**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE FESTIVE SI BAR**

**MEMORIU TEHNIC**

**BENEFICIAR: AMET REGEP** : conform următoarelor acte:

act de vânzare cumpărare nr 22451 / 05.05.2023 Act Notarial nr 561 din 21.02.2007 emis de B.N. PUIA ELVIS RADUCU ,ACT ADMINISTARTIV NR 18366 / 644 din 09.10.2006 emis de C.J.S.D.P.A.T. ,Act Administrativ nr 6818/ 27.04.2023emis de Primăria Hârșova,( se desprinde din cartea funciara 101866/UAT Hârșova parcela cu IE 103174 -teren in suprafața de 1174mpsi se transcrie in cartea funciara nr 103174)

92309/19.06.2023 Act Notarial nr 1047 din 15.06.2023 emis de Grosu George ( Intabulat drept de proprietate ,cumpărare, bun dobândit prin convenție cota 1/1 AMET REGEP SI AMET CHIZBANA

**DENUMIRE OBIECT DE INVESTITIE**: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALON EVENIMENTE FESTIVE SI BAR**

**AMPLASAMENT:** Oraș Hârșova , strada Cășăriei nr 6H , nr cad IE 103174

**PROIECTANT GENERAL:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -GHENGIOMER ALTAN

**FAZA DE PROIECTARE:** PLAN URBANISM ZONAL

**CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**

**LOCALIZARE**: In Intravilanul Orașului Hârșova , in zona UTR 8 ( grajduri) , in partea de Nord a Orașului Imobilul mai sus menționat este compus din: teren cu număr cadastral 103174 in suprafața totala de: 1176mp conform măsurători si conform extrasului de carte funciara pentru informare cu nr 103174Harsova pe baza nr cerere 167187 / 25.09.2023

**REGIMUL JURIDIC:** act de vânzare cumpărare nr 22451 / 05.05.2023 Act Notarial nr 561 din 21.02.2007 emis de B.N. PUIA ELVIS RADU CU ,ACT ADMINISTARTIV NR 18366 / 644 din 09.10.2006 emis de C.J.S.D.P.A.T. ,Act Administrativ nr 6818/ 27.04.2023emis de Primăria Hârșova,( se desprinde din cartea funciara 101866/UAT Hârșova parcela cu IE 103174 -teren in suprafața de 1174mpsi se transcrie in cartea funciara nr 103174)

92309/19.06.2023 Act Notarial nr 1047 din 15.06.2023 emis de Grosu George ( Intabulat drept de proprietate ,cumpărare, bun dobândit prin convenție cota 1/1 AMET REGEP SI AMET CHIZBANA

**DESCRIEREA PARCELEI:** Suprafața terenului este de 1176mp din acte si măsurători

Terenul are următoarele vecinătăți:

La nord – teren domeniul public – drum de acces HCL Hârșova

La est – teren domeniul public – drum de acces strada Cășăriei nr 6H

La sud – teren domeniu public – drum de acces HCL Hârșova

La vest – teren domeniu public – cimitir HCL Hârșova

CAPITOLUL 1- INTRODUCERE

CAPITOLUL 2-SATDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

CAPITOLUL 3PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZI SI MASURI IN CONTINUARE

|  |
| --- |
| **CAPITOLUL 1 -INTRODUCERE** |

|  |
| --- |
| * 1. **OBIECTUL DOCUMENTATIE DE URBANISM** |

Obiectivul general al investiție constă in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de \_\_\_

Realizarea Planului Urbanistic Zonal este necesar in vedere modificări Reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul propus spre studiu, a terenului ce a generat prezenta documentație , situat pe Strada Cășăriei nr 6H, oraș Hârșova

Suprafața imobilului ce a generat Planul Urbanistic Zonal este de 1176mp din acte si din măsurători.

