**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,PARCELARE ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453**

**ADRESA:** COMUNA 23 AUGUST , JUD. CONSTANTA, NR CAD IE 112453

**BENEFICIAR:** **ANTON LILIANA**

**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,PARCELARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453**

**LOCATIE:** COMUNA 23 AUGUST , JUD. CONSTANTA, NR CAD IE 112453

**FUNCTIUNE PROPUSA:** **LOCUINTE ,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA,COMERT,SERVICII.**

**BENEFICIAR:** ANTON LILIANA;

**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

**BORDEROU**

1. **PIESE SCRISE:**

- Memoriu TEHNIC;

- REGULEMENT GENERAL DE URBANISM;

1. **PIESE DESENATE:**

- INCADRARE IN localitate – U1;

-incadrarea in zona -u2

- SITUATIA EXISTENTA /disfunctionalitati– regementari-u3

- SITUATIA EXISTENTA /disfunctionalitati– zonificare-u4

- REGLEMENTARI urbanistice propuse - U5

-zonificare propusa – u6

- tipuri de proprietate/circulatia terenurilor – u7

-retele edilitare -u6

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,PARCELARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453**

**LOCATIE:** COMUNA 23 AUGUST , JUD. CONSTANTA, NR CAD IE 112453

**FUNCTIUNE PROPUSA:** **LOCUINTE ,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA,COMERT,SERVICII.**

**BENEFICIAR:** ANTON LILIANA;

**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

**MEMORIU TEHNIC**

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ANEXE

**CAPITOLUL - INTRODUCERE**

**BENEFICIAR:**

**ANTON LILIANA,** conform Act Notarial nr. 158, din 27/09/2018 emis de BNP CHARCOVSCHI MARIUS PETRISOR (act notarial nr 89 din22.06.2011, emis de BNP SPINU FLORICA ELENA; act notarial nr 1146 din 10.04.2000, emis de BNP DANIELA DAVID; act notarial nr 79 din 23.08.2021, emis de BNP CHARCOVSCHI ANCA ALINA; act notarial nr 3541 din27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 46264 din 06.12.2021, emis de BCPI Mangalia; act notarial nr 3542 din 27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 18283/88 din18.03.1993, emis de COMISIA JUDETEANA CONSTANTA);

**DENUMIRE OBIECT DE INVESTITIE**: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,PARCELARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453

**AMPLASAMENT**: COMUNA 23 AUGUST , JUD. CONSTANTA, NR CAD IE 112453

**PROIECTANT GENERAL**: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

**FAZA DE PROIECTARE**: PLAN URBANISM ZONAL

**CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**

**LOCALIZARE**: Terenul se afla situat in extravilanul Comuna 23August in apropierea Lacului Tatlageac ,la țărmul Marii Negre si a stațiunea Olimp, , jud. Constanta si face parte din extravilanul comunei 23 August

**REGIMUL JURIDIC:** Terenul se afla in proprietatea persoanelor fizice : **ANTON LILIANA,** conform Act Notarial nr. 158, din 27/09/2018 emis de BNP CHARCOVSCHI MARIUS PETRISOR (act notarial nr 89 din22.06.2011, emis de BNP SPINU FLORICA ELENA; act notarial nr 1146 din 10.04.2000, emis de BNP DANIELA DAVID; act notarial nr 79 din 23.08.2021, emis de BNP CHARCOVSCHI ANCA ALINA; act notarial nr 3541 din27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 46264 din 06.12.2021, emis de BCPI Mangalia; act notarial nr 3542 din 27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 18283/88 din18.03.1993, emis de COMISIA JUDETEANA CONSTANTA);

**DESCRIEREA PARCELEI:** Suprafața terenului este de 25.000mp din acte, r

Terenul are următoarele vecinătăți:

La nord – teren domeniul privat – IE 112453

La est – teren domeniul public – drum de acces economic De 203

La sud – teren domeniu privat – IE 117920, IE 112454

La vest – teren domeniu public – drum de acces economic De379

**1.1. OBIECTUL DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM**

Prezenta documentație de urbanism își propune reglementarea prevederilor urbanistice pentru terenul în suprafață de **25.000 mp**

**Suprafața zonei studiate -28.600mp**

 Terenul este situat in comuna 23 August.in extravilanul comunei

 Documentația de urbanism propusa se corelează cu prevederile planurilor urbanistice elaborate in zona, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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

- zonificarea funcțională a terenurilor

- organizarea rețelei stradale

- 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.

