de **acviferul de adancime** din zona satului Ion Corvin, cantonat in depozitele predominant calcaroase ale *Subformatiunii de Alimanu* (Berriasian superior-Valanginian). Acest acvifer este afectat de un puternic sistem fisural, cu dezvoltare pana la carst, inegal distribuit areal si pe verticala.

In zona aferenta localitatii Ion Corvin au fost sapate 3 foraje pentru alimentarea populatiei.

La iesirea catre sud din sat s-a sapat in anul 1963 forajul F1_{MFA}, cu adancimea de 202 m, evidentiind urmatoarea **litologie**:

0,00 -	10,00 m	depozite loessoide
10,00 -	30,00 m	calcare
30,00-	35,00 m	nisip calcaros
35,00 -	70,00 m	calcare
70,00 -	92,00 m	marno calcare
92,00 -	109.00 m	calcare
109,00 -	175.00 m	calcare grezoase
175,00 -	202,00 m	calcare.

Caracteristici hidrogeologice:

Nivel hidrostatic: 100 m;

Nivel hidrodinamic: 106,6 m ; Denivelare, S= 6,6 m; Debit,Q= 0,85 l/s.

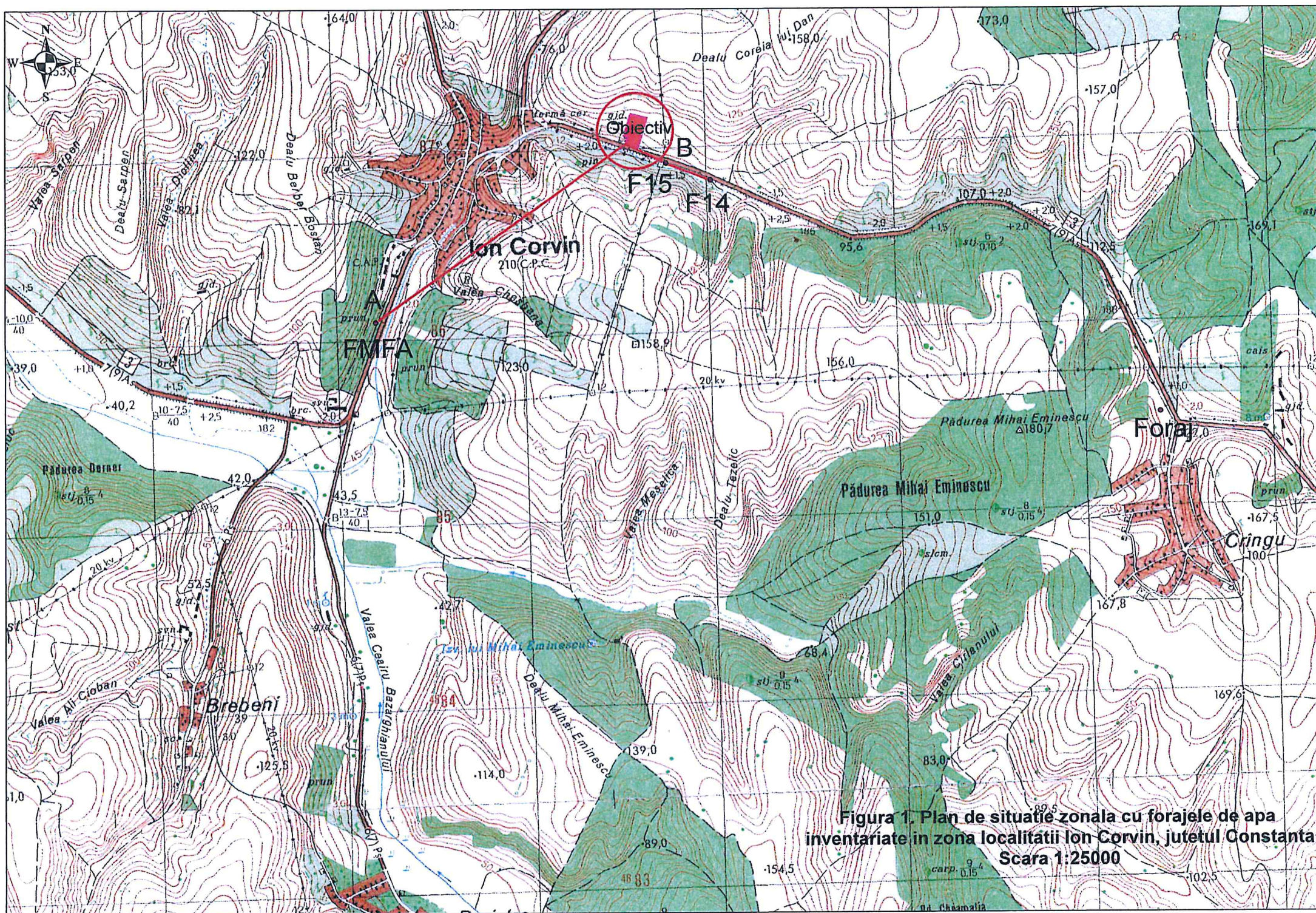
In anul 2006 FORADEX a sapat doua foraje (P1/P14 si P2/ P15) de 120 m adancime pe partea stanga a DN 3 Constanta-Ostrov, la cca 300 m de intrarea in satul Ion Corvin.