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

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

- zonificarea funcțională a terenurilor

- organizarea rețelei stradale

- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- statutul juridic și circulația terenurilor

- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul Local al Orașului Hârșova conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Orașului Hârșova în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

|  |
| --- |
| **2.1 SURSE DE DOCUMENTATIE** |

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

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

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

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

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

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

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

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

- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

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

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor in localitățile urbane

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

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

-PLANUL URBANISTIC GENERAL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local cu nr 94/22.08.2008

|  |
| --- |
| **CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII** |

|  |
| --- |
| **2.1 EVOLUTIA ZONEI** |

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism, se află în intravilanul Orașului Hârșova , conform PUG – si face parte din UTR8-GRAJDURI si are destinația de teren arabil

|  |
| --- |
| **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE PUG** |

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Orașului Hârșova conform Planului Urbanistic General al Orașului Hârșova aprobat prin Hotărârea Consiliului Local cu nr 94/22.08.2008

Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism este înregistrat in categoria de folosința : teren arabil si face parte din UTR 8 (grajduri)

|  |
| --- |
| **2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL** |

Clima Orașului Hârșova evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe uscate, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico -geografice ale teritoriului. Vecinătatea Dunări și Câmpia Bărăganului asigură un aer uscat

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

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara şi un aport important de zăpezi şi temperaturi scăzute iarna. Orașul Hârșova se aflându-se în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea Uk = 29 m/s, căreia ii corespunde o presiune a vântului Qk = 0,5 kPa.

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

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE- NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

|  |
| --- |
| **2.4 CIRCULATIA** |

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din trei străzi de circulație din zonă, fiind situat pe Cășăriei nr 6H ,cu acces auto din strada Cășăriei.

|  |
| --- |
| **2.5 OCUPAREA TERENURILOR ( FUNCTIUNI REGLEMENTATE)** |

Terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism i face parte din UTR 8 (grajduri) cu următoarele facțiuni admise :

-Locuințe de serviciu

-spatii verzi de protecție

-centru servire producție agricola

-centru mecanizare agricultura

-depozitare produse, utilaje si mașini agricole

Extindere capacitați de creștere animale

|  |
| --- |
| **2.6 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI ( REGLEMENTAT) :** |

Nu este reglementat

|  |
| --- |
| **2.7 UTILIZARI INTERZISE (REGLEMENTAT):** |

Nu este reglementat

|  |
| --- |
| **2.8 REGIM DE INALTIME REGLEMENTAT** |

H min-Parter , H max : 10metri

|  |
| --- |
| **2.9 POT maxim reglementat** : conform necesitaților funcționale |

|  |
| --- |
| **2.10 CUT maxim** **reglementat**: conform necesitaților funcționale |

|  |
| --- |
| **2.11 ALINIERE EXISTENTA /REGLEMENTAT** |

Clădirile se amplasează cu retragere minima de 3 metri fata de limita de la strada ținând cont de situația existenta, necesitați funcționale si exigente sanitare.

|  |
| --- |
| **1.12 ASPECTUL CLADIRILOR REGLEMENTAT :** |

Expresia arhitecturala va fi conforma cu specificul funcțional.

|  |
| --- |
| **1.13 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR SI PARCAJE REGLELMENTAT :** |

Toate unitățile vor avea asigurate spatii de staționare , parcare si de lucru exclusiv in incinta proprie

|  |
| --- |
| **1.14 UTILITATI REGLEMENTAT:** |

Zona studiata este echipata cu rețele de apa si energie electrica

|  |
| --- |
| **1.15 PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI** |

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

|  |
| --- |
| **1.16 OPŢIUNILE POPULAŢIEI** |

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de SALON DE EVENIMENTE FESTIVE SI BAR

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren construibile si neconstruibile din zona studiata si modificarea PUG/PUZ aprobat anterior.

|  |
| --- |
| **1.17 DISFUNCTIONALITATI** |

Terenul ce a generat PUZ este in prezent agricol .

Zona studiata nu are spatii verzi amenajate corespunzător si nici locuri de parcare delimitate si semnalizate.

