

**PUZ LOTIZARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE - STR. PRINCIPALA NR. 117  
LOCALITATEA SATU NOU**

**COMUNA MIRCEA VODA**

BENEFICIAR                    COMUNA MIRCEA VODA

INTOCMIT  
PROIECTANT GENERAL  
PROJECT – ANK UTIL

PROIECTANT SPECIALITATE  
ARH. RODICA STANESCU

PROJECT – ANK UTIL  
CONSTANTA

PR. NR. 211/2022  
PUZ LOTIZARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE STR. PRINCIPALA NR. 117  
LOCALITATEA SATU NOU  
BENEFICIAR: COMUNA MIRCEA VODA

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINERE AVIZ  
AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI  
C O N S T A N T A

**B O R D E R O U**  
piese scrise si piese desenate

**I. PIESE SCRISE**

1. Notificare
2. Lista de semnaturi
3. Certificat de urbanism + planuri anexa
4. Act proprietate + extras carte funciara
5. Memoriu tehnic
6. Regulament local de urbanism aferent PUZ
7. Aviz de oportunitate

**II. PIESE DESENATE**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Plan incadrare in teritoriu           | sc. 1:25.000 |
| 2. Situatia existenta                    | sc. 1:1.000  |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | sc. 1:1.000  |

Intocmit,  
arh. Rodica STANESCU

PROJECT - ANK UTIL  
C O N S T A N T A

PR. NR. 211/2/2022  
PUZ LOTIZARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE  
STR. PRINCIPALA NR. 117 SATU NOU  
COMUNA MIRCEA VODA  
BENEFICIAR: COMUNA MIRCEA VODA

**MEMORIU TEHNIC**

**a. DATE GENERALE**

-Denumirea obiectivului: PUZ LOTIZARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

- Amplasament: com. Mircea Voda, loc. Satu Nou, str. Principala nr. 117
- Proiectantul general: PROJECT – ANK UTIL
- Proiectant de specialitate: arh. Rodica STANESCU
- Beneficiarul lucrarilor: COMUNA MIRCEA VODA
- Cadrul legislativ privind protectia mediului:
- ~ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
  - ~ HGR nr. 525/96 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
  - ~ Legea nr. 265/2006, pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;
  - ~ HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
  - ~ Hotararea nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrologica;
  - ~ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, si modificarea acestuia prin Ordinul 994/2018;
  - ~ Legea nr. 104/2011 actualizata, privind calitatea aerului inconjurator;
  - ~ Legea 575/2001 – PATN -sectiunea V: zone cu risc natural;
  - ~ Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – sectiunea III – zone protejate;
  - ~ Legea 343/2007 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr.59/2007 privind instituirea Programului National de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati;
  - ~ Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi in intravilanul oraselor, actualizata in 2018;
  - ~ HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori, aferente constructiilor realizate pe teritoriul judetului Constanta;
  - ~ Legea 345/2006 pentru modificarea si completareaordonantei de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice;
  - ~ Legea 104/2011 privind protectia atmosferei;
  - ~ Legea 458/2002 privind calitatea apei potabile;
  - ~ HG 964/2000 privind protectia apelor impotriva poluarii cu nitrati din surse agricole;
  - ~ Ordonanta de urgență nr. 152/2005 privind prevenirea, reducerea si controlul integral al poluarii;
  - ~ Ordinul MMDD 1964/2007 privind siturile de importanta comunitare (SCI) ca parte integranta a retelei ecologice europene NATURA 2000 in Romania;
  - ~ Hotararea de Guvern nr. 1284/2007 privind ariile de protectie avifaunistica (SPA) ca parte integranta a retelei ecologice europene NATURA 2000 in Romania;
  - ~ Legea 139/2002 privind serviciile publice de saubrizare a localitatilor;

- ~ Legea 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- ~ HG 1470/2004 privind strategia națională de gestionare a deseurilor actualizată prin HG 870/2013;
- ~ Legea 211/2011 privind regimul deseurilor, republicată.
- ~ Legea nr.114/1997 privind Executarea și exploatarea locuinței, actualizată în 2011;
- ~ Legea 451/2002 privind ratificarea Convenției europene a peisajului.

## **b. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Teritoriul luat în considerare este amplasat parțial în intravilanul localității Satu Nou parțial în extravilanul acesteia, ca parte componentă a comunei Mircea Voda.

Din concluziile P.U.G., cu privire la organizarea teritoriului administrativ al comunei, mentionăm următoarele:

- necesitatea modificării destinației terenurilor agricole din intravilan în terenuri construibile pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajările cu specificul localității;
- valorificarea cadrului natural, a reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului în zona studiată și a legăturilor acesteia cu trama stradală a localității;
- extinderea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea spațiului verde necesar/locuitor.

Beneficiarul studiului, Comuna Mircea Voda, face demersurile legale în vederea dezvoltării unui ansamblu rezidențial.

Implementarea în teritoriul studiat a proiectului are la bază cerința unui număr tot mai mare de spații locative care să contribuie la înăperearea strategiei de dezvoltare a comunei Mircea Voda.

Pentru documentația în fază PUZ s-a obținut Avizul de oportunitate nr.3037/04.04.2022.

## **c .DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

### **Etape de dezvoltare**

#### **\* Date privind evoluția zonei**

Comuna Mircea Voda este situată în partea de vest a județului Constanța, între orașele Cernavoda la vest și Medgidia la est.

Teritoriul comunei se învecinează cu :

- la nord cu comunele Seimeni și Saligny;
- la vest cu comuna Saligny și orașul Cernavoda;
- la est cu municipiul Medgidia;
- la sud cu canalul Dunăre – Marea Neagră.

Comuna Mircea Voda cu localitățile sale componente a cunoscut o dezvoltare accentuată în perioada 1966 – 1977, când localitățile situate pe DN 22C Constanța – Cernavoda au înregistrat creșteri ale populației în defavoarea localitatilor amplasate în teritoriu, unde numărul locuitorilor a scăzut foarte mult.

Cresterea populatiei in localitatile situate pe axa est – vest, Constanta – Cernavoda, s-a datorat in principal constructiei canalului Dunare – Marea Neagra, intrucat in aceste localitati au fost amplasate baze de productie ale canalului si tabere de cazare a fortelei de munca.

Dupa incheierea lucrarilor la canalul Dunare – Marea Neagra, populatia comunei Mircea Voda a scazut continuu.

Cu toate ca pe ansamblul comunei se inregistreaza o descrestere a numarului de locuitori, in perioada 1990 – 1998, cererea pentru construirea de locuinte pe loturile din intravilanul localitatilor, a fost in continuare mare. Aceasta cerere se explica prin faptul ca forta de munca disponibilizata de la lucrarile canalului, care fusese cazata in tabere de cazare, s-a orientat spre activitati agricole, solicitand loturi pentru constructia de locuinte individuale.

Ultimile date statistice releva faptul ca numarul populatiei migratoare este mai mic decat al persoanelor care se stabilesc cu domiciliul in localitate.

Cele mai importante cresteri privind constructia de locuinte pe loturi, s-au inregistrat la Mircea Voda si Satu Nou. In prezent aceste localitati au intravilanul extins fata de anul 1990 si se propune in continuare extinderea intravilanului acolo unde este posibil.

Din punct de vedere al fondului construit, gospodaria traditionala din comuna Mircea Voda se integreaza arealului nord – dobrogean, mai exact nordic – dunarean, fiind o dovada a relatiei dintre mediul natural si ocupatiile locuitorilor.

Gospodaria se inscrie in specificul celorlalte asezari romanesti din zona dunareana a Dobrogei, incadrandu-se in tipologia gospodariilor cu “curte inchisa” de factura “agro-pastorala” cu elemente clare pentru “gospodaria cu curte dubla”

Locuintele sunt zona functionala cu cea mai mare pondere din intravilan.. Densitatea medie a gospodariilor in zona de locuit este relativ mica pentru mediul rural de campie, fiind influentata si de numarul mare de loturi libere din intravilan si de suprafetele mari ale fermelor agricole.

Economia comunei Mircea Voda este bazata pe agricultura, cea mai mare parte a populatiei ocupandu-se cu cultura plantelor si cresterea animalelor. Agricultura comunei este specifica zonei de campie, dispunand de suprafete importante de teren arabil, vii livezi si pasuni..

Calitatea terenurilor din zona, propice desfasurarii unei agriculturi de tip intensiv, este dovedita de productiile mari obtinute la hectar de catre producatorii agricoli individuali precum si de calitatea deosebita pe care o au fructele si legumele.. Desi in deceniul trecut a inregistrat un declin, sectorul zootehnic a avut in ultimii ani o tendinta ascendentă. Cu toate acestea, agricultura zonei este departe de ceeace se poate realiza iar dezvoltarea ei in conformitate cu cerintele uniunii Europene impune adoptarea unei stategie locale coerente in acest sector.

Seviciile comerciale sunt prezente sub forma unor activitati comerciale de importanta locala concentrate in zonele centrale ale localitatilor

#### \* Incadrarea in localitate

Satu Nou se afla amplasat de-a lungul drumului national DN 22 C, la cca. 3,70 km de DJ 225 ca drum de acces catre localitatea de resedinta Mircea Voda.

Teritoriul studiat in suprafata de 18.232,00 mp este amplasat la limita intravilanului localitatii. in partea de sud – vest.

Terenul studiat in suprafata de 9.850,00 mp, amplasat pe str. Principala nr. 117, are destinatia actuala, teren agricol in intravilan, cu folosinta arabil si are urmatoarele vecinatati:

- la nord – DN 22C;
- la est - unitate agro - industriala;
- la vest - teren agricol in extravilan;

- la sud – unitate agro - industriala.

Accesul pe amplasament se face din DN 22C ( str. Principala ) prin De 10112. DN 22C si De 10112 sunt drumuri cu imbracaminte definitiva, respectiv asfalt.