Coloana litologica	Forajul P1/F15	ForajulP2/ F15
Sol vegetal.....	0,0 - 0,5 m	0,0 - 0,5 m
Argila rosietica slab nisipoasa.....	0.5 - 6.0 m	0.5 - 7.0 m
Alternanta de argile plastice cenusiu verzui si galbui cu concretiuni calcaroase...	6.0 - 8.0 m	7.0 - 42.0 m
Marne cenusii verzui in alternanta cu marne calcaroase.....	38.0 - 57.0 m	42.0 - 60.0 m
Argila verzuie cu concretiuni calcaroase...	57,0 - 69.5 m	60.0 - 73.5 m
Calcare compacte in alternanta cu calcare fisurate alb-galbui.....	69.5 - 120.0 m	73.5 - 120.0 m

Caracteristici hidrogeologice	Foraj P1	Foraj P2
Adancime (m)	120	120
Dn coloana exploatare (mm)	216.8	216.8
Nh (m)	65.48	71.64
Nhd (m)	69.40	79.30
Denivelare(S) m	3.92	7.66
Debit,Q l/s)	3.3	2.5

3. Concluzii și recomandări.

Luand in considerare faptul ca adancimea nivelului hidrostatic, precum si grosimea stratelor acoperitoare a rocilor rezervor, consideram ca acviferul de adancime se comporta ca un acvifer cu nivel liber, uneori sub presiune, fiind protejat de poluarea de suprafata



ROMÂNIA
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR
COMISIA DE ATESTARE

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și ale Ordinului ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1287/2021 pentru aprobarea *Regulamentului privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, a studiilor hidrologice, hidrogeologice, de gospodărire a apelor și de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă*, emite prezentul

CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 315
pentru

Instituția publică/privată GERA S.R.L. înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Județului Constanța, cu nr. J13/1492/1991, având C.U.I. 1902206, cu sediul în județul Constanța, Constanța, str. Dr. N. Sadoveanu, nr. 19, ce îndeplinește condițiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, a studiilor hidrologice, hidrogeologice, de gospodărire a apelor și de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1287/2021 și are competența tehnică și profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

B) întocmirea studiilor hidrogeologice;

D) elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizului/autorizației de gospodărire a apelor pentru:

D1 - construcții și amenajări hidrotehnice, hidroenergetice, hidroamelioratii, depozite de deșeuri menajere sau industriale (inclusiv lucrări de închidere) și lucrări de traversare cursuri de apă: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivații hidrotehnice; centrale hidroelectrice, folosințe hidromecanice, amenajări pentru navigație; lucrări de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albiu, rectificări și reprofilări de albiu, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; depozite de deșeuri menajere și industriale: iazuri de decantare, halde de steril, zguri și cenuși, șlamuri, nămoluri și altele asemenea; lucrări de închidere a minelor și carierelor, a depozitelor menajere și industriale și de reconstrucție ecologică a zonelor afectate; lucrări, construcții și instalații care se execută pe malul mării (inclusiv lucrări pentru consolidarea falezelor, protecția și reabilitarea plajelor), pe fundul apelor maritime; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc;

D2 - sisteme hidroedilitare: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole; lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor;

D4 - lucrări de prospecțiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre sau maritime; injectarea apelor de zăcămint de la schelele de extracție;

D5 - planuri de amenajare a teritoriului, planuri de urbanism general, zonal și de detaliu;

D7 - alte tipuri de lucrări care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele.

Prezentul certificat a fost emis la data de 17.08.2023 având valabilitatea de 3 (trei) ani până la data de 17.08.2026.

Acesta poate fi retras în condițiile prevăzute la art. 20 și art. 21 din regulament.