Zona studiata, aflata in partea de Nord a Orașului Hârșova ,lângă cele mai importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG aprobat.

|  |
| --- |
| **1.18 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI** |

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

Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordantă cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,

asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,

asigurarea acceselor obligatorii la lot,

asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății

asigurarea spatiilor verzi ;

Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice si spatii verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, daca este cazul.

|  |
| --- |
| **CAPITOLUL 3 DOMENII DE APLICARE** |

|  |
| --- |
| **DOMENIUL DE APLICARE** |

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor şi limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație (după caz) și în zonele în care se prevăd spatii verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va tine seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și / sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

Prezentul regulament produce efecte şi devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

\*\*\* Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor de la prezentul regulament sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

-modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin --

-elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.);

modificări ale funcțiunii, P.O.T. şi/sau C.U.T. și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal (P.U.Z.) în integralitatea sa.

|  |
| --- |
| **3.2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR** |

|  |
| --- |
| **3.2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUL NATURAL ŞI CONSTRUIT** |

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament, precum și cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

|  |
| --- |
| **3.2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC** |

**Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale**, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

**Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor** de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

|  |
| --- |
| **Asigurarea echipării edilitare.** |

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

|  |
| --- |
| **Asigurarea compatibilității funcțiunilor** |

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

|  |
| --- |
| **Procentul de ocupare a terenului.** |

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

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

**Amplasarea panourilor de afișaj publicitar**, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signaletică aprobat .

|  |
| --- |
| **3.2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII** |

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de **punctele cardinale** specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

|  |
| --- |
| **a)Amplasarea față de drumuri publice**.- |

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

-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

-parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;

-conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

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

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specific în vigoare.

|  |
| --- |
| **b)Amplasarea față de aliniament**.-**PROPUS** |

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

în zona **UTR 8A** retragerea fata de aliniament va fi de:

**1metri la Est -strada Cășăriei**

**2meri la Nord-cale de acces**

**Pe aliniament la sud-cale de acces**

depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de **4 m** de la cota trotuarului amenajat este interzisă;

retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;

în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 1,00 m. de la alinierea de la stradă și asigură o distanță de 4,00 m. pe verticală de la cota drumului sau a trotuarului amenajat.

|  |
| --- |
| **c)Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara**.**-PROPUS** |

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului reglementari propuse și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

se propune ca imobilele din zona UTR 8A se vor lasă conform planului de reglementari propuse retrageri minime **2metri**  **la Vest si Nord**

|  |
| --- |
| **d)Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei.** -**PROPUS** |

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanta minima intre doua clădiri pe partea cu fațade ale camerelor de locuit trebuie sa fie minim jumătate din înălțimea la cornișă aceasta înălțime se poate reduce la **3m** daca nu exista fațade ale camerelor de locuit;

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

|  |
| --- |
| **3.3 REGULI CU PRIVIRE A ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII** |

**a)Accese carosabile**.

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

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

**b)Accese pietonale.**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importantei și destinației construcției.

|  |
| --- |
| **3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA/PROPUS** |

|  |
| --- |
| **3.4.1.RACORDAREA LA REŢELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE** |

**a)**Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**b)**Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte nivelatori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

**c)** Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

|  |
| --- |
| **3.4.2.REALIZAREA DE REŢELE EDILITARE** |

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.

Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markere, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate in condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Prezenta documentație este destinata obținerii avizului RAJA SA referitor la elaborarea PUZ-ului pentru zona delimitata. In cadrul prezentului studiu s-a analizat o posibilitate de echipare hidro -edilitara a zonei propuse, cu soluția care s-a raportat la legislația in vigoare si la situația existenta pe teren.

Conform temei de proiectare, proiectul prezinta următoarele:

* Alimentarea cu apa a întregii zone propuse se poate realiza prin intermediul unei conducte de distribuție apa proiectata PN 10 PE 100 PEHD Dn 110 mm, care se va alimenta din conducta de apa Dn 200 mm AZBO existenta pe Strada Cășăriei din localitatea Hârșova;
* Evacuarea apelor uzate menajere se poate face prin intermediul unei conducte de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG, care va descarcă apele uzate menajere in colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG existent pe strada Cășăriei din localitatea Hârșova.

La momentul realizării prezentului studiu, în zona studiată nu exista rețele de distribuție apa si nici de canalizare menajera.