 Documentația de urbanism avizată şi aprobată de către Consiliul local al comunei 23 August conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei comunei 23 August în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**

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

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

- 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 in 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, republicata, cu modificările ulterioare

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

- Legea nr. 292/2018, 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 si realizarea străzilor in 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 in localități urbane

-PUZ HCL 52/2010.

**CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

 Zona ce face obiectul documentației de urbanism, se află în **extravilanul comunei 23 August**, conform PUG -23 August si are destinația de teren arabil

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ŞI ÎN PREVEDERILE PUZ**

-În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al comunei 23August,respectiv drumuri de acces si terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.

-Zona studiată este parte dintr-o zona cu destinație terenuri arabile ,aflata in extravilanul comunei.

-Amplasamentul este situat in extravilanul comunei 23August.

-Zona beneficiază de acces din drumul de acces economic ,nesistematizate.

-Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri cu destinație intravilan si agricol .

-Terenul care au inițiat PUZ-ul, in suprafață de **25.000mp**, sunt proprietatea : **ANTON LILIANA,** conform Act Notarial nr. 158, din 27/09/2018 emis de BNP CHARCOVSCHI MARIUS PETRISOR (act notarial nr 89 din22.06.2011, emis de BNP SPINU FLORICA ELENA; act notarial nr 1146 din 10.04.2000, emis de BNP DANIELA DAVID; act notarial nr 79 din 23.08.2021, emis de BNP CHARCOVSCHI ANCA ALINA; act notarial nr 3541 din27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 46264 din 06.12.2021, emis de BCPI Mangalia; act notarial nr 3542 din 27.07.2005, emis de BNP CRISTINA BUDEI; act administrativ nr 18283/88 din18.03.1993, emis de COMISIA JUDETEANA CONSTANTA);

**2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

 Clima comunei 23 August 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. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Tatlageac asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

 Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate 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 11,2ºC. --- Temperatura medie iarna este apropiată de 0ºC, dar pozitivă, iar vara depășește 25ºC. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

-Din punct de vedere seismic, se încadrează în zona seismica cu ag = 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 Tc = 0,7 secunde.

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

**2.4. CIRCULAŢIA**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces din drumul economic, nesistematizat

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate :

-terenuri agricole

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

-Zona studiată nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrica.

-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 (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

**1.Alimentarea cu apă potabilă**

În prezent zona nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă.

În zona terenului studiat prin PUZ nu există o conducta de apă. Alimentarea cu apa se v-a face din conducta PEHD 110mm prevăzută prin PUZ Lacul Tatlageac la sud de terenul studiat pe De 203

**Canalizarea apelor uzate menajere**

Zona nu dispune de un sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

Apele de ploaie de pe suprafețele din localitate se scurg gravitațional prin rigole și șanțuri spre zonele joase și în final în văile din zonă.

În zona PUZ-ului nu există rețele de canalizare a apelor uzate.

**Alimentare cu gaze naturale**

Zona nu dispune de alimentare cu gaze naturale .

**Alimentare cu energie electrica**

Iluminatul public nu este prezent în zona PUZ .

Amplasamentul actualului PUZ nu este traversat de linii electrice aeriene de joasă sau medie tensiune.

**Telecomunicații**

Zona PUZ nu beneficiază de rețea de telecomunicație, dar aceasta nu este prezenta in zona amplasamentului.

Zona are acoperire pentru rețelele de telefonie mobilă .

Amplasamentul studiat nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, iar lucrările propuse in zona de studiu, 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.

**2.8. OPŢIUNILE POPULAŢIEI**

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unor funcțiuni complementare cu funcțiunea de locuințe, respectiv turism, alimentație publica, comerț, servicii.

**2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Zona studiata nu are circulații amenajate corespunzător si delimitate, alei pietonale, locuri de parcare delimitate si semnalizate, nu deține racorduri la utilități

**CAPITOLUL 3 -PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

-Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

-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 spatiilor verzi necesare Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja spatii verzi, de parcare, pentru utilități, fără afectarea domeniului public.

**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. Conform PUG aprobat cu HCL nr 15 din 25.05.2005, terenurile studiate fac parte din extravilanul comunei 23 August si nu are reglementari urbanistice

Regim de înălțime -nedefinit

Funcțiuni admise: nedefinit

 POT -nedefinit

CUT existent= nedefinit

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

-Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban prevăzute in zona PUZ Lacul Tatlageac si PUZ Faleza, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare .

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

 Amplasamentul beneficiază din drumul economic de acces din zona.

 Accesul auto si pietonal se vor realiza in zona in urma reglementarilor propuse

 Se propune **amenajarea de locuri de parcare** în incinta terenurilor studiate si amenajarea de circulații interioare, in incinta.

 Se propune accesul in locurile de parcare direct de la strada.