## COORDONATE STEREO 70

### ZONA STUDIATA

Pct	X	Y
1.	312889.7424	756786.9862
2.	312870.4320	756875.6386
3.	312674.8584	756796.2852
4.	312697.2247	756712.5870

#### \* Caracteristici semnificative ale zonei

Necesitatea unor noi spatii locative la nivelul localitatii precum si terenurile invecinate, inscrie terenul studiat prin PUZ in zona cu potential pentru functiunea de locuire.

#### \* Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare este conferit de vecinatatea cu zona de locuinte a localitatii ca urmare a solicitarilor populatiei.

#### \* Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Accesul pe amplasament se face din str. Principala (DN 22C) prin De 10112.

DN 22C face legatura intre Constanta si Bucuresti asigurand accesul direct al strazilor localitatii Satu Nou.

Atat str. Principala (DN22C) cat si De 10112 sunt strazi asfaltate.

Zona cu dotari de interes public, stabilita prin PUG este situata pe DN 22C la cca. 600 m est de terenul studiat.

Zona dispune de alimentare cu energie electrica si apa, ceeace face posibila racordarea viitoarelor loturi la aceste utilitati.

Pana la realizarea unui sistem centralizat de canalizare menajera, toate localitatile componente ale comunei utilizeaza fose septice sau haznale.

#### \* Constructii hidrotehnice

#### ~ stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii;

\*debite si retele de distributie apa potabila:

- alimentarea cu apa exista in zona studiata mai putin pe terenul ce a generat PUZ;

- canalizarea menajera - nu exista la nivelul localitatii. ;

Nu exista amenajari hidrotehnice pe terenul generator PUZ.

#### \* Activitati desfasurate

Terenul studiat este cuprins la categoria teren arabil.

#### \* Menegementul deseurilor

Pe terenul studiat nu se desfasoara activitati generatoare de deseuri.

## d) DISFUNCTİONALITATI

Principalele disfunctionalitati semnalate in zona studiata sunt:

#### \*drumuri de acces

- De 10112 situat pe partea de est a terenului studiat, este un drum asfaltat dar cu profil transversal nedefinitivat (rigole, trotuare). Prin De 10112 se face accesul pe amplasament din DN 22C (str. Principala);

- DN 22C este drum national asfaltat fara o sistematizare a profilului transversal (rigole, acostamente, trotuare, spatii verzi);

#### **•retele de utilitati**

- pe str. Principala si De 10112 exista retele de alimentare cu apa si electricitate, terenul studiat nu detine echipare edilitara;

- in localitatea Satu Nou nu exista sistem de canalizare menajera.

#### **•caracteristici ale zonei**

##### **~ principalele functiuni ce ocupa zona studiata:**

- terenul studiat, desi este incadrat in categoria de folosinta arabil nu este cultivat fiind acoperit de vegetatie spontana;

- terenurile cu care se invecineaza la vest sunt terenuri agricole aflate in extravilan;

- in partea de sud – est, terenul se invecineaza cu o unitate agro – industriala;

##### **~ relationari intre functiuni**

- terenul studiat este destinat parcelarii in loturi destinate construirii de locuinte individuale realizand o continuitate functionala cu terenurile imediat invecinate;

- dotarile de la nivel de localitate sunt situate la cca. 600 m de terenul studiat, dealungul DN 22C, care constituie si principala cale de acces la amplasament;

##### **~ gradul de ocupare a zonei cu fond construct**

- terenul generator PUZ nu detine constructii, indicii urbanistici fiind:

$$\text{POT} = 0,00\% \quad \text{CUT} = 0,00$$

**~ aspecte calitative ale frontului construit:** in prezent terenul este neconstruit;

**~ asigurarea de servicii a zonei corelate cu zonele vecine:** terenul fiind in prezent neconstruit, nu necesita asigurarea de servicii;

**~ asigurarea de spatii verzi:** terenul este in prezent neconstruit cu categoria de folosinta agricol – arabil;

##### **~ riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:**

- in zona terenului studiat nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului sau alte fenomene de risc natural, precum inundatii, alunecari de teren;

- terenul prezinta o diferență de nivel de cca. 2,00m fata de DN 22C – str. Principala;

- terenul este relativ plat cu o usoara declivitate pe directia nord – sud;

#### **•elemente ale cadrului natural**

Elementele cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica sunt; relieful, reteaua hidrografica, clima, conditiile geotehnice, riscuri naturale.

\* terenul studiat pentru stabilirea conditiilor de construibilitate are suprafata de 9.850 mp, cu o forma dreptunghiulara avand urmatoarele dimensiuni:

-la nord si sud 57,82 m;

-la est 172,18 m;

-la vest 170,94 m.

\* reteaua hidrografica: pe amplasament si in vecinatatea acestuia nu exista cursuri de apa. Luciul de apa cel mai apropiat este Canalul Dunare – Marea Neagra, aflat la sud de amplasament la cca. 980 m.

\* clima: din punct de vedere meteo – climatic jud. Constanta apartine in proportie de 80% sectorului cu clima continentala si in proportie de 20% sectorului cu clima de litoral marin, cu veri secetoase, temperaturi medii anuale de + 11,2 ° C, ierni cu precipitatii reduse si vanturi puternice din directia nord – est si sud – vest. Regimul precipitatilor este scazut cca. 380 mm anual.

#### \*consideratii geotehnice

- din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, cu formatiuni cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice si pliocene. In fundamantul zonei Dobrogei sudice s-au descoperit sisturi cristaline mezozonale, sisturi verzi, Silurian, calcare jurasice. Intreaga Dobroge este acoperita de loess, depus pe cale eoliana in cuaternarul inferior, intr-o patura groasa care a acoperit in intregime rocile din fundament.

- investigatiile au pus in evidenta urmatoarea stratificatie:

- in suprafata umplututra de pamant vegetal cu grosimi de aprox. 0,80 m;

- pana la adancimea de 6,00 m s-a intalnit un strat de loess galben plastic vartos sau plastic vartos – tare.

- conform " Codului de proiectare seismică P100/2013", amplasamentul se afla in zona de hazard seismic definita de :

- acceleratia orizontala a terenului  $ag = 0,20 \text{ g}$ ;

- perioada de colt  $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

Conform SR 11100/1-93, regiunea este situata in zona cu gradul “7<sup>1</sup>” de intensitate macroseismica, in care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o data la 50 de ani.

Adancimea de inghet se situeaza la 0,80 m de la nivelul terenului, conform Normativului NP 112/2004 pentru proiectarea si executia fundatiilor directe, coroborat cu STAS 6054/77 – Zonarea Teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet.

Nu s-a intalnit panza freatica pana la adancimea de forare = 6,00 m.

### e) PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE / LUCRARI DE PROTECTIA MEDIULUI

Terenul ce a generat documentatia PUZ face parte din intravilanul localitatii Satu Nou ca parte componenta a comunei Mircea Voda.

In temeiul reglementarilor Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 09/29.01.2020, si in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenul pe care se executa lucrările este teren agricol cu destinatie de teren arabil, teren cu destinatie speciala - drumuri de acces, aflate in domeniul public al U.A.T. comuna Mircea Voda si administrat de catre Consiliul Local al comunei si domeniul public de interes national DN 22C.

In zona studiata nu s-au identificat lucrari aprobatate cu privire la protectia mediului.

Destinatia admisa in zona studiata, locuinte si functiuni complementare, nu este generatoare de poluanti si deci nu necesita lucrari speciale pentru protectia mediului.

Terenul generator PUZ nu se afla pe lista siturilor din Natura 2000 si nici din alte suprafete supuse protectiei de mediu.

Zona studiata nu se afla in raza de interdictie/restrictie a unor surse de poluare sau disconfort specificate in Ordinul 119/2014 modificat si completat cu Ordinul 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## f) CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

### \* Principii avute in vedere la elaborarea planului

Prezenta documentatie analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru realizarea unui ansamblu de locuinte prin parcelarea unui teren arabil din intravilanul localitatii Satu Nou.

Se propune initierea unui Plan Urbanistic Zonal, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G nr. 525 din 27.06.1996, republicata si a P.U.G. al unitati administrative, autorizarea executarii constructiilor si amenajariilor pe terenurile agricole din intravilan, este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege, cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia noii functiuni si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prezenta lucrare are ca scop analizarea conditiilor in care se poate parcella terenul arabil din intravilan in scopul construirii de locuinte, conform Certificatului de Urbanism nr. 17/18.03.2022 emis de Primaria comunei Mircea Voda.

In cadrul Planului Urbanistic General, aprobat prin HCL nr.9/29.01.2020, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale comunei in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil, cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, tinandu-se seama de posibilitatea de integrare a localitatilor componente ale comunei in reteaua celor mai dezvoltate localitati ale judetului.

Astfel principalele prevederi cuprinse in PUG se refera la:

- utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlata a zonelor construite;
- imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructura, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locitorii;
- protejarea cadrului construit si amenajat al comunei impotriva dezastrelor naturale, precizarea zonelor cu riscuri naturale in vederea eliminarii acestora;
- evidențierea fondului construit valoros si a modului de valorificare a sa in folosul localitatilor componente ale comunei;
- asigurarea suportului reglementar pentru emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire;
- protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural construit si natural;
- fundamentarea realizarii unor investitii de utilitate publica si de interes general, prezervarea terenurilor necesare pentru acestea si in vederea realizarii obiectivelor necesare cresterii calitatii vietii, cu precadere in domeniul locuirii si a seviilor;
- asigurarea cadrului construit, amenajat si plantat in intreaga comună;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea cadrului adevarat de reglementare a organizarii spatiale a teritoriului comunei.

Functiunea dominanta a zonei studiate este locuirea in cele doua variante: permanenta si sezonal. Avand in vedere optiunile populatiei, se propune o reconfigurare a tipului de locuire propunandu-se atat locuinte individuale cat si locuinte colective cu regim mediu/mare de inaltime precum si dotarile aferente.