Alimentarea cu apă – situația existenta

Cele mai apropiate rețele hidroedilitare se afla :

* Pe strada din fata amplasamentului, din loc. Hârșova exista:
* O conducta de distribuție apa Dn 75 mm PEHD, amplasata pe partea aferenta.
* Pe strada Cășăriei, din loc. Hârșova exista:
* O conducta de distribuție apa Dn 200 mm AZBO;
* O conducta de distribuție apa Dn 200 mm AZBO;

Din punct de vedere al combaterii unui eventual incendiu cu hidranți stradali, rețelele existente pe strada nu asigura parametrii de debit si presiune necesara.

Canalizarea menajeră - situația existenta

In zona amplasamentului studiat exista nu exista rețea de canalizare menajera, cea mai apropiata rețea de canalizare se afla pe strada Cășăriei la aproximativ 135 m. astfel:

* Pe strada Cășăriei exista colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG amplasat pe mijlocul carosabilului.

## Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru asigurarea rețelelor de apa si de canalizare menajera, prin Studiul de solutie privind alimentarea cu apa si canalizarea menajera se propun următoarele:

Alimentare cu apă

Pentru alimentarea întregii zone studiate se propune montarea unei conducte de distribuție apa Dn 110 mm PEHD PN 10 PE 100, pe o distanta de 140 m. Alimentarea conductei de distribuție apa proiectata se va face din conducta de apa existenta Dn 200 mm AZBO existenta pe strada Cășăriei.

Conducta de distribuție apa extinsa se va realiza prin săpătura deschisa in zona trotuarului neasfaltat si se va poza in șanț de 0,9-1,0 m lățime la adâncimea minima de 1,0 m (sub limita de îngheț), pe pat de nisip de 10 cm si acoperita cu un strat de nisip de 30 cm.

Alimentare obiectivului din prezentul PUZ, se va face din rețeaua de distribuție Dn 110 mm PEHD proiectata pe strada. Conform breviarului de calcul atașat necesarul de apa pentru amplasamentul studiat este de 1.01 l/s, ce poate fi asigurat printr-o conducta Dn 50 mm PEHD.

In dreptul imobilului in cauza se va monta un hidrant exterior subteran Dn 80 mm, ce poate asigura un debit de 5 l/s necesar imobilului din prezentul PUZ.

Realizarea branșamentului de apa se va executa pe baza autorizării și avizului definitiv R.A.J.A. In fazele de proiectare ulterioare PUZ-ului se vor executa sondaje pentru identificarea conductelor.

Canalizarea menajera

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se propune extinderea retelei de canalizare din strada Cășăriei din colectorul menajer Dn 250 mm PVC-KG, pe o distanta de 135 m. Pe traseul conductei proiectate se vor monta 4 cămine menajere, situate la diferite adâncimi, din CMp1 si pana in CMp4.

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la viitorul imobil se va realiza in sistemul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC-KG proiectat pe strada.

Conducta de canalizare se va monta prin săpătura deschisa, fiind poziționată pe pat de nisip de 10 cm si va fi acoperita cu un strat de nisip de 15 cm (măsurat peste generatoarea superioara a conductei).

Se interzice evacuarea apelor uzate in subteran sau in apele de suprafața ori subterane.

Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către trama stradala si spațiul verde.

Se vor executa sondaje pe amplasament pentru poziționarea exactă a conductelor existente, în prezența reprezentanților R.A.J.A.

Calitatea apelor ce se vor descarcă in sistemul de canalizare menajera va trebui sa îndeplinească cerințele prevăzute in NTPA 002.

Este interzisa descărcarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare menajera.

**Observații.**

In zona sunt prezente cabluri subterane, rețele de gaze, conducte de distribuție apa, etc.

Se va acorda o deosebita atenție la intersecția cu celelalte conducte prezente in zona – conducte de apa sau cabluri subterane. Se vor chema in aceste cazuri, reprezentați ai companiilor de utilități ce le au in exploatare.

BREVIAL DE CALCUL

Instalatiilor sanitare interioare -debitul de calcul ( de dimensionare a abransamentelor) pentru restaurant.

