**Memoriu explicativ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL –PENTRU ZONA DELIMITATA DE UNITATEA MILITARA, STRADA STEFANITA VODA**

**borderou:**

**Pise scrise:**

1.Memoriu explicativ

**Piese desenate:**

P1.Incadrare in teritoriu

P2.Situatia existenta

P3.Reglementari urbanistice propuse

Prezenta documentaţia de P.U.Z. este elaborată conform Ordinului nr. 562/2003 al Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, pentru aprobarea Reglementarilor tehnice *„Metodologie de elaborare şi conţinutul – cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z)”*si a legii urbanismului nr.350/2001.

**Documente strategice:**

Date conţinute în piesele scrise şi desenate ale **PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANŢA** (în vigoare şi în curs de actualizare),

STUDIU GENERAL DE CIRCULAŢIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANŢA ŞI LA NIVELUL TERITORIULUI DE INFLUENŢĂ (PERIURBAN) – Etapa III, întocmit de SEARCH CORPORATION,

AGENDA LOCALĂ 21 Planul de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Constanţa.

**Studii de fundamentare P.U.Z.**

Planuri topografice şi cadastrale scara 1/500 şi 1/2000 ale zonei,

Date conţinute în PLANURILE URBANISTICE DE DETALIU SI CELE ZONALE aprobate (in perioada 2003- 2009) pentru diverse obiective realizate sau în curs de realizare,

Date conţinute în NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme româneşti şi europene)privind gradul de dotare a cartierelor şi microraionaleor

**1.Introducere**

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

**Denumirea lucrării :** “**PLAN URBANISTIC ZONAL – PENTRU ZONA DELIMITATA DE UNITATEA MILITARA, STRADA STEFANITA VODA ”**

1.2. Obiectivul P.u.z.: **construirea UNUI ANSAMBLU DE IMOBILE CU REGIM DE INALTIME MAXIM DE P+9E LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI AFERENTE**

**2.Stadiul actual al dezvoltarii**

**SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUZ= 9000MP**

**SUPRAFATA STUDIATA PRIN PUZ =23480 MP**

2.1 Evolutia zonei:

**UTR 6- TÂRG SĂPTĂMÂNAL**

**1. Delimitarea UTR:**

spre vest Bd Aurel Vlaicu

spre sud: prelungirea străzii B.Şt. Delavrancea

spre nord: str. Ştefăniţã Vodă

spre esi: stradă propusă între str. Baba Novac şi str. Ştefániţă Vodă

**2. Caracteristici principale:**

- teren parţial ocupat in prezent de incinta târgului săptămânal

**3. Funcţiuni permise**:

- locuire colectiva

- servicii si comert

- comerţ de produse de larg consum şi de produse agro-alimetare

**4. Regim de înălţime:**

P+l+3 sau 12m la cornişă sau atic - sunt admise accente Verticale numai in zona intersectiei b-dul Aurel Vlaicu-Stefanita Voda, P+18-20

**5. Amplasameniele clădirilor față de arterele de circulatie, aliniere:**

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu;

- se va rezerva terenul necesar realizării prelungirii străzii B.Şt. Delavrancea, a amprizei specifice pentru o stradă de categoria a Ill -a pentru strada Ştefăniţă Vodă şi pentru strada nouă propusă în partea de est, stradă ce face legătura între str.Baba Novac şi str. Ştefăniţă Vodă.

- la amplasarea construcţiilor în lot sc va ţine seama de restricţiile generate de zonele de protecţie ale conductelor de apă, conductelor de canalizare şi a liniilor electrice aeriene.

**6. Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):**

materialele utilizate vor fi durabile şi de calitate, adecvat cadrului şi funcţiunii.

arhitectura - Sunt interzise construcţiile de natură sã aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localităţii.