Trama stradala a localitatii este in sistem rectangular inchis, cu strazi de categoria a III a si a IV a, in proportie de 80% asfaltate, cu profile transversale caracteristice tipului de trafic dezvoltat. Pentru respectarea acestora, prin dezvoltarea ansamblului studiat vor fi necesare retrageri fata de limita de proprietate prin trecerea in domeniul public a unei suprafete de teren.

Prin dezvoltarea ansamblului studiat, se propune dezvoltarea echiparii edilitare cu noi trasee si retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, telefonie etc., aceste lucrari incadrandu-se in unul din obiectivele prioritare al administratiei locale si anume igienizarea zonelor componente ale localitatilor, protectia solului si subsolui conform normelor in vigoare privind protectia mediului.

#### **\* Solicitari ale temei - program**

- realizarea parcelarii terenului arabil din intravilan in loturi de cca.400,00 mp – 550,00m<sup>2</sup>, destinate locuintelor si functiunilor complementare;
- realizarea unei trame stradale care sa asigura accesul la fiecare lot si legatura cu trama stradala existenta in zona;
- reconfigurarea drumurilor de acces in zona;
- asigurarea utilitatilor necesare prin extinderea celor existente si crearea unei retele de canalizare menajera;
- sistematizarea vertical a terenului pentru preluarea diferentelor de nivel fata de DN 22C;
- asigurarea locurilor de parcare in incinta fiecarui lot;
- asigurarea de platforme gospodaresti pentru depozitarea selectiva a deseurilor;
- stabilirea indicilor urbanistici POT si CUT.

#### **\* Surse documentare**

Sursele documentare ce au stat la baza intocmirii prezentei documentatii sunt:

- Planul Urbanistic General comuna Mircea Voda aprobat prin HCL 09/29.01.2020;
- Ridicare topografica sistem STEREO 70;
- Studiu geotehnic
- Studiu istorico – arheologic.

#### **\* Lucrari propuse**

Planul propus de valorificare a potentialului natural al zonei este o oportunitate care trebuie abordata cu maxima exigenta profesionala, cu discernament critic, pentru ca efectele prezente unui astfel de obiectiv sa nu produca disfunctionalitati urbanistice, degradari ireparabile ale conditiilor de mediu, modificari ale ecosistemelor prezente in zona.

In baza propunerilor facute au rezultat urmatoarele unitati functionale

- ZA - zona aferenta parcelei generatoare de PUZ;
- ZB - zona parte componenta a intravilanului localitatii;
- ZC - zona extravilan.

Subzonele aferente sunt :

##### **ZA**

- li - locuinte individuale cu regim mic/mediu de inaltime si functiuni complementare ;
- cr - circulatii carosabile + trotuare;
- sv - spatii verzi, protectie

##### **ZB**

ai/id – unitati agro - industriale  
 cr - circulatii carosabile si trotuare;  
 sv – spatii plantate

#### ZC

a - teren agricol;  
 c - circulatii carosabile in extravilan;  
 sv – spatii verzi, protectie

#### REGLEMENTARI

Zonarea functionala a terenului studiat a determinat urmatoarele reglementari:

- respectarea limitelor parcelelor conform propunerilor din prezenta documentatie;
- amplasarea constructiilor cu respectarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- respectarea cu strictete a tramei stradale propuse;
- completarea echiparii edilitare.

#### INDICI URBANISTICI

Valorile pentru POT si CUT vor fi diferite pentru fiecare subzona functionala conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

#### BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Locuinte + functiuni complementare	-	-	7.190,00	39,44
Unitate agricola industriala	2.421,00	13,28	2.421,00	13,28
Spatii verzi protectie	-	-	1.617,00	8,86
Teren arabil in intravilan	9.850,00	54,03	-	-
Teren arabil in extravilan	1.954,00	10,72	1.954,00	10,72
Teren liber	2.068,00	11,34	-	-
Circulatie majora (DN )	1.000,00	5,48	900,00	4,94
Circulatie carosabila + trotuare	766,00	4,20	4.041,00	22,16
Drumuri de exploatare in extravilan	173,00	0,95	109,00	0,60
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>18.232,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.232,00</b>	<b>100,00</b>

Propunerile făcute în documentatie au condus la realizarea a 16 loturi de cca 400-550 mp, rezultand cca. 40 de locuitori.

#### CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea construirii de locuinte. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- front la strada min. 14,00 m si max. 16,00 m pentru cladiri in sistem cuplat si izolat;
- suprafata minima a parcelei 400,00 mp si maximum 550,00 mp pentru cladiri cu regim mic/mediu de inaltime;
- raportul latime/ adancime max. 1/3;
- parcelele alaturate vor putea fi alipite dar nu si dezmembrate;
- limita loturilor se va retrage fata de axul strazilor adiacente in functie de profilul transversal al acestora :
  - \* la 4,50 m pentru strazile cu profil transversal de 7,50 m;
  - \* la 7,65 m pentru strazile cu profil transversal de 15,30 m;

### b) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor amplasa la min. 3,00 m cand parcarea se executa in interiorul locuintei sau la 5,00m cand parcarea se executa in afara acesteia, fata de aliniamentul dinspre strazile de acces pentru constructiile cu regim mic/mediu de inaltime (P – P+1+M);
- distanta poate fi modificata in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a evita crearea de noi calcane;
- spatiile comerciale si garajele vor putea fi amplasate pe aliniament;
- racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 5,00 m (strada de categoria a III – a);
- imprejmuirile se vor realiza pe aliniamentul parcelelor respectand profilele transversale ale strazilor.

### c) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI

#### POSTERIOARA ALE PARCELELOR

- cladirile vor respecta regimul de construire propus;
- amplasarea constructiilor de locuinte se va face astfel incat sa asigure un minim al duratei de insorire de  $1\frac{1}{2}$  h/zi, in perioada cea mai defavorabila a anului;
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- retragerile constructiilor fata de limitele laterale ale loturilor vor fi de min 0,60 m in situatia fatadelor orabe (calcan) si min. 2,00 m in situatia fatadelor cu ferestre sau balcoane. In situatia in care fereastra/balconul sunt pozitionate perpendicular pe limita proprietatii vecine, distanta min. fata de aceasta este de 1,00 m.
- distanta minima fata de limita posterioara a loturilor va fi egala cu jumatate din inaltimea constructiei la cornisa, dar nu mai putin de 4,00 m ;

#### **d) AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELAS LOT**

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe realizate in regim izolat, pozitia lor fiind conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice;

- intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela, distanta minima va fi de cel putin  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a asigura respectarea normelor de insorire si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- amplasarea cladirilor destinate locuirii trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de min.1h1/2 la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidențiază ca nu sunt respectate distantele minime, se vor intocmi studii de insorire.

#### **e) CIRCULATII SI ACCESSE**

- fiecare parcela destinata unor constructii individuale, va avea acces direct din artera de circulatie adiacenta care face legatura cu circulatia majora a localitatii;

- se vor respecta profilele transversale ale strazilor propuse, compuse din carosabil, trotuare, spatii verzi in sistem izolat sau continuu;

- accesele se vor pozitiona cat mai departe de intersectii;

- pentru o parcela de colt accesul se va face, de regula din drumul cel mai putin important;

- se interzice autorizarea constructiilor care nu au acces pietonal;

- accesele pietonale vor fi adaptate si pentru persoanele cu handicap locomotor;

#### **f) STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehiculelor pe loturi cu regim mic/mediu de inaltime, este permisa numai in interiorul lotului, deci in afara domeniului public;

- se permite stationarea temporara a vizitatorilor de-alungul carosabilului pentru strazile cu profil transversal de 7,50 m - 15,30 m;

- pentru locuintele individuale se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp suprafata locuibila;

- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare la 60 mp arie desfasurata;

#### **g) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inalitimii medii a cladirilor invecinate si a prevederilor PUZ, fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate;

- inaltimea maxima admisibila a cladirilor, masurata de la nivelul terenului la cornisa, va respecta h maxim prevazut in propunere, corespunzatoare unui regim de inaltime de P-P+1+M;

- constructiile pot avea subsoluri/demisoluri totale sau partiale in functie de nivelul panzei freatici;

- inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 8,00 m iar inaltimea maxima admisa la coama va fi de 12,00 m;

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladirile avand regim de inaltime diferit, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 25,00 m.

#### **h) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural - volumetrie, amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

- cladirile vor respecta caracterul specific zonei, al cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- cladirile se vor executa din materiale durabile: caramida, b.c.a;

- finisajele exterioare se vor executa din tencuieli superioare + vopsele lavabile,in nuante de culori calde, pastelate, (exemplu: alb, crem, galben-pai,etc.),placaje din piatra naturala sau artificiala;

- fatadele pot avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn tratate cu lacuri transparente sau vopsite in culori armonizante cu tencuielile de la fatade;

- sunt interzise finisajele de fatada realizate din panouri metalice, suprafete mari vitrate;

- acoperirea cladirilor se va face cu sarpante totale sau partiale, in 2 sau 4 ape, cu pante mici de pana la 45%, folosindu-se ca materiale de invelitori tigla si olana ceramica, tabla zincata sau tigla metalica de culoare maro, grena sau brun – roscat;

- se interzice cu desavarsire utilizarea azbocimentului, tablei zincate nevopsita, sitei, sindrilei, ca materiale de invelitori.

- se interzice folosirea unor accente verticale nejustificate de tip turn, minaret;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin disponerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane,etc.

- aparatele de aer conditionat se vor aplica pe fatade in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din spatiile publice;

#### i) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice prevazute in incinta ansamblului;

- pana la realizarea unui sistem centralizat de canalizare, apele uzate menajere si fecaloid menajer vor fi preluate de un sistem de retele care deverseaza in fose septice vidanjabile sau fose biologice, amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta;

- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in spatiile verzi adiacente fiecarei cladiri, interzicandu-se deversarea acestora pe domeniul public sau pe terenurile invecinate;

- toate bransamentele pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;

- se interzice disponerea antelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea disponerii vizibile a cablurilor TV;

- se vor asigura retele de apa necesare pentru udatul spatiilor verzi si alimentarea hidrantilor de incendiu.