Debitul de calcul stabilit conform STAS 1478/90

Qc = a x b x c √ E

a = 0,15 b=1 c=1,6

E – suma echivalentilor

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obiect sanitar | numar |  | Valoare echivalent |  | total |
| spalator | 8 | x | 1 | = | 8 |
| lavoar | 6 | x | 0,35 | = | 2,10 |
| dus | 2 | x | 1 | = | 2 |
| pisuar | 4 | x | 0,17 | = | 0,68 |
| closet | 6 | x | 0,50 | = | 3 |
| Robinet 1/2” | 2 | x | 1 | = | 2 |
| Masina de spalat | 2 | x | 1 | = | 2 |
| total |  |  |  |  | 17,78 |

Qs = 0,15 x 1,6 x √ 17,78 = 1,01 l/s

Acest debit se va asigura prin bransamentul proiectat cu diametru de 50 x 2,0mm PE 80 PEHD ( polipropilena de inalta densitate) . Determinarea consumului se va face cu un contoar Dn 32mm de clasa C agreat de SC RAJA SA

Calculul nesesar de apa pentru consum menajer

Conform STAS 1343/1- 2006, capitolul 2.1.2 determinarea necesarului de apa , valorile si relatiile de calcul sunt urmatoarele:

Ncl = 150 clienti

Q cl = 20 l/cons

N personal = 20 personal

Q personal = 50l/cons

Spalari pardoseala = 0.05 l/mp x zi

Necesar tehnologic = 0 apa dedurizata

K zi = 1.30 coeficient de neuniformitate a debitului zilnic conf. Tab. 1 zona 4

K ora = 3 coeficientul de neuniformitate a debitului conf tab 3 zona 1

Q zi med = N x qg/1000 = 4mc /zi = 0.046 l/s

Q med zi max = K zi x Q zi mediu = 5.2 mc/zi = 0.060 l/s

Q ora max 1/24 x K zi x Q zi max = 0.65mc /ora = 0.181 l/s

Canalizarea menajera dimensionarea conductei de racord

Debitul de calcul conform STAS 1795/87

Qs = a x c √E l/s

a= 0.33 c = 0.7 E = suma echivalentilor

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obiect sanitar | numar |  | Valoare echivalent |  | total |
| spalator | 8 | x | 1 | = | 8 |
| lavoar | 6 | x | 0,35 | = | 2,10 |
| dus | 2 | x | 1 | = | 2 |
| closet | 6 | x | 6 | = | 36 |
| Sifon pardoseala | 6 | x | 2 | = | 12 |
| Masina de spalat | 2 | x | 9 | = | 18 |
| total |  |  |  |  | 78.10 |

Qs = 0,33 x 0.47 x √ 78.10 = 1,99 l/s

Qc = Qs + Q sma

Qs – debitul corespunzator valorilor sumei echivalentilor Es a obiectelor sanirare si a punctelor de consum

a = coeficientul determinat in functie de regimul de furnizare a apei in reteua de distributie

Q sma – debitul specific de curgere cu valoarea cea mai mare care se scurge in reteua de canalizare considerata

Q sma = 2 l/s

Q c = 3.99 l/s

Pentru debitul menajer colector se alege o conducta din PVC-KG avand Dn 160mm PVC-KG si I=2%

Vom avea :

Q plin = 20.24 l/s

V plin = 1.12 m/s

Q/Q plin = 3.99 / 20.42 = 0.195 → h/H = 0.293 → V/V plin = 0.78 → V = 0.78 + V plin = 0.805 m/s

Rezulta deci ca se obtine viteza de autocuratare prevazuta prin STAS

Descarcarea apelor uzate menajere se va face catre reteua stradala de canalizare menajera proiectata

Canalizarea pluviala

Debitele apelor uzate pluviale de pe acoperis si de pe platformele carosabile se calculeaza conform STAS 1846-2-2007

Q = m x S x fi x l

S = 500 mp

I = 150 l/s . ha pentru o fregventa de 1 la 2 ani

Fi = 0.9

M = 0.8

Qp = 5.4 l/s

|  |
| --- |
| **3.5 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR/PROPUS** |

**3.5.1 FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI**

In ceea ce privește forma si dimensiunile terenului, acestea se stabilesc in rândurile de mai jos.