Profilul căilor de comunicație rutiere (străzi principale, secundare, alei carosabile) și zonele rezervate pentru parcaje vor fi prezentate în planșa **de** **Reglementări .** Conform pofilelor transversale, **De** va avea lățimea **carosabilului** de **7,00 m** și vor fi prevăzute cu **trotuare** de **1,50 m** lățime și **spații verzi** de **0,50 m** lățime;

 Aleile carosabile de serviciu vor avea lățimea **carosabilului** de **3,5 m** și vor fi prevăzute cu trotuare cu lățimi variabile, minim **1m**.

**3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

-Păstrând limitele şi specificul zonelor de reglementare din PUG-ul aprobat, teritoriul regelementat, în suprafață de 25**.000mp**,va fi organizat din punct de vedere operațional într-o zona de reglementare omogena – **UTR-ZL** - **ZONA** **LOCUINTE ,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT ,SERVICII.**

**UTILIZARI ADMISE**

**UTR-ZL**

* locuințe
* cazare( pensiuni ,hotel, motel, hostel)
* alimentație publica( restaurant, patiserie, cofetărie, panificație, etc)
* comerț
* servicii
* parcare/garare
* utilități

**UTILIZARI INTERZISE**

**UTR-ZL**

* activități productive poluante, cu risc tehnologic
* anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
* depozitari de materiale refolosibile
* depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
* orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**UTR-ZL Hmaxim  admisibil D+P+2E -11metri**

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

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**UTR-ZL POT propus = 35 %**

POT max se poate depăși cu maxim-10%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

 **UTR-ZL CUT propus =1.00**

CUT maxim se poate depăși cu maxim- 10%

**3.6 Amenajarea bazinului hidrografic**

Zona propusă pentru amenajarea urbanistică este situată in apropierea Țărmul Marii Negre si a Lacului Tatlageac

-la o distanta de 120metri de faleza mari

-la o distanta de 140metri de luciul apei mari

- la o distanta de 370metri de luciul apei Lac Tatlageac

**3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

 Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, 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 (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

 Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilității să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

 Funcțiunile propuse vor fi racordate la rețelele de energie electrica, apa si canalizare.

 Asigurarea necesarului de apă potabilă pentru consum menajer, precum și pentru refacerea rezervei de apă pentru incendiu pentru hidranții interiori se va face din viitoarea rețea de apă care va fi realizată în zonă.

 Necesarul de apă este calculat conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478/90 .

 Amenajarea gospodăriei de apă potabilă și de incendiu se va face conform **NP 086-2005 - Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor.**

 Rețeaua de distribuție a apei va acoperi întreaga tramă stradală a ansamblului, fiind echipată cu hidranți pentru stins incendiul exterior, cu cămine de vane pentru golire și aerisire.

**Canalizarea apelor uzate**

 Canalizarea apelor uzate se realizează în **sistem divizor**. **Apele uzate menajere** provenite de la consumatori sunt preluate de rețeaua de canalizare, care acoperă întreaga tramă stradală. Apele epurate vor fi evacuate in cel mai apropiat receptor – lacul Tatlageac.

 **Apa meteorică** va fi dirijată prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona ansamblului.

 **Apa meteorică** provenită din zona parcajelor și a suprafețelor carosabile ale ansamblului de locuințe va fi preluată de o rețea de canalizare pentru apa meteorică și evacuată într-un bazin de retenție, care este prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru acest tip de apă. Apa din acest bazin se poate utiliza la stropitul spațiilor verzi.

 **Apa menajeră** va fi colectată și evacuată în rețeaua de canalizare menajeră care se va realiza în zonă; aceasta va fi pozată de-a lungul **drumurilor de exploatare** din zona studiată.

 De aici va fi transportată gravitațional, într-un modul al instalației de epurare compactă. Conform normelor în vigoare (normativ NP 089-03) efluentul acestei instalații de epurare poate fi evacuat direct într-un receptor (lacul Tatlageac). Amplasamentul acestui modul va tine seama de condițiile prevăzute în normativul amintit.

 Rețeaua de canalizare a apelor menajere este echipată cu cămine de intersecție, cămine pentru schimbări de pantă, precum și cămine de vizitare.

 Soluția propusă pentru alimentarea cu apă potabilă și cea pentru canalizarea apelor uzate va fi completată sau modificată în baza unor documentații tehnice, elaborate de persoane fizice sau juridice specializate şi atestate în acest domeniu. Propunerile respectă, de asemenea standardele şi normativele în vigoare din acest domeniu, respectiv:

 **SR 1343-1/2006** - Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;

 **STAS 1478-1990** - Alimentări cu apă la construcții civile și industriale;

 **STAS 1846-90** - Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de apă de canalizare;

 **H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997** - Hotărâre pentru aprobarea "Normelor specifice privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară";

 **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997** - "Norme de igienă și recomandările privind modul de viață al populației".