PREȘEDINTELE COMISIEI DE ATESTARE
SECRETAR DE STAT
ADRIANA PETCU

FOAIE DE SEMNATURI

Urbanista Marculescu Roxana



MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ADRESA: PARCELA A1298/1/1, NR. CAD. 100256, COMUNA ION CORVIN, CONSTANTA

BENEFICIAR: DOBRICA GABRIEL

INITIATOR: DOBRICA GABRIEL

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice si reglementarea terenului cu nr.cad.100256 în suprafață de 14300mp si a terenului cu nr.cad.100257 in suprafata de 1000mp.

Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea reglementarii urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ. PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe terenul studiat. Beneficiar si investitor pentru realizarea obiectivului este Dobrica Gabriel, conform actelor de proprietate anexate. Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 14300mp.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor si reconversia funcționala unde este cazul
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă exista.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al comunei Ion Corvin conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei comunei Ion Corvi în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A TERENULUI

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PUG ION CORVIN HCL 525/1994.

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, se află în **intravilanul comunei Ion Corvin**, conform PUG HCL 525/1994 și are destinația de teren extravilan, nereglementat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al comunei Ion Corvin, respectiv drumuri de acces și terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă nereglementată, la limita intravilanului, aflată în extravilanul comunei.

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Ion Corvin. Zona beneficiază de acces din drumul de acces existent DE 1294.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri cu destinație agricolă și zone de locuințe.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, în suprafața de 14300 mp, e proprietatea lui Dobrica Gabriel.

Terenul, fiind extravilan, nu este reglementat în prezent.

Terenul nu se află în nici o zonă de protecție.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima comunei Ion Corvin evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Terenul are panta dinspre nord spre sud. Nu sunt semnalate alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces din drumul de acces existent, cu deschiderea medie de 7 metri, ce va fi extins și propus spre amenajare prin PUZ.

Se poate amenaja acces auto și din strada Sfântul Apostol Andrei (DN3), strada existentă în zona de sud a zonei studiate, cu lățimea carosabilului de 7 metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire
- Agricultură.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit** învecinat, aceasta este bună, imobilele fiind construite după anul 2000.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități în imediata vecinătate: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face într-o microstație de epurare până la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare publică administrată de RAJA SA în zona de studiu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate ulterior în canalizarea strădală.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe curent electric, alimentate din rețeaua de electricitate disponibilă în zona.

Asigurare energie electrică

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL PARCELARI SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A TERENULUI

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a comunei, existentă în zona

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșuri generate în perioada construcțiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporară în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție-montaj (codificate conform HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

-deșuri menajere (20 03 01), generate din activitatea angajaților; se vor depozita în container și vor fi predate pe baza unui contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, în funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;

-deșuri reciclabile: deșuri de hârtie și carton (20 01 01), deșuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată, în recipiente adecvate, special destinate, urmând a fi predate către societăți autorizate, în vederea valorificării;

-deșuri de construcții: pământ și piatră rezultată din excavatii (17 05 04), deșuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unități autorizate; deșeurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construcție sau pot fi depozitate într-un depozit pentru deșuri inerte.

Deșeurile de construcție rezultate în general din activitatea de edificare a clădirilor pe amplasament sunt reprezentate în proporție de 70-80% de deșuri inerte (betoane, elemente de zidărie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de introducere a unor terenuri agricole în circuitul urban, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc...

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă situată lângă o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă. Pe perioada funcționării obiectivelor nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Factor de mediu apă

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, deci nu se vor înregistra efecte asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în plan secundar alte activități dependente de această sursă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci nu va exista potențial impact asupra calității apelor de suprafață indusă de costul de acțiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanți sau alte substanțe cu potențial poluator ridicat pentru apele de suprafață sau subterane, în caz de deversare.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a excavării și manipularii pământului. De asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A TERENULUI

este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantial de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie. O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului, fenomen ce insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona (caracteristice Dobrogei) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica. Dat fiind ca se va folosi gaz natural, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer. Este insa o lucrare de dimensiune medie, fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona, astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, durata de viata a constructiilor. Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, de locuinte individuale si colective, precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestei functiuni. Urmare a locatiei, a traficului, a stratului de pamant preponderant loess si argile, acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie. Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc, fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane. Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, rezidentiala si turistica, nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier. Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe durata de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii, asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate. In executia lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