Ca regulă generală, toate construcţiile noi vor trebui, prin arhitectură şi proporţii, sã fie compatibile cu cadrul construit al localităţii şi al zonei.

fatadele - se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bunã; ori de câte ori apar deteriorări ale faţadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperişurile - pot fi în terasă sau cu pante; în acest sens se va ţine seama de integrarea în vecinătãţi; Panta acoperişurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de învelitoare vor fi: ţiglă, olana, tabla zincată sau de cupru, tabla cutată sau profilata acoperită cu materiale plastice, materialele compozite;

împrejmuirile - se va urmări ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălţime şi tratare care să nu depăşească 2,00 In înălţime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înălţime şi vor fi din zidărie sau scânduri.

portile - vor fi cât mai simple posibil şi în armonie cu restul împrejmuirii.

platforma pentru gunoi a fiecărei incinte va fi astfel amplasată încât sã permită evacuarea rapidă şi fără sã creeze disconfort vecinilor.

**7. POT maxim:** 50% pentru suprafaţa ocupată de construcţii, 90% pentru suprafaţa ocupată de construcţii şi platforme; POT 50-80% in zona cu functiuni mixte, cuprinsa intre strada Stefanita Voda si spatiul comercial aprobat prin PUD.

**8. Interdicţii temporare sau definitive:**

8.1. se interzice realizarea de construcţii şi amenajări în spaţiul rezervat pentu extinderi de străzi sau pentru străzi noi; proiectele în faza PUD sau de execuţie aprobate pentru această zonă vor fi revizuite pentru a corespunde dezideratului realizării de trasee stradale stabilite prin PUG, prin PUZ zona Baba Novac şi preluate în est proiect.

8.2. Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.

8.3. se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalul de drenare ce traversează terenul; debitul de apă din acest canal se poate prelua cu canal acoperit sau se poate colecta în reţeaua colectoare pluvială urbană.

8.4. se interzice construirea de locuinţe în spaţiul cu lăţimea de 50m de la limita cimitirului-conform Normelor de igienă a populaţiei şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate cu Ordinul 536/ 1997 al Ministerului Sănătăţii.

8.5. se va putea schimba folosinţa terenului ocupat în prezent de târgul săptămânal numai pe baza unui proiect în faza PUD aprobat.

**9. Condiţii speciale de intervenţie în zonele protejate:**

Partea dinspre UTR 6 cuprinsă în zona de protecţie hidrogeologică a sursei de apă Cişmea IA se supune reglementărilor din HGR 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară. (A se vedea pct. 13 de la UTRZ).

**10. Condiţionări legate de circulaţie şi de echiparea tehnico-edilitară:**

10.1. pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul);

10.2. se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele în incintele care utilizează acest tip de transport;

10.3. pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

10.4. staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; spaţiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane" şi a RGU - Anexa nr. 5.

10.5. spaţiile pentru activităţi şi dotările de interes public vor fi racordate la reţeaua de electricitate, de apă potabilă şi la reţeaua de canalizare. Pentru încălzirea şi prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

10.6. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părţii carosabile a drumului;

10.7. Distanţele de la marginea părţii carosabile pânã la trunchiurile de arbori şi arbuşti trebuie să fie de minim 1,0 m.

10.8. Se va asigura la colţul străzilor şi corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerinţelor persoanelor cu handicap, cãrucioarelor pentru copii.

10.9. În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălţimea minimă pe calea de acces va fi de 3,50 m.

10.10. Reţelele subterane electrice şi de telecomunicaţii amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte şi de alta a străzii.

- Reţelele de telecomunicaţii se recomandă sã se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcţiilor şi partea carosabilã a străzii.

- Conductele reţelelor de distribuţie se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversãri de obstacole, precum şi în cazuri justificate tehnic şi economic.

- Traversãrile instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

**11. Amplasarea construcţiilor în lot:**

11.l. in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

11.2. distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;

11.3. distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

-in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;

11.4. se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

11.5. se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala şi carosabila.