 **Legea nr**. **310/2004** - Legea apelor (completează și modifică Legea nr. 107/1996);

NP **089**-**03** - Normativ pentru proiectarea construcțiilor și instalațiilor de epurare a apelor uzate. Partea a III-a: Stații de epurare de capacitate mică și foarte mică.

**Alimentare cu energie termica**

 In prezent nu exista rețea de distribuție a gazelor in zona.

 Clădirile propuse vor fi echipate cu centrale de apartament ce vor funcționa cu sistem geotermal, alternat cu panouri solare amplasate pe clădiri.

 **Proiectele tehnice** pentru instalațiile de încălzire centrală şi sanitare interioare vor asigura realizarea cel puțin a celor **6 exigențe de calitate obligatorii prevăzute de Legea nr. 10/1995** (reformulate conform H.G.R. nr. 796/2005):

-rezistență mecanică și stabilitate;

-siguranță în exploatare;

-securitate la incendiu;

-igienă, sănătate si mediul înconjurător;

-economie de energie si izolare termică;

-protecție împotriva zgomotului;

-adaptare la utilizare (cerință recomandată).

**Alimentarea cu energie electrică**

**Considerații generale**

 Traseele rețelelor de distribuție propuse țin cont de trama stradală a zonei studiate, precum şi de locurile de amplasare posibilă a posturilor de transformare..

 Amplasarea definitivă a obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice) se va stabili de către proiectantul de specialitate în colaborare cu autoritățile locale.

 Amplasarea definitivă a obiectivelor energetice (post de transformare, linii electrice) se va stabili de către proiectantul de specialitate prin lucrarea care i se va comanda.

 **Iluminatul public**

Toate străzile şi aleile din cadrul ansamblului de locuințe vor fi prevăzute cu iluminat public.

**Telecomunicații**

Ansamblul propus se va racorda la rețeaua de telecomunicații existenta.

**Protecția mediului**

 Impactul investiției **„ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,PARCELARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453 “**. asupra mediului se împarte în:

impact ce are loc în timpul construcției

impact ce are loc în timpul exploatării acestora.

 Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

 În timpul exploatării ansamblului, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

**Poluarea aerului**

 Faza de construcție a ansamblului si modernizarea aleii existente , comuna 23 August, județul Constanta :

 Calitatea aerului va fi puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi, funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

 O combustie completă degajă SO2, NOx, CO2 şi PbO, în cazul în care s-ar folosi combustibili cu plumb.

 Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini şi utilaje necesare construcției .

 Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer: praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare :

 Efectul produs de autovehicule este redus. Acesta creste in timpul sezonului estival, dar nu are impact semnificativ asupra mediului.

**Poluarea sonoră**

 Sursele de poluare sonoră la nivelul funcțiunii propuse sunt:

semnalizarea acustică ;

transportul rutier - prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivelul este redus).

**Poluarea apei de suprafață şi a pânzei de apă freatice**

 Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

**Poluarea biologică** a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

 Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

**Poluarea solului :**

**Faza de construcție a ansamblului si a modernizării aleii de acces:**

Definitor la impactul asupra solului - în cazul în care se va recurge la tehnologii de lucru ce angajează scoaterea temporară din folosință a unor suprafețe agricole, deținute de alți proprietari se vor respecta și aplica următoarele măsuri:

- evitarea poluării acestor suprafețe cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;

- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;

- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării şi distrugerii solului;

- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu deținătorii terenurilor; la terminarea lucrărilor acestea vor fi redate deținătorilor în stare inițială.

Faza de exploatare :

**a) poluarea cu apă:**

- ape uzate menajere - pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare interne si stație de epurare;

**b) acumulări de zăpadă:** configurația terenului poate conduce, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca:

- realizarea unei plantații tip lizieră ;

**c) poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;

**d) poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;

**e) poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de fată gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare si epurarea apelor uzate).

**Deșeurile**

 Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri (beton, metal, lemn, hârtie, plastic, textile etc.) va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fitinguri etc.).

 **Alte deșeuri care pot rezulta:**

-uleiuri și lubrefianți utilizați (deșeuri periculoase);

-deșeuri solide orășenești - rezultate din serviciile şi activitățile de catering pentru lucrătorii de pe șantier.