2.8. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării de imobile cu destinatia turism si functiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc...), alimentatie publica, comert, locuinte individuale.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata nu are circulatii amenajate corespunzator, strazile asfaltate si delimitate, alei pietonale, locuri de parcare delimitate si semnalizate, nu detine racorduri la utilitati. Zona studiata nu mai corespunde cerintelor functionale din momentul intocmirii PUG.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea viitoarelor circulații, accesuri și parcare.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare. Terenul studiat prin PUZ a fost încadrat ca teren extravilan conform PUG Ion Corvin.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 30% spații verzi din suprafața totală a terenului la sol și de minim 30% spațiu verde în interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol, pe fațade, pe împrejmuiri, pe acoperisuri, pe terase, balcoane, logii din zona de studiu a PUZ.

3.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația nu își propune modificarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drumuri de exploatare și un drum de interes național (DN 3), cu lățimi totale între 7 și 9 metri, cele de 9 metri având câte 1 metru trotuar pietonal, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.

Sunt propuse accesuri carosabile către zona de studiu din cele două străzi perimetrice zonei studiate, respectiv : un acces din drumul existent de acces dinspre centrul comunei Ion Corvin și un acces dinspre DN3, cu realizarea unor benzi de circulație pentru accelerare și decelerare.

Cele două terenuri studiate prin PUZ vor avea câte un acces auto din drumul de exploatare existent, perpendicular pe DN3, drum ce este propus spre amenajare conform PUZ, cu realizarea a două benzi de circulație, una pe sens, având în total 7 metri lățime și a două trotuare, având câte 1 metru lățime.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a parcelei ce a inițiat PUZ, parcela liberă de construcții și reglementarea urbanistică a zonei propuse pentru studiu PUZ.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A TERENULUI

ZR 1 - Zona turism si functiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc...), alimentatie publica, comert, locuinte individuale.

UTILIZARI ADMISE

- turism si functiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc...)
- alimentatie publica
- comert
- locuinte individuale
- parcare/garare
- utilitati

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor accepta numai acele functiuni care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- se interzice amplasarea tuturor celorlalte functiuni ce nu sunt prevazute in prezenta documentatie

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren liber	17500mp(100%)	17500mp(100%)
Sconstruit	0mp(0%)	8750mp(50%)
Sverde	0mp(0%)	3500mp(20%)
Scirculatii, platforme, parcaje	0mp(0%)	5250MP(30%)
Sneamenajat	17500mp(100%)	0mp(0%)

BILANT TERITORIAL TEREN CE A INITIAT PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren liber	14300mp(100%)	14300mp(100%)
Sconstruit	0mp(0%)	7150mp(50%)
Sverde	0mp(0%)	4290mp(30%)
Scirculatii, platforme, parcaje	0mp(0%)	2860mp(20%)
Sneamenajat	14300mp(100%)	0mp(0%)

$H_{\max}$ admisibil este $P+2E -11$ metri

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisol și subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Cota +/- 0,00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioară a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T. maxim admis= 50%

C.U.T. maxim = 1,5

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi menținut și reabilitat, cu respectarea utilizărilor admise în zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

Având în vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază

regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Nu exista obiective de utilitate publica pe terenul studiat. Se va ceda teren pentru extinderea si modernizarea drumurilor.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente in zona și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață si de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.



INTOCMIT,
URB. ROXANA MARCULESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ADRESA:PARCELA A1298/1/1,NR.CAD.100256,COMUNA ION CORVIN,CONSTANTA
BENEFICIAR:DOBRICA GABRIEL
INITIATOR:DOBRICA GABRIEL
ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

- Articolul 1 – Definitie si scop
- Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 –ZONE DE REGLEMENTARE

- Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

- Articolul4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 5-Utilizari admise
- Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari
- Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

- Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor
- Articolul9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Articolul10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare
- Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Articolul12- Circulatii si accesuri
- Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor
- Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor
- Articolul15-Aspectul exterior al cladirilor
- Articolul16- Conditii de echipare edilitara
- Articolul17- Spatii libere si plantate
- Articolul18- Imprejmui

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului
- Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

- Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectură și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PUG ION CORVIN HCL 525/1994.