#### j) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere cuprinse intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda , in suprafata de minim 30% din lot, vor fi inierbate si plantate cu arbori ( un arbore la fiecare 40 mp ), arbusti ornamentali sau pomi fructiferi, amplasati la min. 2,00 m fata de limita loturilor vecine;

#### k) IMPREJMUIRI

- imprejmuirea loturilor spre aliniament se va reliza din materiale traditionale, cu o alcatuire transparenta, cu/fara soclu de max. 60 cm, cu posibilitatea de a fi dublate de garduri vii;
- inaltimea spre strada va fi de max. 2,00 m;
- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale lotului, vor fi de preferinta opace, realizate din lemn si cu inaltimea de max. 2,00 m;
- marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament, se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere.etc.;
- portile de acces pietonal si pentru autoturisme se vor deschide obligatoriu spre interiorul loturilor;
- spatiile verzi de protectie din lungul drumurilor si al strazilor nu se vor imprejmui.
- nu se admit imprejmuri intre functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu si vor avea o inaltime de 0,60 – 0,80 m pentru a nu stangeni vederea.

## POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

### A TERENULUI

Indicii urbanistici propusi :

\* parcele cu suprafata cuprinsa intre 400,00 – 550,00 mp

a) regim de inaltime p

POT min = 20%

POT max = 35,00%

CUT min = 0,200

CUT max. = 0,350

b) regim de inaltime P+1

POTmin = 20 %

POT max = 35%

CUT min = 0,400

CUT max = 0,700

c) regim de inaltime P+1+M

POTmin = 20%

POT max = 35%

CUT min = 0,520

CUT max = 1,000

### **\* Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentarea cu apa**

Pentru alimentarea cu apa a zonei de lotizari se va realiza un racord la conducta de apa De 160 mm PEHD existenta in lungul DN 22C.

Conductele de apa proiectate vor avea diametrul Dn 110 x 6,6 mm PEHD, PE 100, PN 10 atm.

In zona de legatura la conducta existenta pe DN 22C, se va executa caminul C1 care se va echipa cu o vana de linie Dn 100 mm, pentru inchiderea si izolarea intregii zone de lotizari in caz de avarie. De asemenea, s-a prevazut caminul C2 in care se va monta o vana Dn 100 mm pentru inchidere si izolarea conductelor in caz de incendiu si o vana de golire Dn 50 mm.

Dupa realizarea constructiilor de locuinte, fiecare lot va avea propriul bransament de alimentare cu apa executat la conducta de alimentare cu apa proiectata pe strada adiacenta, Dn 110 mm PEHD.

Pentru contorizarea consumului, fiecare bransament va fi echipat cu un camin apometric in care se va monta apometrul dimensionat corespunzator.

Apometrul va fi de clasa C si de tip agreat de S.C. RAJA Constanta.

La stabilirea diametrului minim s-a tinut seama de prevederile STAS 4163-1-2005, conform carora diametrul minim al conductelor aferente retelelor de distributie a apei potabile si de incendiu este de 100 mm.

Pentru protectia si interventia din exterior in cazul unui incendiu, pe conductele de distributie apa Dn 110 mm PEHD, se vor monta hidrantii de incendiu subterani, Dn 80 mm, amplasati in intersectii si in aliniament, la distante de max. 100 m.

Hidrantii se vor monta lateral fata de conducta de distributie in afara spatiului carosabil, intre conducta si limita de proprietate.

Racordurile hidrantilor la retelele de distributie se vor realiza tot din polietilena de inalta densitate PE 100, PN 10 atm. cu diametrul Dn 90 mm.

Asa cum au fost proiectate, in toate punctele de intersectii, conductele de alimentare cu apa vor ramane intotdeauna deasupra retelelor de canalizare menajera si vor avea asigurate distantele minime conform STAS 8591 – 91.

### **Canalizarea menajera**

Intrucat comuna Mircea Voda nu dispune de un sistem centralizat de canalizare menajera, in prima faza se propun fose septice vidanjabile sau biologice, pentru fiecare lot, interzicandu-se utilizarea puturilor absorbante .

Pentru viitor odata cu realizarea sistemului centralizat de canalizare, evacuarea apelor uzate menajere din zona de lotizari pentru locuinte, se va realiza gravitational, conform configuratiei terenului, cu pante descrescatoare de la vest la est si de la nord la sud.

Pe strazile proiectate din cadrul lotizarii se vor executa colectoare de canalizare menajera Dn 250 mm PVC – KG cu racordare la schimbarea de directie in camine de vizitare proiectate CV.

Dupa executarea acestor colectoare, fiecare lot isi va executa propriul racord de canalizare menajera prin racordarea la reteaua stradala Dn 250 mm PVC – KG.

Racordurile se pot realiza in caminele de vizitare proiectate pe colectorul stradal sau direct in colector prin montarea unei piese speciale de racordare.

La stabilirea diametrului minim s-a tinut seama de prevederile STAS 3051 – 91, conform carora, pentru a asigura functionarea corespunzatoare a retelei de canalizare, in special in zonele incipiente, se recomanda ca dimensiunile minime ale sectiunii transversale a canalelor pentru ape uzate, sa fie Dn 250 mm.

Conform STAS 1848 – 90 si 1795 – 87, vitezele maxime pentru ape menajere transportate prin conducte din PVC, este de 3,00 m/s.

Pe colectoarele proiectate se vor executa camine de vizitare si control, circulare cu diametru interior Di = 1,00 m cu adancimile corespunzatoare si acoperite cu capace de tip "carosabile", conform STAS 2448 – 82.

Deversarea apelor uzate menajere se va face intr-o statie de epurare moderna, de tip mecano – biologica, amplasata in partea de sud a localitatii Mircea Voda Gara in zona canalului Dunare – Marea Neagra.

### **Canalizarea pluviala**

Deoarece in zona studiata nu exista canalizare pluviala, apele pluviale vor fi dirigate catre exteriorul amplasamentului prin sistematizare verticala.

Surgerea si evacuarea apelor pluviale se asigura gravitational prin pantele create,

conditionate de configuratia topografica a terenului de amplasament, amplificate prin modelarea sistematizarii pe verticala. Apele pluviale vor fi colectate in rigolele stradale propuse si existente si dirijate pe drumul cel mai scurt, spre apele curgatoare.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a intregului ansamblu, se va asigura cu o retea de joasa tensiune 0,4kV racordata in posturi de transformare 20/0,4 kV de 2x630kVA. Posturile de transformare vor fi amplasate la limita dintre domeniul privat al proprietarilor si domeniul public cu acces direct la acesta.

Reteaua de distributie de joasa tensiune 0,4 kv se va realiza cu un cablu ingropat, protejat in tub PVC si va alimenta cu energie electrica firidele de distributie FDCP montate la fiecare lot, prin intermediul cutiilor stradale CS.

Posturile de transformare se vor racorda in punctul de racordare precizat in avizul tehnic de racordare al operatorului de distributie.

Posturile de transformare vor fi echipate in anvelope prefabricate din beton armat, amplasarea lor respectand zona de protectie si siguranta delimitata astfel:

- 3,00 m fata de suprafata construita pe laturile fara usi de acces si fara ferestre;
- 1,50 m fata de alte laturi cu usi, respectiv ferestre.

Reteaua de iluminat public se va alimenta din noile posturi de transformare proiectate, si va fi realizata cu cablu electric montat subteran. Stalpii de iluminat vor avea inaltimea de 6,00 m , cu panouri solare fotovoltaice si vor fi echipati cu 1-2 brate pe care se vor monta corpuri de iluminat cu LED.

Cablurile electrice de joasa tensiune si de medie tensiune, se vor monta sub trotuare si vor fi protejate in tuburi riflate de diametru 160 mm. Prin tehnologia de pozare se vor respecta distantele de siguranta a cablurilor pozate in pamant fata de diverse retele, dupa cum urmeaza:

- fata de apa si canalizare – 0,50 m la paralelism(la adancime peste 1,50 m distanta minima este de 0,60 m) si 0,25 m la intersectii;
- retele de lichide combustibile – 1,00 m la paralelism si 0,50 m la intersectii;
- retele de gaze – 0,60 m la paralelism si 0,25 m la intersectii;
- fundatii cladiri – 0,60 m;
- arbori (axul acestora) – 1,00 m;
- drumuri – 0,50 m la paralelism si la 1,00 m la intersectie.

Racordarea ansamblului la instalatiile operatorului de distributie SC E – Distributie Dobrogea SA, se va face conform solutiei mentionate in avizul tehnic de racordare ce va fi emis la cererea beneficiarului.

### **Alimentarea cu caldura**

In localitatea Mircea Voda Gara, ca si in intreaga comuna, incalzirea imobilelor se va realiza in continuare, pana la introducerea distributiei de gaze naturale folosind combustibili de diferite tipuri ( combustibil solid – lemn, combustibil lichid – motorina, petrol, gaze petroliere lichefiate si energie electrica). Dupa racordarea la reteaua de gaze naturale se va generaliza folosirea acestora.

### **Telecomunicatii**

In comuna Mircea Voda, dezvoltarea telecomunicatiilor se va face in conformitate cu planurile de dezvoltare a firmelor ce detin retele de telecomunicatii.

Centrala digitala existenta este deocamdata, suficienta.

Telefonia mobila si serviciile de internet, RTV prin cablu, avand acoperire prin prezenta in comuna a statilor de emisie – receptie apartinand societatii comerciale Oringe, dispune practic de posibilitati nelimitate pentru conectarea celor interesati in retea.

Extinderea retelelor de telecomunicatii se va realiza in baza unor proiecte de specialitate, finantate de societatatile comerciale detinatoare, cu acordul Autoritatilor administrative locale.