**Faza de exploatare :**

 Deșeurile rezultate în timpul construcției ar putea fi evacuate pe platforma ecologică de depozitare controlată a deșeurilor a comunei . Cele rezultate în cadrul exploatării construcțiilor vor avea aceiași destinație, după o sortare în prealabil.

 **Afectarea biodiversității**

Faza de construcție a ansamblului si modernizarea aleii de acces

 În timpul lucrărilor de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția ansamblului de locuințe nu constituie o sursă importantă de poluare, lucrările ce se sunt de durată medie.

 Impactul produs de lucrările de realizare a ansamblului de locuințe asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente şi rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare:**

În perioada de exploatare curentă, concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibilitate.

**Arii protejate**

În zona afectată de amplasarea funcțiunilor propuse nu se găsesc arii naturale protejate sau construite protejate.

I**mpactul economic și social**

 Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursa individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

**Zone de risc natural - alunecări de teren și inundații**

Nu este cazul.

**Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi va cuprinde 2 tipuri de plantații:

- plantații joase (gazon) cu rolul ornamental şi de protecție;

- plantații de aliniament de-a lungul străzilor.

**Circulația terenurilor:**

In urma sistematizării drumurilor economice de acces , aliniamentul actual se va modifica in funcție de ampriza stărilor propuse, terenul rezultat in urma retrageri va intra in proprietatea domeniul public al Comunei 23 August

**SISTEMUL DE CONSTRUIRE**:

Se va putea realiza un sistem de construire individual sau cuplat, cu respectarea legislației in vigoare.

Se vor avea in vedere volumetrii simple, expresive, moderne, pretabile zonei litoral, terasate, in trepte.

 Tipul de acoperire – terasa sau șarpantă mascata de înălțimea aticului.

**FINISAJE:**

 Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative – albe, placări din piatra sau lemn.

 Tâmplăria exterioara din PVC/Aluminiu de culoare gri/brun, balustrade de sticla/platbande metalice;

 Terasele exterioare vor fi placate cu ceramica antiderapanta, lemn, pietriș alb mărgăritar.

**REGIMUL DE ALINIERE:** Se vor stabili prin PUZ.

**CAILE DE CIRCULATIE SI PARCAJE:**

 Circulația se va realiza pe drumurile adiacente parcelei si prin drumurile propuse prin PUZ.

 Parcajele se vor asigura in limita lotului precum si in parcajele propuse prin PUZ.

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

 Toate noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat.

 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

 Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

 Echipamentele tehnico-edilitare se vor introduce in zona si cele existente vor fi extinse astfel încât sa fie acoperita toata zona .

**IMPREJMUIRI:**

 Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se încadrează in tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Nu exista obiective de utilitate publica pe terenul studiat.

**CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ŞI 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 funcțiunea predominantă a zonei și respect principalele obiective ale activității de urbanism:

- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat

-asigurarea utilităților necesare.

 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.

ÎNTOCMIT,

URBANIST arh Ghengiomer Altan

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN,PARCELARE SI REGLEMENTARI URBANISTICE , TEREN NR CF/CAD 112453**

**LOCATIE:** COMUNA 23 AUGUST , JUD. CONSTANTA, NR CAD IE 112453

**FUNCTIUNE PROPUSA:** **LOCUINTE ,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA,COMERT,SERVICII.**

**BENEFICIAR:** ANTON LILIANA;

**PROIECTANT:** S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;

**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL;

**regulament**

###### **METODOLOGIA UTILIZATĂ**

Metodologia utilizată este în conformitate cu **"GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ŞI CONŢINUTUL - CADRU AL PLANULUI** **URBANISTIC ZONAL"** aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază:

* Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
* Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001;
* Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
* Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
* Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
* Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
* Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
* Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
* Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
* Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
* Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
* Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
* Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
* H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
* H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
* Codul Civil;
* Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
* Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor şi emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
* Au fost preluate de asemenea prevederi ale unor ordine ,hotărâri de guvern sau ordonanțe ,precum:
* -Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandări privind modul de viată al populației.
* -Hotărârea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protective sanitara
* -Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizațiilor de gospodărire a apelor
* -Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor natural
* -Ordonanța de urgenta nr.76/2000 privind regimul deșeurilor
* -Ordonanța de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei sălbatice.
* -Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfășurarea activităților de turism in Romania
* -HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
* -Ordinul nr.61/1999 al președintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
* -Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si a spațiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
* -Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localități urbane
* -Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranța la foc a construcțiilor

TITLUL I - PRESCRIPŢII GENERALE

### **DOMENIUL DE APLICARE**

 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele drumul De 203 la Est ,drumul De 397/1 la Vest , proprietate privata IE 112452 la Nord si proprietatea privata IE 112454, IE 117920 la Sud. Zona studiata se găsește in extravilanul Comunei 23 August .