4.DIRECTII DE ACTIUNE:

* Reabilitarea imaginii arhitecturale si urbanistice a zonelor prin diferite metode ce pot ajuta la crearea unui cadru urban de viata atractiv pentru populatie.
* Mixitate functionala si accesibilitate ridicata la serviciile publice.
* Realizarea unor zone de locuit de calitate sporita pentru atragerea altor categorii de populatie in zona.
* Ridicarea statutului zonei si atragerea investitorilor private.
* Intarirea sentimentul de apartenenta al locuitorilor si astfel de ale reda interesul pentru a intretine spatiul public

5.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

FUNCTIUNI si INDICATORI URBANISTICI PROPUSI :

ZONA DE REGLEMENTARE AFERENTA ZONEI DE STUDIU FACE PARTE DIN UTR6 A HCL NR.380/2005 PRIVIND APROBARE PUZ –BD AUREL VLAICU

**ZONA DE REGLEMETARE UTR 6 PRIN PUZ SE VA TRANSFORMA IN ZRM – FUNCTIUNI MIXTE :**

**POT PROPUS=60%**

**CUT PROPUS=4**

**RHMAXPROPUS=P+9E**

Indicatorii urbanistici P.O.T. şi C.U.T. pentru situaţia existentă şi cea propusă spre aprobare se studiază în cadrul P.U.Z., mărind cu maximum 20% C.U.T. aprobat în conformitate cu *Legea nr.350/ 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (actualizată până la data de 21.07.2013) Art.32 (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

În conformitate cu *Legea nr.350/ 06.07.2001 Art.47 (1) Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.*

Obiectivele principale ale planurilor urbanistice zonale urmăresc dezvoltarea urbană durabilă integrată, în acord cu potenţialul economic, social, cultural, teritorial şi cu aspiraţiile locuitorilor.

* asigurarea compatibilităţii funcţiunilor în zona studiată şi vecinătăţi conform *H.G.R. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată până la 24.05.2011) Art.14 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor (1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.*
* ***asigurarea însoririi clădirilor din zona studiată şi vecinătăţi, cu respectarea O.M.S. nr.536/ 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei (actualizat până la 30.04.2008) Art.2 Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2ore zilnic, la solstiţiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanţa dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuinţe (revizuire NP 01696)", indicativ NP 05702 (3.4.(D) Însorirea)*** ***Art. 4***
* ***La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:***
* ***a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;***
* ***b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;***
* ***c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.***
* se va studia situaţia existentă a organizării locurilor de parcare pe tronsoanele de stradă învecinate la o scară relevantă şi oportunitatea amenajării de parcări, accese şi plantaţii pe trotuar fără afectarea circulaţiei publice carosabile si pietonale şi a spaţiului plantat existent, cu respectarea: *Ordin MT nr.49/ 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane 3.24. Pentru circulaţia pietonilor în localităţile urbane se vor amenaja trotuare cu o lăţime cuprinsă între 1,00m şi 4,00m, în funcţie de intensitatea circulaţiei pietonale şi de locul unde sunt amplasate, conform anexei nr.5.; Ordin MLPAT nr.10/N/ 06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane, Indicativ P 132-93, 4.8. parcarea pe trotuare se admite numai pe anumite sectoare de străzi condiţionat de asigurarea unor spaţii minime pentru circulaţia pietonilor de 1,50m lăţime la străzile de categoria III [...]., Ordin MT nr.47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale*
* **HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa**

*-****funcţiuni administrative****: spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie pe* ***minim 50%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni financiar-bancare:*** *spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie pe* ***minim 60%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni comerciale****: spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie pe* ***minim 50%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de cult:*** *spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie pe* ***minim 40%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de cultură:*** *spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie pe* ***minim 30%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de învăţământ****: spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă pe* ***minim 30%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de sport:*** *spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă pe* ***minim 40%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de turism:*** *spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă pe* ***minim 50%*** *din suprafaţa lotului*

*-****funcţiuni de industrie:*** *spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie pe* ***minim 50%*** *din suprafaţa lotului*

*-****locuinţe colective:*** *spaţii verzi şi plantate pe* ***minim 50%*** *din suprafaţa lotului/ zonei de reglementare*

*-****locuinţe unifamiliale:*** *spaţii verzi şi plantate de* ***minim 5mp/ locuitor***

*-****funcţiuni de sănătate:*** *aliniamente simple sau duble cu rol de protecţie şi parcuri organizate de* ***minim 15mp/ persoană***