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.
- 2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanta. Patrimoniul construit din zona de studiu, dacă este cazul, va fi menținut și reabilitat, cu respectarea utilizărilor admise în zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrări de utilitate publică este interzisă. Se vor respecta condițiile și restricțiile prevăzute în toate avizele de utilități obținute prin certificatul de urbanism, parte integrantă a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIMALE OBLIGATORII

Se va face autorizarea executării construcțiilor cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform HG 525/1996 și OMS119/2014. Se vor respecta retragerile față de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate în zona de studiu, alinierea construcțiilor, accesul auto și pietonal la loturi sunt stabilite în planșa de reglementări.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice și clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție;
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului;
- Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- Utilizări permise: Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;
- Utilizări admise cu condiții: Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice, de pe străzile existente și menținute în zona de studiu.

- Utilizări interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Conform Ordonanței 43/1997, actualizate, articol 8, alineat c), străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire. Conform articol 9, alineate a-d, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi de categoria I, II, III, IV.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinației lor, respectiv acces incintă, evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- Utilizări permise: orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;
- Utilizări permise cu condiții: construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii interesați;
- Utilizări interzise: orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați; autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitor interesați se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare. Se vor respecta toate restricțiile și condițiile impuse în avizele de utilități, parte componentă a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Caracteristicile parcelelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicare și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor;

- Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutele care îi grevează) ale acestuia.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public), decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizația de construcție va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HGR 525/1996.

Imprejmuirile vor fi realizate conform reglementărilor aprobate în prezentul regulament. Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă doar în cazul santierelor de construcții (organizărilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale:

ZR 1 - Zona turism și funcțiuni complementare acestuia (spații, terenuri de sport, agrement, etc...), alimentație publică, comerț, locuințe individuale.

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

- (1) Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, se află în **intravilanul comunei Ion Corvin**, conform PUG HCL 525/1994 și are destinația de teren extravilan, nereglementat. Zona studiată este reprezentată de un teren liber de construcții.

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al comunei Ion Corvin, respectiv drumuri de acces și terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă nereglementată, la limita intravilanului, aflată în extravilanul comunei.

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Ion Corvin. Zona beneficiază de acces din drumul de acces existent DE 1294. Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri cu destinație agricolă și zone de locuințe.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, în suprafața de 14300mp, e proprietatea lui Dobrica Gabriel.

Terenul, fiind extravilan, nu este reglementat în prezent.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

- turism și funcțiuni complementare acestuia (spa, terenuri de sport, agrement, etc...)
- alimentare publică
- comerț
- locuințe individuale
- parcare/garare
- utilități

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

- se vor accepta numai acele funcțiuni care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respecta normele de protecție a mediului.

Articolul 7-Utilizari interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- se interzice amplasarea tuturor celorlalte funcțiuni ce nu sunt prevăzute în prezenta documentație

SECȚIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

-suprafața terenului minim 500mp pentru funcțiunea de locuire individuală, cu o deschidere a parcelei de minim 12 metri

-suprafața terenului minim 1000mp pentru celelalte funcțiuni propuse în acest PUZ, cu o deschidere a parcelei de minim 20 metri.

-construirea pe terenuri rezultate în urma dezmembrării loturilor de teren existente la momentul elaborării actualei documentații de urbanism se va realiza doar după elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

-(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de **25 metri**; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprieria întregii parcele pentru cauza de utilitate publică

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respecta condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari sau egale cu 5 metri

(2) se va ține cont de limitele zonelor de siguranță și de protecție ale drumului național DN3 în poziționarea viitoarelor construcții.

Conform Ordonanței 43/1997, actualizate, articol 8, alineat c), strazile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire. Conform articol 9, alineate a)-d), strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc în strazi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificări.

(2) depășirea aliniamentului terenului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu minim 3 metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D., etc).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

-distanța între clădirile propuse pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare cu 1/3 din înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 3 metri;

-se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;

-în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

-se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor prevedea, de regulă, accesuri carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 13 - Parcaje

-Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii.

-Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform NP 24/97 si P132-93.

-Pentru construcțiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii,locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte,cu respectarea NP 24/97 si P132-93

- Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Articolul14 – Inaltimea constructiilor

- Inaltimea constructiilor va fi P+2E,maxim 11m;

- Se admite cresterea inaltimii maxime la 25m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren;

- Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru aliniera la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

-Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei.

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

-In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale ;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;

· se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TVsau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

In alegerea solutiilor de arhitectura si finisajelor se va tine seama de ghidulO .A.R.-GHID ARHITECTURA PENTRU INCADRAREA IN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL-ZONA DOBROGEA DE SUD.

Articolul 16 –Conditii de echipare edilitara

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in retea publică de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta toate retragerile de protecție și de siguranță de la rețelele edilitare, conform avizelor operatorilor de rețele.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelilor, conform legislației specifice.