**Zona luata în studiu are o suprafață de 28,600 mp.**

**Suprafața parcelei care a generat PUZ-ul este de 25,000mp.**

 Prezentul PUZ si regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea in legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire, sau care nu respecta prevederile autorizației de construire.

 Prezenta documentație respecta legislația aplicabila, precum si condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum a au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate

 Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizează) prevederile PUG aprobat.

 Ele se aplica in vederea realizării construcțiilor si amenajărilor aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in condițiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

 Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificări la prezentul regulament numai in ceea ce privește modificarea POT si a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

 Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfășura după cum urmează:

\***Lucrări ce necesita autorizație de construire**

Pentru lucrările de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează sa fie executate după aprobarea PUZ-ului,la construcțiile private (locuințe, comerț, servicii)/publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primăria 23 August cu avizele specific cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

**\*Lucrări ce nu necesita autorizație de construire**

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit in Legea nr.50/1991,modificata cu:

-Oug.nr.122/2004

-Legea nr.119/2005

-Legea nr.52/2006

-Legea nr.376/2006

-Legea nr.117/2007

 In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unități si subunități funcționale, caracterizate prin omogenitatea funcțională si morfologica, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

 Zonificarea funcțională este evidențiată in planșa “Reglementări urbanistice, zonificare” in care sunt stabilite condițiile de amplasare si conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecărei subzone.

**DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

 Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

 Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

 UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială şi funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

 În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

* obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
* din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
* la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

 Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

 Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

 Modificarea R.L.U. se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

 La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea şi ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

 Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

* păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit, precum şi depistarea şi diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 şi H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
* conservarea, restaurarea, reabilitarea şi protejarea patrimoniului construit;
* protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
* securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/2006 și Ordonanței Guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
* realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 şi prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
* respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică şi realizarea lucrărilor cu caracter public.

##### **II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT**

 -Spatii verzi amenajate-min.50% din suprafață lotului conform Hotărâri nr 152 din 22.05.2013

 -plantație de aliniament stradal

 -Vestigii arheologice-raza 50m,in cazul descoperirii acestora. Autorizația de lucrări de intervenție sau de construire in zonele protejate cu vestigii arheologice este permisa numai după obținerea certificatului de descărcarea terenului de sarcina arheologica.

 -Zone de protecție/interdicție

\*Este interzisa realizarea de puțuri forate pentru alimentarea cu apa sau bazine vidanjările pentru canalizarea menajera

\*Zone de protecție fata de construcții si culoare tehnice

-LEA-1,5m din ax, in fiecare parte

-Zone cu interdicție temporara de construire-in cazul descoperirii unor vestigii arheologice, pana la descărcarea terenului de sarcina arheologica.

**Notă: Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.**

 Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa **Reglementări.**

 **Zonele de protecție sanitară** se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

**Autorizarea executării construcțiilor** şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă

**-REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

 **\*Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale**

 Conform “Codului de proiectare seismica ”P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-accelerația orizontala a terenului ag=0,16g

-perioada de colt Tc=0,7 sec

 In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de îngheț este de 80 cm

 In conformitate cu STAS 10101/21-92-“Actiuni in construcții- Încărcări date din zăpadă ”amplasamentul se găsește in zona B cu greutatea de referința gz=1,2kN/mp pentru o perioada de revenire de 10 ani,1,6kN/mp pentru o perioada de revenire de 25 ani si 2,0 kN/mp pentru o perioada de revenire de 50 ani.

 Conform STAS 10101/20/90 “Acțiuni in construcții- Încărcări date de vânt” amplasamentul se încadrează in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute =30m/s si presiunea dinamica de baza la înălțimea de 10m deasupra terenului=0,55kN/mp

 Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecărilor de teren

 Având in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

 Protejarea săpăturilor fata de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți forați, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continui, radiere, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnica detaliata a fiecărui amplasament.

 Volumele de pământ puse in mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

 Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

**\*MASURI DE PENTRU DIMINUAREA /ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

 Nu se evidențiază riscuri antropice in zona studiata

 Amenajarea platformelor gospodărești pentru resturile menajere se va face in camere special amenajate in corpul clădirilor.

 Autorizarea construcțiilor in zona studiata se poate face numai cu condiția asigurării branșamentelor la rețelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze

 Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare)

##### **SALUBRITATE - GENERALITĂŢI**

 Atât în scopul protecției mediului natural şi antropic cât şi în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere şi recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

 Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu rotile. La poziționarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei.

 Se vor evita de asemenea depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

 Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare şi colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

 De asemenea, activitățile de salubrizare vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental .

**2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, gaze, a căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora .

**Expunerea la riscuri tehnologice**

 -Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

 -În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

 -Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

 -Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura şi destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentației şi pădurilor, ministrului apelor şi protecției mediului, ministrului sănătății şi familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinței, ministrului apărării naționale şi ministrului de interne.

**Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile şi destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare şi tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

-Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

**Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban şi conformare spațială proprie.

- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localități sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT şi CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism

**Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

**Lucrări de utilitate publică**

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii

**MASURI DE PROTECTIE PENTRU DIMINUAREA / ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

 Nu se evidențiază riscuri antropice in zona studiata

 Amenajarea platformelor gospodărești pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuința sau in camere special amenajate in corpul clădirilor.

 Autorizarea construcțiilor in zona studiata se poate face numai cu condiția asigurării branșamentelor la rețelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze

 Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publica (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare)

**MASURI PROPUSE -PREVENIRE/DIMINUAREA RISCURILOR NATURALE**

 Conform “Codului de proiectare seismica ”P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-accelerația orizontala a terenului ag=0,16g

-perioada de colt Tc=0,7 sec

-In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de inghet este de 80 cm

-In conformitate cu STAS 10101/21-92-“Actiuni in construcții- Incarcari date din zăpadă” amplasamentul se găsește in zona B cu greutatea de referinta gz=1,2kN/mp pentru o perioada de revenire de 10 ani,1,6kN/mp pentru o perioada de revenire de 25 ani si 2,0 kN/mp pentru o perioada de revenire de 50 ani.

-Conform STAS 10101/20/90 “Acțiuni in construcții- Incarcari date de vânt” amplasamentul se încadrează in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute =30m/s si presiunea dinamica de baza la înălțimea de 10m deasupra terenului=0,55kN/mp

 Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecărilor de teren

 Având in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

 Protejarea săpăturilor fata de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe ,piloți forați ,pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continui, radiere, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnica detaliata a fiecărui amplasament.

 Volumele de pământ puse in mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

 Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

##### **2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ŞI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCŢIILOR**

##### **ORIENTAREA FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

 **Construcții de turism**

 Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

##### **AMPLASAREA FAŢĂ DE DRUMURI PUBLICE**

**Amplasarea fată de drumuri publice**

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți şi resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații şi infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanta şi alte construcții cu caracter turistic, spatii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

##### **AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

 Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de fată

 Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

 Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța fată de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (H ≤ D), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului şi nocivităților datorate circulației şi transporturilor) şi a celor de securitate a construcțiilor.

 La stabilirea aliniamentul construcțiilor fata de terenul aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUZ

 Clădirile vor fi retrase fata de aliniament cu **5metri**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8.0 metri**

**DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI**

 In cazul in care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita de proprietății având fațade cu ferestre , amplasarea clădiri se v-a face ținând cont de studiul de însorire sau in regim izolat .

 Retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0metri.**

 Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depășesc înălțimea **3 metri** .

 Retragerea fata de limita posterioara este de min **5,0metr**i ;

**AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE, PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANŢE MINIME OBLIGATORII**

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT, garajele si anexele gospodaresti nu pot depasi aria maxima de 50mp

##### **2.4. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

DRUMURI ŞI ACCESE

 Parcelele vor avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct, sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

 Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Se vor asigura suficiente locuri de parcare conform legislatiei in vigoare.Locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelelor si in parcarile publice amenajate

 Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţia urbanistică PUZ.

 Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese,respectiv pietonal si carosabil

 **ACCESE PIETONALE**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servici

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

 **ACCESE AUTO**

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)

-Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

**PARCAJE**

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:

- Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament

 -spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su

 - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

. - Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

 In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

Se interzice stationarea autovehiculelor in afara parcarilor amenajate. Se recomanda parcarea autovehiculelor in interiorul proprietatilor

**2.5. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

 Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

 Toate noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat.

 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

 Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

 Echipamentele tehnico-edilitare se vor introduce in zona si cele existente vor fi extinse astfel încât sa fie acoperita toata zona de studiu

-Toate branșamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza îngropat

**2.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII**

 Loturile de teren provenite din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR**

- 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 şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.).

**2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

##### **SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE**

 Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada.

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protecție de minim 50% din total suprafață teren (ST).conform **HOTARARI NR 151 din 22/05/2013 al C.J.C**.

 Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp si/sau 4 arbori plantați la un loc de parcare.

-Se vor păstra si îmbunătăți plantațiile de aliniament de-a lungul străzilor perimetrale

 -Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizării acceselor si parcajelor.

##### **ÎMPREJMUIRI**

 Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se încadrează in tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistenta, transparenta etc….

 Gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; împrejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri

**III - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ**

**UTR-ZL – ZONA LOCUINTE,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, SERVICII.**

#### **GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI**

**UTR-ZL ZONA LOCUINTE ,TURISM,ALIMENTATIE PUBLICA,COMERT,SERVICII**

 **ZONA PENTRU SERVICII TURISTICE SI FUNCTIUNI PENTRU TURISM**

#### **SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

1. Hotel
2. Motel
3. Restaurante si alte spatii pentru alimentație publica
4. Baza de tratament, loisir
5. Turism de afaceri
6. Comerț
7. Servicii
8. Fără condiționări

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

- se admite supraetajarea clădirilor, cu luarea in calculul CUT a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul de Max 60% din aria unui nivel curent.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice construcțiile de pe parcelele adiacente,

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

-orice activități ce pot polua fonic

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

-depozitare en gros si depozite fier vechi

-depozitare material refolosibile en-gross

#### **SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAŢĂ, FORME,** **DIMENSIUNI).**

Construcțiile se dispun izolat sau cuplat

Tipul de construire recomandat este de clădiri ,cu fațada către strada si in funcție de dimensiunile lotului de teren

Parcela care a generat puz-ul are forma unui patrulater in suprafață de **25,000 m²**, cu deschidere la De 202 pe o lungime \_\_\_\_\_\_metri si la De 397/1 cu o lungime de \_\_\_\_\_\_metri

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**

 -Clădirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta minima de **5.0metri**

Racordarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8metri**

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

 In cazul in care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita de proprietății având fațade cu ferestre , amplasarea clădiri se v-a face ținând cont de studiul de însorire sau in regim izolat .

 Retragerea fata de limita laterala a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișa măsurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0metri.**

 Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depășesc înălțimea **3 metri** .

 Retragerea fata de limita posterioara este de min **5,0metr**i ;

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

-Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de clădire daca suprafața si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depășite indiciile urbanistice, POT si CUT.

-Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi in care se desfășoară activități permanente care necesită lumină naturală.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor

-Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței şi destinației construcției**.**

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

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi 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.

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

-Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil

 **ACCESE PIETONALE**

-Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap locomotor, conform prevederilor NP 051 pentru clădirile cu destinație de servici

-Este interzisa depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe ,etc)

 **ACCESE AUTO**

-Accesele auto către spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea lățimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru clădirile noi a căror funcționalitate impune accesul mijloacelor auto de intervenție PSI pe minimum 2 fațade, se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu excepția amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua străzi)

-Ieșirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel încât sa fie vizibile in orice condiții atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depășirea limitei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales in funcție de condițiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile..

**ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;

- Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiul general de circulație se va asigura acces carosabil si pietonal dintr-o circulație publica. Locurile de parcare se vor prevedea in interiorul proprietății, un loc de parcare la 10 angajați, conform RGU Anexa 5.

-Numărul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul funcțional al clădirilor, astfel:

 -spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp. Su

 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

. - Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

 In funcție de dimensiunile lotului , dispunerea clădirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

 Conform RGU Anexa 4 lățimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **11metri**

- Regimul de înălțime: (D+P+2E)

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii şi va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" şi "eleganță";

- Pentru firme, afișaj şi mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

**ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează şi modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

-La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții

- Toate noile branșamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

**ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;

- Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unui spațiu plantat cu rol decorativ si de protecție

 Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare **100 m2** .

 Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafață de min.50% din suprafață terenului. conform **HOTARARI NR 152 din 22/05/2013 al C.J.C**.

-Se vor păstra si îmbunătăți plantațiile de aliniament de-a lungul străzilor perimetrale

Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizării acceselor si parcajelor.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

. Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se încadrează in tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistenta, transparenta etc….

Gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; împrejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri

#### **SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

 **POT propus = 35%**

**Se poate majora cu max 10%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

 **CUT propus = 1**

**Se poate majora cu max 10%**

|  |
| --- |
|  **BILANT TERITORIAL pentru teren care a generat puz** |
| **SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU 28,600mp** |
| **SUPRFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 25,000mp** |
|  |  **mp** |  **%** |
| **Suprafata destinat constructiilor** |  **8750mp** |  **35%** |
| **Suprafata circulatii carosabile** |  **1000mp** |  **4%** |
| **Suprafata circulatii pietonale** |  **1750mp** |  **7%** |
| **Suprafata parcari**  | **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare** |  |
| **Suprafata spatii verzi** |  **12,500mp** |  **50%din Arie teren** |

ÎNTOCMIT: ARH URB. GHENGIOMER ALTAN