6.Implemtarea legislatiei de mediu

Ordonanta de urgenta nr. 195/2005, aprobata prin Legea nr. 265/2006, privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;

Ordonanta de urgenta nr. 114/17.10.2007 (M.Of. nr. 713/22.10.2007) pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului;

Ordonanta de urgenta nr. 164/19.11.2008 (M.Of. nr. 808/03.12.2008)pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului;

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului inconjurator;

Legea nr. 313 din 12 octombrie 2009 pentru modificarea si completarea

Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;

Legea nr. 47/2012 de modificare a Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările şi completările ulterioare privind autorizarea executării construcţiilor cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a- zone protejate;

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea V – Zone de risc natural;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare;

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului,adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000;

Ordonanta nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobata cu modificari prin Legea 378/2001, modificata, republicata;

Legea nr.120/2006;

Ordinul ministrului Sănătăţii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;

Hotararea nr. 1470 din 9 septembrie 2004 privind aprobarea Strategiei nationale de gestionare a deseurilor si a Planului national de gestionare a deseurilor;

**CONTINUT SI OBIECTIVE PUZ**

Lucrarea de față se refera la PLANUL URBANISTIC ZONAL – delimitat de strada Stefanita Voda , unitatea militara, centrul comercial Maritimo și stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale zonei pentru perioada valabilității documentației respective.

În conținutul documentației se va regăsi tratarea următoarelor categorii de probleme:

 probleme principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitati

 zonificarea funcțională a teritoriului sectorului 6 și stabilirea regimului juridic al acesteia printr-un sistem de reglementari și servituți adecvate;

 volumul și structura potențialului uman, resurse de muncă;

 organizarea circulațiilor și a transporturilor;

 echiparea tehnico-edilitară;

 reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

 reabilitarea, protecția și conservarea patrimoniului construit;

 condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a categoriilor de problememenționate mai sus, materialul oferă instrumente de lucru necesare elaborării,aprobării cât și urmăririi aplicarii Planului Urbanistic Zonal în urmatoarele domenii: proiectare, administrație centrală și locală, agenți economici, colectivități sau persoane particulare beneficiare.

Obiectivele PUZ constau în:

 Delimitarea zonelor afectate de servituţi publice, interdicţii temporare şi permanente de construire , a zonelor expuse la riscuri naturale;

 Modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii rutiere;

 Evidențierea fondului construit valoros și a modului de valorificare a acestuia

 Precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a volumelor construite şi amenajate;

 Fundamemtarea realizării unor investiții de utilitate publică.Planul Urbanistic Zonal urmăreşte introducerea constrîngerilor şi permisivităţilor urbanistice, crearea condiţiilor de autorizare a noilor construcţii, crearea premiselor spaţiale pentru desfăşurarea activităţilor economice şi sociale în acord cu obiectivele de dezvoltare locală. De asemenea vor fi accentuate implicaţiile dezvoltării urbanistice asupra sistemului de circulaţii şi a reţelei de infrastructură edilitară, fiind conturate măsurile pentru dezvoltarea armonioasă a zonei.

În baza P.U.Z. se pot emite Certificate de urbanism şi Autorizaţii de construire pentru obiective ce nu ridică probleme de amplasare (Ex: realizarea de locuinţe prin completare în cadrul zonelor rezidenţiale, în care prescripţiile de construibilitate – regim de aliniere şi înălţime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitară, accese etc. – rezultă clar din documentaţia P.U.G.).În caz contrar se va solicita elaborarea P.U.Z. sau P.U.D., după caz. Pentru zonele în care s-a instituit interdicţie temporară de construire se vor elabora documentaţii P.U.Z.