### **Managementul deseurilor**

In comuna Mircea Voda exista un serviciu propriu de colectare a deseurilor de la populatie cu descarcare la groapa de gunoi de la Ovidiu.

Prin proiectul Sistemului integrat de gestionare a deseurilor, derulat de Consiliul Judetean Constanta, se vor realiza investitii care vor asigura dezvoltarea unui sistem eficient, indreptat spre colectarea selectiva si valorificarea deseurilor provenite de la populatie.

In sprijinul acestor deziderate, comuna va fi dotata cu containere si pubele ecologice de colectare selectiva a deseurilor si cu platforme conforme.

### **Obiective de utilitate publica**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	national	jud.	local	supraf.	lungimi
CAI DE COMUNICATIE					
*Circulatie majora (DN22C)	*	*	*	-	90,40
* Carosabil + trotuare	-	-	*	-	466,00
* Drum de exploatare - extravilan	-	-	*	-	10,15
INFRASTRUCTURA MAJORA					
* retea alimentare cu apa existenta	-	-	*	-	90,40
* retea alimentare cu apa propusa	-	-	*	-	400,40
* retea canalizare menajera propus	-	-	*	-	352,00
* retea elect. LEA 20 kV existen	*	*	*	-	90,40
* retea elect. LES 0.4 kV propusa	-	-	*	-	400,00
* retea telecomunicatii existenta	*	*	*	-	90,40
SISTEME DE PROTECTIE MEDIU					
* sistematizare si consolidare taluz canal	*	*	*	548,30	-

**TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA  
TERENURILOR**

In baza subzonelor functionale stabilite rezulta urmatoarele tipuri de proprietate :

- |   |  |
|---|--|
| 1.zona de locuinte + functiuni complementare        | - teren proprietate privata de interes local destinat concesionarii ;teren destinat trecerii in domeniul public; |
| 2. zona unitati agro – industriale fizice/juridice; | - teren proprietate privata a unor persoane fizice/juridice;   |
| 3. zona teren arabil in extravilan                  | - teren proprietate privata a unor esoane fizice/juridice;   |
| 4. zona circulatii majore (DN 22C)                  | - teren proprietate publica de interes national;   |
| 5. zona cai de comunicatie rutiera                  | - teren aflat in domeniul public de interes local.   |

## **g. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

Terenul studiat va fi inclus în toate planurile și programele ce privesc ansamblul localității.

Prin acest plan se stabilesc condițiile de funcționare și integrare urbanistică a suprafetelor aflate în extravilan, care urmează să facă obiectul investițiilor în infrastructura ale comunei.

Zona studiata nu este cuprinsa in nicio zona de protectie naturala care sa fie mentinute in cadrul legislativ de profil:

- Legea 5/2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiune III -zone protejate – M.O. 152/12.04.2000;
- Legea 104/2011 – privind protectia atmosferei;
- Ordinul MMDD 1964/2007 – privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integranta a retelei ecologice europene NATURA 2000 in Romania;
- HG 1284/2007 – privind ariile de protectie avifaunistica (SPA) ca parte integranta a retelei ecologice NATURA 2000 din Romania.

## **h. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Planul Urbanistic Zonal analizat cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări (RLU) atât documentației de取得 a avizului de mediu) și a fost întocmit conform:

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Ordinul Ministerului Sanatății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației, actualizat cu Ordinul 994/2019;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanța;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.

Se va avea în vedere, atât la realizarea lucrarilor cât și pe parcursul exploatarii investițiilor propuse prin PUZ, protectia mediului înconjurător.

PUZ-ul analizat se întocmeste pentru a extinde funcțiunea dominantă în zona – locuirea - prin principalele categorii de intervenție:

1. schimbarea de destinație a terenului, din arabil în curți - construcții;

2. interdictii temporare si definitive;
3. construire de retele subterane;
4. construire/reabilitare drumuri;
5. amenajare spatii verzi;
6. sistematizare verticala.

Titularul planului urbanistic are responsabilitatea implementarii masurilor de mediu la standardele care sa permita atingerea nivelului de impact rezidual estimat.

Titularul planului urbanistic trebuie sa se asigure ca firmele contractate pentru executia lucrarilor de constructie au experienta si capacitatea necesara implementarii solutiilor tehnice in forma care include toate propunerile de mediu din etapa de proiectare.

Este necesar ca firmele de constructie sa aiba implementate sisteme de management de mediu operationale si sa poata garanta implementarea corecta a tuturor cerintelor stabilite in Planul de Management de Mediu si Social.

Planul propus de valorificarea potentialului natural al zonei este o oportunitate care trebuie abordata cu maxima exigenta profesionala, cu discernamant critic, pentru ca efectele prezentei unui astfel de obiectiv sa nu produca niciodata disfunctionalitati urbanistice, degradari ireparabile ale conditiilor de mediu, modificari ale ecosistemelor prezente in zona.

In privinta cadrului natural si a celui antropic din zona studiata prin PUZ, se face mentionea ca raportul cadru natural – cadru antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului spatiului construit.

Intocmit

Arh. Rodica STANESCU

SC ARHICO CONSULTING SRL

C O N S T A N T A

PR. NR. 211/2/2022

PUZ LOTIZARE LOCUINTE SI FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE

STR. PRINCIPALA NR. 117 SATU NOU

COM. MIRCEA VODA

BENEFICIAR: COMUNA MIRCEA VODA

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planului urbanistic zonal.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ au stat:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu completarile si modificarile ulterioare;

- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată cu aprobarea R.L.U., prescripțiile (permisiuni și interdicții) cuprinse în regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal. .

## 2. BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism a fost intocmit in conformitate cu Legea nr. 50/1991 ( cu toate modificarile ulterioare) privind autorizarea executatii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, procedura de autorizare si continutul documentatiilor si HGR nr.525/1996 cu toate modificarile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului local de urbanism, precum si cu alte acte legislative specifice pentru completarea domeniului, printre care, se mentioneaza :

~ Ordinul nr.233/2016 privind normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

~ Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998, actualizata prin L 76/2012, ultimul amendament 09. august 2018;

~ Ordonanta nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;

~ Legea nr. 182/2000 republicata in 2008, privind protejarea patrimoniului cultural national;

~ Legea nr. 265/2006, pentru aprobarea OUG 195/2005, privind protectia mediului ;

~ HGR nr. 525/96 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

~ HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;

~ Hotararea nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrologica;

~ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, si modificarea acestuia prin Ordinul 994/2018;

~ Legea nr. 104/2011 actualizata, privind calitatea aerului inconjurator;

~ Legea nr.114/1997 privind Executarea si exploatarea locuintei, actualizata in 2011;

~ Legea nr. L 247/2005 privind Circulatia juridica a terenurilor ;

~ Legea nr. 82/1998, ordonanta 79/2001, privind Regimul juridic al drumurilor ;

~ Ordinul 1296/2017 al Ministerului Transporturilor - Normele tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;

~ Legea nr. 213/1998 privind Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata cu OUG 206/2000 si L 241/2003 ;

~ Normativ NP 24-97 – normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme;

~ P132-93 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane;

~ Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi in intravilanul oraselor, actualizata in 2018;

~ HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori, aferente constructiilor realizate pe teritoriul judetului Constanta;

~ Legea 422/2001 republicata in 2006 privind protejarea monumentelor istorice;

~ Legea 182/2000 actualizata in 2014 privind protejarea patrimoniului cultural national mobil;

~ Legea 451/2002 privind ratificarea Conventiei europene a peisajului;

~ OMCC 2483/12.12.2006 privind aprobarea Listei cuprinzand zonele de interes arheologic prioritar;

~ Codul civil.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, s-au preluat prevederi cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General al comunei Mircea Voda.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

#### CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

PUZ si RLU aferent, au fost intocmite in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General privind atingerea obiectivelor strategice si urbanistice ale dezvoltatii de ansamblu ale comunei Mircea Voda.

PUZ si RLU constituie baza legala in vederea eliberarii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru obiectivele din zona studiata ce nu necesita detaliere.

La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de:

- incadrarea cererii solicitantului in cadrul subzonelor cu respectarea amplasamentelor prevazute pentru principalele functiuni si amenajari aferente acestora;

- respectarea cu strictete a formelor si dimensiunilor zonelor ;

- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului – proprietate, concesiune,vanzare, inchiriere etc.

- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de interes public – dotari de cartier, spatii de parcare, spatii verzi;

- asigurarea conditiilor de echipare edilitara, accese carosabile;

- amplasarea constructiilor fata de principalele artere de circulatie se va face in concordanta cu cerintele profilelor transversale stabilite;

- lucrările de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane, fiind interzise desfacerile ulterioare pentru pozarea acestora;

- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala, se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normativele si standardele in vigoare;

- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente care se vor mentine pe cat posibil, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare;

- se vor interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin PUZ.

## II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 1.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Cadrul legislativ care a stat la intocmirea prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ, reglementeaza conditiile de construibilitate pe amplasament.

Prin restrictiile si prescriptiile specifice activitatii de autorizare se urmareste realizarea compatibilitatii functiunilor propuse cu cele existente. Corelarea tuturor acestor masuri au drept rezultat realizarea confortului de locuire in zona parcelata aflata in relatie cu contextul construit existent.

### 2. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A TERENURILOR

Activitatea de construire in cadrul zonei, potrivit propunerilor PUZ, urmeaza a se desfasura astfel :

- pe terenuri libere rezultate prin parcelare;
- prin schimbarea de destinatie;

Autorizarea acestor categorii de constructii va respecta prevederile PUZ si prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Parcelele sunt construibile daca respecta urmatoarele conditii;

#### 2.1.FORMA SI DIMENSIUNILE PARCELEI

CONDITII MINIME	REGIM DE CONSTRUIRE	UNITATE DE MASURA	OBSERVATII
<b>PARCELARI NOI P-P+1+M</b>			IN ZONA REZIDENTIALA
FRONT MINIM	CUPLAT/IZOLAT	14,00 m	POTmin = 20%
FRONT MAXIM	CUPLAT/IZOLAT	16,00 m	CUT min = 0,200
SUPRAFATA MINIMA	CUPLAT/IZOLAT	400,00 mp	POTmax = 35%
SUPRAFATA MAXIMA	CUPLAT/IZOLAT	600,00 mp	CUT max = 1,00
RAPORT LATIME/ADANCIME	MAX. 1/3		
<b>INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE P - P+1+M</b>	CONF. REGULAMENT	CONF. REGULAMENT	CONF. REGULAMENT
	PUG	PUG	PUG

### 2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 2.2.1. Reguli de amplasare in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor pe parcela, cat si autorizarea executarii acestora se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conf. Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiene si confortul se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural – orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc.

- Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare in vigoare.

- Constructiile vor fi astfel orientate incat durata minima de insorire sa fie de 1h ½ la solstiul de iarna sau de 2h in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit pentru cel putin jumatate din numarul incapaderilor de locuit si de 1h pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile – sud.

- Pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea constructiei celei mai inalte.

#### **2.2.2. Reguli de amplasare fata de limitele laterale ale parcelei.**

Se vor respecta prevederile Codului Civil si anume:

- 2,00 m fata de limitele loturilor vecine pentru constructii cu ferestre;
- 0,60 m fata de limitele loturilor vecine pentru constructii fara goluri de ferestre.

#### **2.2.3. Reguli de amplasare fata de limita posterioara a parcelei**

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumata din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,00 m.

### **2.3. ALINIAMENTUL**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent.

Constructiile vor fi amplasate:

- retrase cu min. 3,00m in zonele noi parcelate - cu parcare inclusa in cladire, sau 5,00m cu parcare la aliniament.

Retragerile fata de aliniament au drept scop:

- asigurarea conditiilor normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceperea unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit) in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile vecine;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor prin asigurarea accesului masinilor de pompieri;
- asigurarea protectiei impotriva zgomotelor si nocivitatilor;
- asigurarea conservarii specificului tesutului urban.

Pentru constructiile existente in intravilan se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

### **2.4. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Inaltimea constructiilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxim admisa in planul fatadei, masurata intre terenul amenajat si cornisa/limita superioara a parapetului terasei.

La stabilirea inaltimii maxim admise s-a tinut cont de:

- zonificarea functionala;
- functionalitatea parcelei;
- dimensiunile si potentialul parcelei;
- raporturi intre vecini: vecinatat cu alte unitati teritoriale de referinta (construite, elemente naturale, zone protejate)
- principiile de dezvoltare durabila reglementate prin PUG.

## **3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Parcelele sunt considerate construibile si autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice care sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si eventual a autorizatiei speciale eliberate de administratorul acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca sunt asigurate accese pietonale (trotuare) astfel configurate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se constata ca nu se modifica relieful in zona.

- Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor si a profilelor transversale ale strazilor interioare, conf. Planului de Reglementari Urbanistice – zonificare .

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAEA EDILITARA**

Orice constructie noua pe parcela, trebuie sa aiba posibilitatea racordarii la retelele publice de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor uzate, de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii. In cazul in care in zona nu exista un sistem centralizat de canalizare menajera, pana la realizarea acestuia se vor utiliza fose septice vidanjabile sau fose biologice.

#### **5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, SPORT, IMPREJMUIRI**

##### **5.1.Spatii verzi**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, in vederea asigurarii calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei;

Spatiile verzi vor fi materializate prin:

- fasii plantate cu rol estetic si de ameliorare a climatului si calitatii aerului, realizate in sistem izolat sau continuu in lungul cailor de circulatie;

- gradini de fatada pe fiecare lot nou creat; spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie cu suprafata de min. 30% din suprafata terenului;

- spatiile verzi amenajate vor reprezenta min. 20,00 mp spatiu verde pe cap de locitor si un min. de 5,00 mp spatii verzi publice.

##### **5.2.Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

- imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmuiiri transparente, decorative necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In baza propunerilor facute au rezultat urmatoarele unitati functionale:

- ZA – zona propriu - zisa de studiu, reprezentata de parcela situata pe strada Principala nr. 117, delimitata de drum de exploatare paralel cu DN 22C la nord, teren arabil in extravilan la vest, De 1012 la est si unitate agro – industriala la sud.

- ZB – zona destinata unitatilor agro – industriale delimitata la nord de str. Principala (DN 22C) si De 1012 la vest ;

- ZC - zona teren in extravilan delimitat nord si vest de teren agricol in extravilan, la est de limita spre vest a intravilanului, la sud de unitatea agro – industriala.

Avand in vedere varietatea functionala a zonei studiate, pentru a putea identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea in subzone, ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii :

- functiunea dominanta;
- limitele cadastrale ale terenului aferent;

Subunitatile functionale rezultate sunt :

**ZA**

li – locuinte individuale cu caracter permanent + functiuni complementare;

cr – circulatii carosabile + trotuare;

sv – spatii verzi de protectie;

**ZB**

a/id – unitati agro – industriale;

cr – circulatii carosabile + trotuare;

sv – spatii verzi, protectie;

**ZC**

a - teren agricol ;

c – circulatii carosabile;

sv – spatii verzi ..

#### **IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

**Zona ZA**

**li – SUBZONA DESTINATA LOCUIRII INDIVIDUALE + FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE**

**ZAli**

##### **I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

###### **a) UTILIZARI PERMISE**

- locuinte individuale cu P – P+1+M nivele, in regim de construire cuplat sau izolat si anexe gospodaresti aferente acestora;

- scuaruri, locuri de joaca;
- impejmuiri, cai de acces pietonale si private, paraje, spatii plantate;
- pensiuni si agropensiuni turistice;
- garaje si/sau paraje amplasate pe lot;

- micro – obiective tehnico – edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de căldură de mici dimensiuni. Toate aceste echipamente vor deservea numai proprietatea pe care sunt amplasate;
- depozitarea deseurilor menajere în spații inchise sau pe platforme care să permită depozitarea selectivă pe tipuri de deseuri;
- spații verzi sub forma gradinilor de fatada;

#### **b) UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manafaturiere cu activități specifice cu condiția ca acestea să nu depasească 250 mp Acd și 100 mp Ac, să nu genereze transporturi grele, să nu atraga mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al lotului pentru depozitare și producție;

- se admit funcțiuni turistice cu condiția ca ponderea din Acd a funcțiunii de locuire să fie de minim 30% numai pe loturi mai mari de 600,00 mp;

- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestare servicii, cabine medicale umane fără paturi și cabine veterinară pentru animale de companie, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor și să pastreze minim 30% funcțiunea de locuire;

- anexele pentru creșterea animalelor sunt permise pentru cel mult 5 capete (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 20 de pasari, amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată. Acest lucru este posibil numai pe loturile mai mari de 600 mp cu condiția respectării condițiilor de biosecuritate;

#### **c) UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive generatoare de noxe și zgomot, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule grele de transport sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori programul de activitate prelungit peste orele 22,00;

- anexe gospodărești pentru producție și subzistență care nu respectă normele de protecție sanitată și sănătate a populației;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului și dimensiunea max. de 6,00 mp;

- depozite en-gros cu produse de orice natură;

- depozite pentru materiale refolosibile;

- depozitarea/comercializarea în cantități mari a substantelor inflamabile/toxice;

- stații de betoane;

- orice lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- campinguri și parcuri de rulote;

- este interzisă construirea de imobile în zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, rețelelor electrice și a altor lucrări de infrastructură;

- este interzisă orice construcție/amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

## II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea construirii de locuinte. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- front la strada min. 14,00 m si max. 16,00 m pentru cladiri in sistem cuplat si izolat;
- suprafata minima a parcelei 400,00 mp si maximum 550,00 mp pentru cladiri cu regim mic/mediu de inaltime;
- raportul latime/ adancime max. 1/3;
- parcelele alaturate vor putea fi alipite dar nu si dezmembrate;
- limita loturilor se va retrage fata de axul strazilor adiacente in functie de profilul transversal al acestora :
  - \* la 4,50 m pentru strazile cu profil transversal de 7,50 m;
  - \* la 7,65 m pentru strazile cu profil transversal de 15,30 m;

### b) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor amplasa la min. 3,00 m – 5,00m fata de aliniamentul dinspre strazile de acces pentru constructiile cu regim mic/mediu de inaltime (P – P+1+M);
- distanta poate fi modificata in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a evita crearea de noi calcane;
- spatiile comerciale si garajele vor putea fi amplasate pe aliniament;
- racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 5,00 m (strada de categoria a III – a);
- imprejmuirile se vor realiza pe aliniamentul parcelelor respectand profilele transversale ale strazilor.

### c) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA ALE PARCELELOR

- cladirile vor respecta regimul de construire propus;
- amplasarea constructiilor de locuinte se va face astfel incat sa asigure un minim al duratei de insorire de  $1\frac{1}{2}$  h/zi, in perioada cea mai defavorabila a anului;
- cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- retragerile constructiilor fata de limitele laterale ale loturilor vor fi de min 0,60 m in situatia fatadelor oarbe (calcane) si min. 2,00 m in situatia fatadelor cu ferestre sau balcoane.

In situatia in care fereastra/balconul sunt pozitionate perpendicular pe limita proprietatii vecine, distanta min. fata de aceasta este de 1,00 m.

- distanta minima fata de limita posterioara a loturilor va fi egala cu jumata din inaltimea constructiei la cornisa, dar nu mai putin de 4,00 m ;

#### d) AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI LOT

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe realizate in regim izolat, pozitia lor fiind conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice;

- intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela, distanta minima va fi de cel putin  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a asigura respectarea normelor de insorire si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- amplasarea cladirilor destinate locuirii trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de min.1h1/2 la solstitiul de iarna, a incapcerilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate. In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidențiază ca nu sunt respectate distantele minime, se vor intocmi studii de insorire.