-se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

**-(1)-** pentru zona **UTR 8A** :deschiderea minima a lotului sa fie de **8m** si suprafața minima de 150mp

-pentru zona **UTR8A** :deschiderea minima a lotului sa fie de **10m** si suprafața minima de **300mp**.

Având in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate , parcelarul existent prezenta terenuri neconstruibile din punctul de vedere al suprafețelor si fronturilor stradale mici. Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fără a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente in limita coeficienților urbanistici aprobați.

Construirea pe terenuri rezultate in urma alipirii loturilor de teren se va realiza doar după elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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

**- (2)** - adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0 metri**;

daca adâncimea parcelei se micșorează sub aceasta limita, ca urmare a exproprierii pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea întregii parcele. In cazul exproprierii se vor acorda compensații urbanistice, care vor fi stabilite de către CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente daca se respecta condițiile de ocupare si utilizare a terenului.

**3.5.2.INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /PROPUS**

Înălțimea construcțiilor va fi:

**-pentru UTR 8A :minim P si maxim P+1E niveluri(Hmaxim cornișă/atic-10m)**

in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornișei sau streșinii;

înălțimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.

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

|  |
| --- |
| **3.5.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR/PROPUS** |

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

|  |
| --- |
| **3.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI/PROPUS** |

**3.6.1.PARCAJE**

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

-în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.

pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop şi pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;

-prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;

-prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții si amenajări autorizate:

Pentru locuințe individuale/ colective

1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafața utila de maxim 100,00 mp.;

2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafața utila mai mare de 100,00 mp.;

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adaugă un supliment de 20% pentru vizitatori;

pentru construcții comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vânzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;

□□ pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții si amenajări autorizate, pe raza Orașului Hârșova.

|  |
| --- |
| **3.6.2 SPAŢII VERZI ŞI PLANTATE/PROPUS** |

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996,** cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:

**construcțiile comerciale vor fi prevăzute spatii verzi cu rol decorativ si de protecție cu o suprafața min. de 50%;**

blocuri de locuințe colective vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, in funcție de tipul de loc. in suprafața min. de 30%;

construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, in funcție de tipul de locuire de min. 5 mp./ loc;

-minim 10% din suprafața terenului va fi acoperita de spatii verzi așezate pe pământ vegetal.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Suprafata spatii verzi tersa constructii** | **764.4 mp** | **65%** |
| **Suprafata spatii verzi la sol** | **223.4mp** | **19%** |
| **Suprafatqa totala spatii verzi** | **987.8mp** | **84%** |

|  |
| --- |
| **3.6.3.ÎMPREJMUIRI** |

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm

înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenta împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

|  |
| --- |
| **3.7 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE PROPUS** |

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

regimul de construire;

înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice şi arhitectural - urbanistice;

situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

|  |
| --- |
| **3.7.1 UTILIZARE FUNCTIONALA UTILIZARI ADMISE PROPUS** |

**UTR 8A**

-alimentație publica

-comerț

-servicii

|  |
| --- |
| **3.7.2. UTILIZARI INTERZISE PROPUS** |

orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

|  |
| --- |
| **3.7.3. CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**) **PROPUS** |

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in

**SECTIUNEA 3.5. - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

Având in vedere ca este o lotizare existenta, in care de-a lungul timpului s-au făcut diviziuni necontrolate din punctul de vedere al suprafețelor si fronturilor stradale

.Acest plan urbanistic zonal transforma toate aceste zone in terenuri construibile fără a mai permite divizarea acestora pe viitor ,ci doar alipirile in vederea obținerii unor dezvoltări urbanistice coerente in limita coeficienților urbanistici aprobați.