Scopul P.U.Z.-ului este de a introduce constrîngeri şi permisivităţi urbanistice, de a crea condiţiilor de autorizare a noilor construcţii, a premiselor spaţiale pentru desfăşurarea activităţilor economice şi sociale în acord cu obiectivele de dezvoltare locală. De asemenea vor fi accentuate implicaţiile dezvoltării urbanistice asupra sistemului de circulaţii şi a reţelei de infrastructură edilitară,fiind conturate măsurile pentru dezvoltarea armonioasă a sectorului. Prin Planul Urbanistic Zonal se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu şi de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului

Principalul obiectiv al Planului Urbanistic Zonal constă în crearea cadrului de reglementare d.p.d.v. al planificării urbanistice, în vederearealizării dezideratelor propuse prin elaborarea propunerilor de organizareurbanistică a arealului de implementare, în corelație cu zonele adiacente și cuprevederile P.U.Z.-urilor aprobate în perioada 2005-2012 în cadrul teritoriului

Documentația de urbanism constituie documentatia care stabilește obiective, acțiuni și măsuri de dezvoltare , pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prin P.U.Z. s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile și reglementarile de urbanism ( permisiuni, restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea teritoriului.

Principalele obiective pe termen mediu ( 5-10 ani ) sunt următoarele:

 Intărirea mixității funcționale și diferențierea acestor zone mixte în funcție de amplasare

 Dezvoltarea direcționată a zonelor mixte în lungul arterelor importante de legătura precum și pe arterele de legatură între centrele urbane la nivel local de sector.

 Înlocuirea funcțiunilor incompatabile și transformarea lor în zone mixte, dinamice și capabile să asigure reconversia funcționala dorită, în vederea atragerii de investiții

 Sistematizarea și extinderea rețelei stradale astfel încât să raspundă cerințelor de dezvoltare

 Dezvoltarea unui sistem integrat de management al deșeurilor care să includă toate etapele unui sistem eficient-colectare selectivă la sursă, valorificarea deșeurilor refolosibile, transport, depozitare conformă cu normele în vigoare

 Încurajarea parteneriatelor public-privat în vederea înființării de servicii alternative și realizarea de investiții

Obiective pe termen scurt și mediu:

 Susținerea creșterii economice la nivelul unității administrativ teritoriale

 Dezvoltarea serviciilor și sistemelor societății informaționale. Creșterea gradului de acces la serviciile publice informatizate internațional.

 Elaborare studii și proiecte aferente obiectivelor de investiții în domeniul infrastructurii rutiere și tehnico-ediliatre.

 Protejarea și dezvoltarea durabilă a resurselor naturale și a mediului

Planul Urbanistic Zonal este un instrument legal si tehnic pentru sustinerea avantajelor urbanistice, sociale si ecologice ale dezvoltarii urbanistice de tip intensiv ca deziderat al dezvoltarii durabile.

Dezvoltarea durabila trebuie sa satisfaca nu numai noile exigente de natura economica, sociala sau ecologica, ci si pe acelea ale unei inalte culturi urbane.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal asigura cresterea calitatii mediului construit prin noi tipuri de constructii si de spatii urbane.

Adaptarea la expansiunea economica si expansiunea arhitecturala la noile tehnologii de executie va conduce la crearea de spatii urbane pentru comunicare,

asigurarea unor conditii pentru o locuire echitabila prin relationarea spatiului public cu constructiile invecinate, la protejarea zonelor verzi existente si extinderea lor, la planificarea unui sistem de transport avand in vedere protectia mediului inconjurator, schimbarile climatice-incalzirea globara – telul fiind satisfacerea nevoilor si cresterea calitatii vietii cetatenilor.

Scopul principal al PUZ-ului , este utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor necesar functiunilor urbanistice ca deziderat al dezvoltarii durabile.

In concordanta cu politica de dezvoltare urbana , este necesara rezolvarea in cadrul Planului Urbanistic Zonal a urmatoarelor categorii de probleme:

 probleme principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitati si prioritati de interventie

 zonificarea funcțională și stabilirea regimului juridic al acesteia printr-un sistem d reglementari și servituți adecvate;

 volumul și structura potențialului uman, resurse de muncă;

 organizarea circulațiilor și a transporturilor;

 echiparea tehnico-edilitară;

 reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

 reabilitarea, protecția și conservarea patrimoniului construit;

 Realizare prevederi de prevenire a riscurilor tehnologice.