#### e) CIRCULATII SI ACCESSE

- fiecare parcela destinata unor constructii individuale, va avea acces direct din artera de circulatie adiacenta care face legatura cu circulatia majora a localitatii;

- se vor respecta profilele transversale ale strazilor propuse, compuse din carosabil, trotuare, spatii verzi in sistem izolat sau continuu;

- accesele se vor pozitiona cat mai departe de intersectii;

- pentru o parcela de colt accesul se va face, de regula din drumul cel mai putin important;

- se interzice autorizarea constructiilor care nu au acces pietonal;

- accesele pietonale vor fi adaptate si pentru persoanele cu handicap locomotor;

#### f) STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor pe loturi cu regim mic/mediu de inaltime, este permisa numai in interiorul lotului, deci in afara domeniului public;

- se permite stationarea temporara a vizitatorilor de-alungul carosabilului pentru strazile cu profil transversal de 7,50 m - 15,30 m;

- pentru locuintele individuale se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp suprafata locuibila;

- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare la 60 mp arie desfasurata;

#### g) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inalitimii medii a cladirilor invecinate si a prevederilor PUZ, fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate;

- inaltimea maxima admisibila a cladirilor, masurata de la nivelul terenului la cornisa, va respecta h maxim prevazut in propunere, corespunzatoare unui regim de inaltime de P-P+1+M;

- constructiile pot avea subsoluri/demisoluri totale sau partiale in functie de nivelul panzei freatici;

- inaltimea maxima admisa la cornisa va fi de 8,00 m iar inaltimea maxima admisa la coama va fi de 12,00 m;

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim de inaltime diferit, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 25,00 m.

#### **h) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural - volumetrie, amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

- cladirile vor respecta caracterul specific zonei, al cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- cladirile se vor executa din materiale durabile: caramida, b.c.a;

- finisajele exterioare se vor executa din tencuieli superioare + vopsele lavabile,in nuante de culori calde, pastelate, (exemplu: alb, crem, galben-pai,etc.),placaje din piatra naturala sau artificiala;

- fatadele pot avea prispe si foisoare cu stalpi din lemn tratate cu lacuri transparente sau vopsite in culori armonizate cu tencuielile de la fatade;

- sunt interzise finisajele de fatada realizate din panouri metalice, suprafete mari vitrate;

- acoperirea cladirilor se va face cu sarpante totale sau partiale, in 2 sau 4 ape, cu pante mici de pana la 45%, folosindu-se ca materiale de invelitori tigla si olana ceramica, tabla zincata sau tigla metalica de culoare maro, grena sau brun – roscat;

- se interzice cu desavarsire utilizarea azbocimentului, tablei zincate nevopsita, sitei, sindrilei, ca materiale de invelitori.

- se interzice folosirea unor accente verticale nejustificate de tip turn, minaret;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin disponerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane,etc.

- aparatele de aer conditionat se se vor aplica pe fatade in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare, cu conditia ca acestea sa nu fie vizibile din spatiile publice;

#### **i) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice prevazute in incinta ansamblului;

- pana la realizarea unui sistem centralizat de canalizare, apele uzate menajere si fecaloid menajer vor fi preluate de un sistem de retele care deverseaza in fose septice vidanjabile sau fose biologice, amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta;

- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in spatiile verzi adiacente fiecarei cladiri, interzicandu-se deversarea acestora pe domeniul public sau pe terenurile invecinate;

- toate bransamentele pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;

- se interzice disponerea antelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea disponerii vizibile a cablurilor TV;

- se vor asigura retele de apa necesare pentru udatul spatiilor verzi si alimentarea hidrantilor de incendiu.

#### **j) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere cuprinse intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor, vizibile din circulatiile publice vor fi amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda , in suprafata de minim 30% din lot, vor fi inierbate si plantate cu arbori ( un arbore la fiecare 40 mp), arbusti ornamentali sau pomi fructiferi, amplasati la min. 2,00 m fata de limita loturilor vecine;

### k) IMPREJMUIRI

- imprejmuirea loturilor spre aliniament se va reliza din materiale traditionale, cu o alcatuire transparenta, cu/fara soclu de max. 60 cm, cu posibilitatea de a fi dublate de garduri vii;

- inaltimea spre strada va fi de max. 2,00 m;

- imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale lotului, vor fi de preferinta opace, realizate din lemn si cu inaltimea de max. 2,00 m;

- marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament, se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere.etc.;

- portile de acces pietonal si pentru autoturisme se vor deschide obligatoriu spre interiorul loturilor;

- spatiile verzi de protectie din lungul drumurilor si al strazilor nu se vor imprejmui.

- nu se admit imprejmuiri intre functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu si vor avea o inaltime de 0,60 – 0,80 m pentru a nu stangeni vederea.

## III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

### A TERENULUI

Indicii urbanistici propusi :

\* parcele cu suprafata cuprinsa intre 400,00 – 550,00 mp

a) regim de inaltime p

POT min = 20%

POT max = 35,00%

CUT min = 0,200

CUT max. = 0,350

b) regim de inaltime P+1

POTmin = 20 %

POT max = 35%

CUT min = 0,400

CUT max = 0,700

c) regim de inaltime P+1+M

POTmin = 20%

POT max = 35%

CUT min = 0,520

CUT max = 1,000

## cr -SUBZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE + TROTUARE

### ZAcr

## I. UTILIZARE FUNCTIONALA

### a) UTILIZARI ADMISE

- acces carosabil ;

- trotuare cu plantatii in sistem continuu sau in sistem izolat;trotuarele vor fi astfel amenajari pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor;

- locuri de parcare temporare pentru vizitatori;

- profilele strazilor vor avea urmatoarea configuratie:

\* strazi cu ampriza de 7,50 m ;

- carosabil 6,00 m - trotuar 1,50 m +spatiu verde in sistem izolat;

\* strazi cu ampriza de 15,30 m; ;  
- trotuar 1,50 m - spatiu verde 2,65 m - carosabil 7,00 m - spatiu verde 2,65 m - trotuar 1,50 m.

\* strazi cu ampriza de 9,00 m - drum national;  
- rigola 0,50 m – acostament + carosabil 7,80 m - rigola 0,70 m;

#### b) UTILIZARI INTERZISE

- stationarea in lungul drumurilor a autoturismelor proprietarilor loturilor;  
- amplasarea de panouri publicitare in ampriza drumului;  
- orice alta functiune diferita de cea stabilita prin PUZ.

### II. CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFIGURARE

- strazile sunt astfel configurate incat sa asigure atat accesul direct la fiecare lot cat si legatura cu trama stradala a localitatii;  
- se vor realiza racorduri la retelele de apa, canalizare, electrice inainte de definitivarea lucrarilor de drumuri;

#### **sv – SUBZONA SPATII VERZI, PROTECTIE**

##### **ZAsv**

###### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona spatiilor verzi se compune :

- spatii verzi cu destinatie tehnica : culoare de protectie pentru infrastructura rutiera, infrastructura de transport energetic, apa, etc.

### I. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### a) UTILIZARI PERMISE

##### **\*sv**

- culoare de protectie aferente echiparii tehnico - edilitare;  
- culoare de protectie fata de zonele cu trafic intens si alte zone existente, generatoare de noxe si disconform sonor.  
- se recomanda ca plantatiile inalte sa fie dispuse in concordanță cu normele specifice fiecarei categorii de spatii plantate.  
- sunt recomandate speciile de arbori si arbusti adaptate la conditiile locale.

#### b) UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;  
- se interzice amplasarea de tonete/tarabe in spatiile plantate adiacente trotuarelor;  
- se interzic orice amenajari care sa atraga locitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si retelele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor;  
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

#### c) INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- in zonele care au fost semnalate cu risc de alunecare/inundabilitate pana la intocmirea unui studiu geotehnic/hidrologic intocmit conform normativelor in vigoare;

- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii tehnico – edilitare si rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

## **UTR 6 – ZONA MIXTA AGRO – INDUSTRIALA Conf. PUG**

### **a/id**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

- Subzona mixta compusa din industrie nepoluanta, depozite si unitati agricole.

#### **I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **a) UTILIZARI ADMISE**

- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari;

- depozitarea si distributia materialelor si produselor;

- cercetare agro-industriala e suprafete de minim 2.000,00 mp

- parcare pentru angajati si vehicule de transport;

- platforme de incarcare – descarcare;

- activitati care necesita suprafete mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluanente;

- sedii administrative aferente activitatilor productive, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- activitati productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesionala, transporturi, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti;

- depozitare en-gros si comert cu amanuntul (nepoluante), depozite de cereale, silozuri;

- spatii pietonale;

- spatii plantate – scuaruri;

- ferme zootehnice, abatoare si unitati de prelucrare a carnii;

- sere pentru legume, flori, pepiniere;

- moara, brutarie;

- activitati de producere a energiei electrice din resurse regenerabile;

- depozite de ingrasaminte;

- piscicultura.

##### **b) UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

- autorizarea constructiilor cu functiuni susceptibile a exercita actiuni nocive asupra mediului sau functiunilor invecinate, se va face in baza unor documentatii de urbanism (PUZ/PUD), insotite de studii de impact si autorizatie de mediu care vor respecta prescriptiile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;

- unitatile agricole care efectueaza prestari de servicii utilizand produse biocide, sunt obligate sa asigure informarea populatiei cu privire la data efectuarii lucrarilor, substantele folosite si masurile de prim ajutor recomandate de producatori. Pastrarea produselor biocide se va face in conformitate cu normele in vigoare.