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

**3.7.4.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**3.7.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**3.7.6.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate in SECTIUNEA 3.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ,PUNCT 3.2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

|  |
| --- |
| **3.7.7.CIRCULAŢII, ACCESE SI STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR** |

Documentația nu își propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea , privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate pe raza Orașului Hârșova, astfel :

Numărul locuințe individuale/ colective

1 loc de parcare / pe unitate locativa cu suprafața utila de maxim 100,00 mp.;

2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafața utila mai mare de 100,00 mp.; Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute in spatii acoperite(spatii exterioare-pergole/ spatii interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adaugă un supliment de 20% pentru vizitatori;

construcții comerciale - 1 loc de parcare la fiecare 35 mp. din S. utila a ariei de vânzare pt. spatii cu S. utila mai mare de 50 mp.;

-pentru alte funcțiuni - conform Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții si amenajări autorizate, pe raza Orașului Hârșova.

Accesul carosabil pe si pentru lotul ce a generat prezenta documentație se va realiza din Strada Cășăriei 6H

Pentru zona de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.3.,a prezentului regulament, Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii si prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.6., a prezentului regulament, pct. 3.6.1. Parcaje.

|  |
| --- |
| **3.7.8. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR PROPUS** |

Înălțimea construcțiilor va fi

-pentru UTR 8A :minim P si maxim P+1E niveluri(H maxim cornișă/atic-12m)

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

|  |
| --- |
| **3.7.9.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR PROPUS** |

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA

3.5, a prezentului regulament, pct.3.5.2 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCŢIILOR, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);

culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;

mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;

se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor şi antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei.

Este permisă amplasarea an tonetelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare; amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signaletică

|  |
| --- |
| **3.7.10 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ PROPUS** |

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în

SECTIUNEA 3.4., a prezentului regulament, REGULI PRIVITOARE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Noile obiective se vor branșa la rețeaua existenta conform avizelor si specificațiilor instituțiilor de specialitate si a normelor in vigoare.

|  |
| --- |
| **3.7.11SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE PROPUS** |

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.6., a prezentului regulament, SPAŢII VERZI, la care se adaugă următoarele prevederi specifice:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată conform prevederilor legale se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitorile impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvial se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

Conform prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, pentru funcțiunile propuse pentru UTR 8A vor fi asigurate spatiile verzi după cum urmează:

construcțiile comerciale vor fi prevăzute spatii verzi cu rol decorativ si de protecție cu o suprafața min. de 50%;

-minim 10% din suprafața terenului va fi acoperita de spatii verzi așezate pe pământ vegetal

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Suprafata spatii verzi tersa constructii** | **764.4 mp** | **65%** |
| **Suprafata spatii verzi la sol** | **223.4mp** | **19%** |
| **Suprafatqa totala spatii verzi** | **987.8mp** | **84%** |

.

|  |
| --- |
| **3.7.12 .ÎMPREJMUIRI PROPUS** |

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în SECTIUNEA 3.6., a prezentului regulament,pct.3.6.3. ÎMPREJMUIRI.

|  |
| --- |
| **3.7.13.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**  **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) PROPUS** |

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. şi C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. şi C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

**P.O.T. maxim propus UTR 8A= 70%**

|  |
| --- |
| **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) PROPUS** |

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. şi C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

**C.U.T. maxim UTR 8A=1.5**

|  |
| --- |
| **CAPITOLUL 4 - CONCLUZI SI MASURI IN CONTINUARE** |

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei şi respect principalele obiective ale activității de urbanism:

îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

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

asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat

-reglementarea indicatorilor urbanistici cu încadrarea in prevederile articol 32,alin.7,lege 350/2001.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BILANT TERITORIAL pentru teren care a generat puz PROPUS | | |
| SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU 2710 mp | | |
| SUPRFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ 1176 mp | | |
|  | **mp** | **%** |
| **Suprafata destinat constructiilor** | **823mp** | **70%** |
| **Suprafata circulatii carosabile** | **47mp** | **4%** |
| **Suprafata circulatii pietonale** | **82mp** | **7%** |
| **Suprafata parcari** | **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare** |  |
| **Suprafata spatii verzi tersa constructii** | **764.4 mp** | **65%** |
| **Suprafata spatii verzi la sol** | **223.4mp** | **19%** |
| **Suprafatqa totala spatii verzi** | **987.8mp** | **84%** |

INTOCMIT : arh urb GHENGIOMER ALTAN