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

· împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la stradă.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre stradă și 2 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

În alegerea soluțiilor de arhitectură și finisajelor se va ține seama de ghidul O.A.R.-GHID ARHITECTURA PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL-ZONA DOBROGEA DE SUD.

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

POTmaxim-50%

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CUTmaxim-1,5.

CAPITOLUL 11- INTRAREA ÎN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea în vigoare

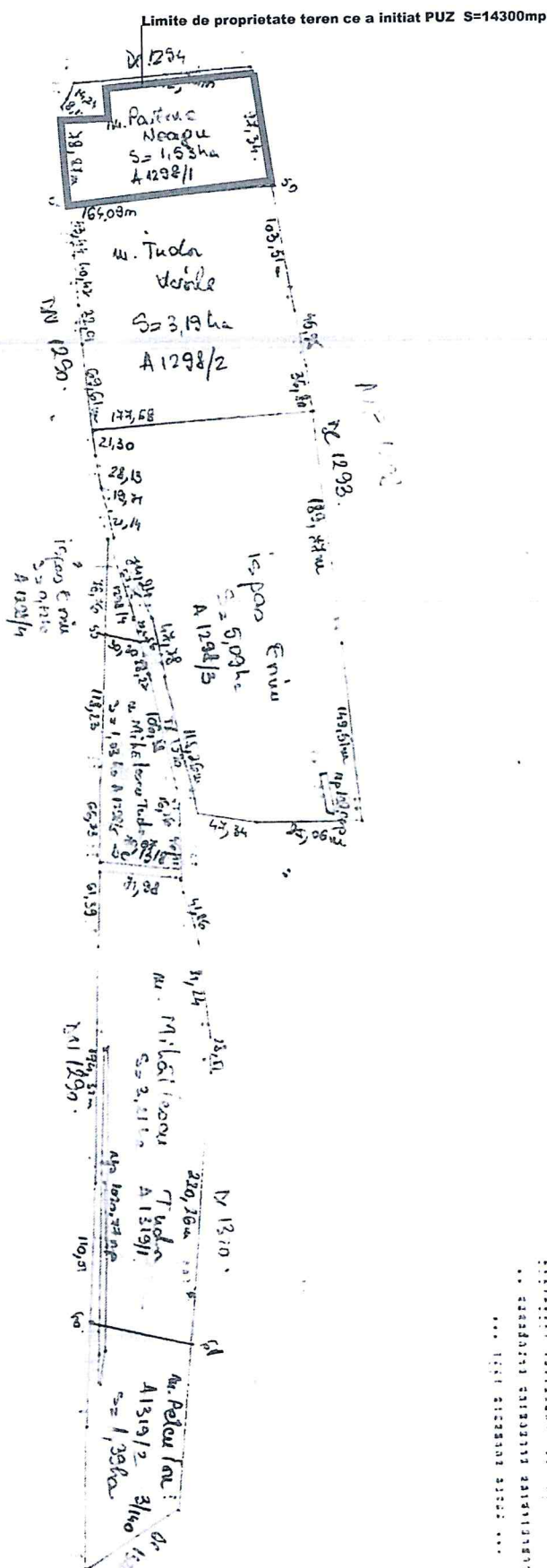
Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Constanța.

Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Intocmit,

Urb. Marculescu Roxana





07-09-7320 SC. 1.5000 2020
Nr înregistrare 38464 data 02 luna 09 anul 2020
Copie conformă cu exemplarul din arhiva STI
Titolul 80 cu nr. 04.83111/09.09 2020
Referent Enacodiu de masă
L.S. Bocu

	STUDIUL GE
	LUCRARI C
	VERIFICAT

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S.ROXANA
RO33379491

BENEFICIAR:
DOBRICA GABRIEL

PROIECTANT GENERAL:
BIA MARCULESCU ROXANA

SEF DE PROIECT URBANISM:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROJECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 2
FAZA: puz
DATA: FEBRUARIE 2021
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL IN SCOPUL
PARCELARII SI REGLEMENTARII URBANISTICE
PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCTII
TURISTICE SI REZIDENTIALE, INTRODUCEREA
IN INTRAVILAN A TERENULUI

ADRESA :
PARCELA A1298/1/1,NR.CAD.100256,
COMUNA ION CORVIN,CONSTANTA

TITLU PLAN:

INCADRARE IN ZONA

SCARA PLAN:
1:5000

NUMAR PLAN:
U-01