### c) UTILIZARI INTERZISE

- locuinte individuale sau colective;
- lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- institutii publice si servicii de interes general: administratie locala, crese, gradinite, scoli generale, spatii destinate sportului si agrementului;
- amplasarea unitatilor functionale care ar afecta activitatile dominante ale subzonei;

### d) INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- in zonele in care constructiile sunt amplasate adiacent tramei majore de circulatie a comunei sau acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau supralargiri ale carosabilului si pietonalului. Autorizarea se va face in baza intocmirii unei documentatii de urbanism PUZ/PUD aprobată conform legislatiei in vigoare;

- constructiile si amenajările amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului acesteia;

- in zonele cu risc de alunecare pana la intocmirea unui studiu geotehnic;

- in zonele de protectie sanitara pana la obtinerea avizului directie de sanatate publica;

- in zonele de protectie arheologica pana la cercetarea exhaustiva a perimetrlui delimitat ca sit arheologic si descarcarea sa de sarcina arheologica.

### e) INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele predispuse riscurilor naturale (alunecari de teren, zone inundabile);

- in zonele de protectie a retelelor de alimentare cu apa, gaze, energie electrica, cailor de comunicatie;

- amplasarea unor constructii provizorii (chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

## II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### a) CARACTERISTICILE PARCELELOR

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii;

~ suprafata minima a unei parcele din subzona A/ID este de 2.000,00 mp ;  
~ dechiderea minima la strada de 20,00 m;

~ exista posibilitatea realizarii perimetral a unei perdele de protectie pe 3 randuri de arbori;

### b) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare, vor fi mai mari de:

~ 10,00 m pe strazile de categoria I-a si a- II -a;  
~ 6,00 m pe strazile de categoria a III -a.

### c) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI

#### POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare a parcelei conf. Cod Civil, a normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie impotriva zgomotului si nocivitatilor sau din necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor;

- distanta minima admisa intre fatadele cu ferestre/ balcoane si limita proprietatii, ingradita/nu este de 2,00 m si de min. 0,60 m pentru fatadele fara deschideri;

**d) AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI**

**PARCELA/PE PARCELE INVECINATE**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m. Aceasta distanta se poate reduce la jumata daca pe fatadele opuse nu exista accese sau ferestre care sa lumineze incaperi cu activitati permanente;

- se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii;

- unitatile cu riscuri pentru sanatatea oamenilor prin reducerea de zgomot, vibratii, mirosluri, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri searate, la distanta de min. 15,00 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetru unitatii reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Unitatile sus mentionate vor fi dotate cu mijloace specifice pentru limitarea nocivitatilor in conformitate cu normele in vigoare.

**e) CIRCULATII SI ACCSESE**

- pentru a fi construibile, parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand latimea de cel putin 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor grele de transport si a masinilor de pompieri;

- accesele pe parcele din strazile de categoria I si II se vor asigura dintr-o bretea colectoare paralela cu respectiva strada;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele;

- orice acces la drumurile publice se va face conf. avizului si autorizatiei eliberate de administratorul acestora.

**f) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor atat in timpul de executie cat si in timpul functionarii cladirilor, se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, max. 40% din teren poate fi destinat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu;

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se poate amenaja un paraj propriu sau in colaborare intr-un paraj colectiv cu conditia ca acestea sa fie la o distanta de max. 150,00 m de obiectivul deservit;

- numarul locurilor de parcare se determina conf. Anexei 5 la HGR 525/1995 cu modificarile si completarile ulterioare precum si a indicelui de motorizare.

**g) INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima la cornisa = 12/tehnologic si la coama 15/tehnologic;

- regim de inaltime max. P+2E.

**h) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- volumele construite vor fi simple corespunzatoare fluxului tehnologic;

- toate fatadele vor fi tratate unitar;

- sistemul de acoperire corespunzator fluxului tehnologic.

**I) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare din zona;

- pana la definitivarea sistemului de alimentare cu apa centralizat, se admite alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare in vigoare;

- colectarea apelor uzate menajere si industriale, pana la realizarea unui sistem centralizat de canalizare, unitatile vor executa sisteme proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, conform normelor sanitare in vigoare;

- sunt admise sisteme individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solara, eoliana, geotermală) cu conditia utilizarii exclusive in regim local.

#### j) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului vizibila din circulatia publica va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament, in proportie de 40% vor fi plantate cu o perdea de protectie;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;

- procentul de spatii verzi pe fiecare parcela va fi de min. 20%;

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta linii de separatie fata de alte sunzone si unitati teritoriale de referinta.

#### k) IMPREJMUIRI

- imprejmuirile de aliniament vor fi opace si o inaltime de max. de 2,00 m;

- imprejmuirile laterale si posterioare vor fi opace si  $H = 2,00$  m;

- imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiala rezistente bine ancorate.

### III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- POT max. = 60%                      CUTmax = 1,80

## ZB - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE + TROTUARE

cr

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Cr – subzona circulatiilor rutiere si a amenajarilor aferente

#### I. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### a) UTILIZARI ADMISE

- transport calatori si marfuri;
- amenajari pentru transportul de calatori + serviciile anexa;
- semnalizari prin panouri luminoase conform normativelor in vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal corespunzator profilului stradal ;
- ziduri antifonice si impotriva poluarii;
- paraje de suprafata;
- statii de carburanti aferente circulatiilor pe caile rutiere;
- cai de comunicatie necesare separarii traficului rutier de cel ciclist si mijloacele de transport cu tractiune animala;
- trotuare cu plantatii de aliniament sau in sistem izolat;

- parcare temporara.

### b) UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

\* lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zona de protecție a drumului public trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare și exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică)
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, capacitate);
- să respecte în extravilan distanța minima de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului de 22,00 m (DN 22C);

\* Conform OUG 73/1997;

-zona de siguranta este suprafața de teren situată de o parte și de alta a amprizei drumului și este destinată exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantatia rutieră precum și alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației sau pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții precum și cele necesare consolidării drumurilor. În zona de siguranta a drumurilor nu sunt permise culturi agricole sau forestiere;

-zona de protecție a drumurilor este alcătuită din terenul situat de o parte și de alta a zonei de siguranta și este destinat protecției și dezvoltării ulterioare a drumului;

- zonele de protecție raman în administrarea persoanelor fizice/juridice care le au în administrare sau proprietate cu obligativitatea ca prin activitatile lor să nu aduca prejudicii drumului sau derularii în siguranta a traficului prin;

- ~ neasigurarea rigolelor de scurgere a apelor;
- ~ realizarea de construcții, imprejmuiri sau plantări care să provoace înzapezirea drumului sau să impiedice vizibilitatea pe drum;
- ~ executarea unor lucrări care periclităază stabilitatea drumului;
- ~ practicarea comertului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate;

- pentru dezvoltarea capacitații de circulație a drumurilor publice în traversarea localitatilor rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 26,00 m pentru drumurile naționale (DN 22C).

- modificarea profilului transversal propus prin PUZ ;

### c) UTILIZARI INTERZISE

- se interzic utilizările care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- ~ largirea străzilor existente;
- ~ modernizarea intersecțiilor;
- ~ realizarea spațiilor de parcare;

- pe terenurile cu vizibilitate din drumurile publice sunt interzise: depozitari de materiale, piese și utilaje degradate, organizări de sănătate abandonate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri;

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- in zona de protectie si siguranta a cailor de comunicatie rutiera este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

~ constructii permanente/temporare altele decat cele care sunt destinate exclusiv activitatilor specific circulatiei rutiere, instalati, plantatii/amenajari care prin amplasare sau configuratie impiedica buna desfasurare si dirijare a traficului sau prezinta riscuri de accidente;

~ panouri publicitare;

~ comercializarea en-detail a produselor care se pot transporta la domiciliu cu automobilul propriu sau taxiul;

~ amplasarea constructiilor in campul de vizibilitate al intersectiilor;

#### d) INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- pentru viitoarele constructii situate adiacent retelei majore de circulatie a comunei, acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale;

- efectuarea lucrarilor de modernizare/supralargire a drumului numai dupa executarea lucrarilor de echipare edilitara;

#### e) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor asigura retele de alimentare cu apa si canalizare, telefonie fixa si iluminat public, de-a lungul drumului public fara a afecta structura acestuia;

- iluminatul public se va asigura cu corpuri de iluminat specific fiecarei destinatii: trafic rutier, trotuare;

#### f) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- sunt permise amenajarea de spatii verzi si spatii plantate in lungul drumurilor de circulatie majora a comunei, in sistem continuu sau izolat cu conditia ca acestea sa respecte profilul transversal caracteristic drumurilor nationale ce tranziteaza localitati rurale.

### **ZC – ZONA AFERENTA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

#### **EX2 – SUBZONA REZERVATA ACTIVITATILOR AGRICOLE**

##### **GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI**

In conf. cu prevederile cap.1. art.3 din Regulamentul General de Urbanism, pe terenurile agricole din extravilan, executarea constructiilor si amenajarilor agricole sunt permise pentru functiunile si in conditiile stabilite prin lege.

#### a) UTILIZARI PERMISE

- plantarea culturilor de orice fel; paioase, oleaginoase, legume;

- livezi cu pomi fructiferi, vii;

- efectuarea lucrarilor de pregatire a terenurilor, sisteme de irigatii;

- executarea de constructii si instalatii aferente lucrarilor agricole;

#### b) UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- exploataatiile agro – industriale care produc poluarea mediului inconjurator sunt permise numai in baza unor studii de impact intocmite de firme specializate;

#### c) UTILIZARI INTERZISE

- amplasarea constructiilor pe terenurile agricole de clasa I si II de calitate, pe cele cu amenajari funciare precum si plantate cu vii si livezi este interzisa;

- ateliere mecanice generatoare de noxe;

- depozitarea deseurilor din constructii sau menajere;
- pasunatul animalelor.

### **c – SUBZONA DRUMURI IN EXTRAVILAN**

#### **ZCc**

##### **I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

###### **a) UTILIZARI ADMISE**

- acces carosabil modernizat prin impietruire;
- extindere si realizare de trotuare in zona adiacenta ansamblului de locuinte;
- lucrari de amenajare caracteristice functiunii.

###### **b) UTILIZARI INTERZISE**

- blocarea accesului prin extinderea culturilor.

INTOCMIT,

Arh . R. STANESCU