

Pentru aceasta, se propune modernizarea drumului de legătura existent, cu strada Rozelor:

- Realizarea unei cuplări cu strada Rozelor cu raze de racord corespunzătoare;
- Asfaltarea carosabilului;
- Realizarea canalizărilor de scurgere a apelor pluviale;
- Realizarea unor trotuare cu lăţimea de minim 1,00m.

De asemenea se prevede realizarea parcajelor în interiorul parcelei, în afara domeniului public, dimensionate corespunzător pentru a deservi activităţile propuse.

Accesibilitatea pe amplasament şi înscrierea în circulaţie va fi făcută cu respectarea legislaţiei rutiere în vigoare şi cu evitarea disfuncţionalităţilor în fluenta circulaţiei.

Toate acestea vor fi dimensionate şi semnalizate cu marcaje şi semne de circulaţie conform legilor în vigoare.

• Organizarea circulaţiei pietonale

Circulaţia pietonală se va desfăşura pe trotuare cu lăţimea de minim 1,00m, care vor fi paralele cu axul străzilor. Ele vor urmări configuraţia terenului, asigurând o circulaţie fluentă şi intrarea la fiecare obiectiv prevăzut. Soluţiile pentru amenajarea aleilor şi teraselor corespund declivităţii terenului, satisfăcând necesităţile de circulaţie în zonă şi de agrementare a spaţiilor libere create.

La elaborarea soluţiilor s-a ţinut cont de:

- Stabilirea cotelor +0,00 accesibile pentru viitoarele construcţii, în concordanţă cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor corespunzătoare pentru circulaţia carosabilă şi pietonală;
- Asigurarea pantelor corespunzătoare pentru evacuarea apelor de suprafaţă;
- Reducerea volumului de terasamente prin compensări în teren.

2.3.

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• Principalele funcţiuni ale zonei

Întrucât zona studiată nu necesită spaţii speciale pentru echipamente, aceasta se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referinţă: **UTR 1** - zonă cu funcţiuni mixte

• Bilanţ teritorial existent în cadrul Planului Urbanistic Zonal

Zone funcţionale	Suprafaţă (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcţii	00,00	0,00 %
Terenuri libere	10000,00	100,00 %

• Bilanţ teritorial propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal

Zone funcţionale	Suprafaţă (mp)	% din total
Terenuri ocupate cu construcţii	3000,00	30,00 %
Terenuri ocupate cu circulaţii auto, alei, platforme	4000,00	40,00 %
Spatii verzi	3000,00	30,00 %

Suprafaţa de 10000,00mp este suprafaţa totală studiată prin PUZ şi face parte din intravilanul oraşului Hârşova.

Deținerea unor suprafețe mari de teren de către un singur beneficiar este în favoarea dezvoltării zonei, pentru crearea unui ansamblu urbanistic unitar din punct de vedere funcțional și plastic.

Procentul de 30,0% + 40,0% reprezentând construcții propuse și circulații, este un procent maxim și poate fi diminuat în favoarea spațiilor plantate.

- **Principalii indici urbanistici propuși**

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonei și va fi de maximum **25,00 m** pentru turla bisericii, iar pentru celelalte construcții va fi cuprins între **3,00m** și **9,00m** la streșină sau atic de la cota terenului amenajat,

Valorile Procentului de **Ocupare a Terenului – POT** vor fi de maxim **30%**.

Valorile Coeficientului de **Utilizare Teren – CUT** va fi maxim **0,90mp/ADC**.

2.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- **Condiții de echipare edilitară**

Pentru asigurarea utilităților construcțiilor se propune echiparea edilitară a zonei studiate, prin realizarea de rețele edilitare stradale și de incintă: de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere și pluviale, de alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie și rețele de distribuție a gazului metan de presiune redusă.

Clădirile propuse în zona studiată vor fi echipate cu următoarele instalații tehnico-edilitare interioare:

- Instalații interioare de alimentare cu apă potabilă
- Instalații interioare de canalizare a apelor uzate menajere;
- Instalații interioare de canalizare a apelor pluviale de pe acoperișuri și de pe aleile betonate, circulații;
- Instalații de încălzire;
- Instalații electrice interioare de iluminat general;
- Instalații electrice interioare de priză;
- Instalații electrice exterioare;
- Instalații de protecție contra trăsnetelor;
- Instalații de telefonie;

- **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse pe amplasamentul studiat se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în orașul Hârșova, prin extinderea acesteia pe o distanță de cca. 500 m, pe strada Rozelor și printr-un branșament din țeavă de polietilenă de înaltă densitate ϕ 63 mm.

Rețeaua stradală de alimentare cu apă existentă se află la o distanță de cca. 500 m față de amplasament.

În zona studiată obiectivele propuse, se vor alimenta de la rețeaua de distribuție a apei stradală existentă prin extinderea acesteia pe strada Rozelor și prin intermediul unui branșament și a unui cămin de apometru.

Branșarea amplasamentului studiat se va realiza printr-o conductă de PEHD 63 mm. în funcție de avizul ce va fi eliberat de către proprietarul rețelei- R.A.J.A. Constanța.

Soluția de racord va fi stabilită de R.A.J.A. Constanța în baza unui Aviz solicitat de către proprietarul zonei studiate.

Contorizarea consumului se va realiza prin intermediul unui apometru montat pe cămin de apometru, pozate la 1 m de limita proprietății.

Rețeaua interioară de pe amplasament va fi prevăzută cu o instalație de ridicare a presiunii care va fi formată dintr-un rezervor de apă pentru stocarea apei de capacitate 50 mc și a unei pompe hidrofor, deoarece rezervorul de apă de unde este alimentată localitatea Hârșova este amplasat la o cotă inferioară față de amplasamentul studiat, iar alimentarea cu apă a localității este realizată gravitațional. (conform R.A.J.A. Constanța, nr. 74341/02.11.2014).

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478/1990.

Necesarul de apă de consum

Determinarea necesarului de apă pentru consum s-a făcut în conformitate cu prevederile din STAS 1478-90 în funcție de destinația clădirilor, numărul de persoane și consumul specific maxim :

$$Q_{zi\ med} = \sum(N_i \times q_i\ max) / 1.000\ [mc/zi]$$

$$Q_{zi\ max} = [K_{zi} \times \sum(N_i \times q_i\ max)] / 1.000\ [mc/zi]$$

$$Q_{orar\ max} = [K_o \times K_{zi} \times \sum(N_i \times q_i\ max)] / 1.000 \times 24\ [mc/h]$$

rezultând următoarele debite de calcul:

Necesar de apă rece:

Obiective:

- **Pentru chilii+trapeză:**

Nr. persoane = 30

- **Pentru chilii:**

Nr. persoane = 20

- **Pentru casă de protocol:**

Nr. persoane = 20

- **Pentru casă de oaspeți:**

Nr. persoane = 30

Pentru toți consumatorii de pe amplasament:

Nr. persoane = 100

$$Q_{zimed} = (100 \times 170) / 1000 = 17,00\ mc/zi$$

$$Q_{zimax} = 1,15 \times (100 \times 170) / 1000 = 19,55\ mc/zi$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times 1,15 \times (100 \times 170) / 1000 \times 24 = 2,30\ mc/h$$

Cerinta de apa

$$Q_{s\ zi\ med} = k_{sxkpx} Q_{zimed} = 1,02 \times 1,08 \times 17,00\ mc/zi = 18,75\ mc/zi$$

$$Q_{s\ zi\ max} = k_{sxkpx} Q_{zimax} = 1,02 \times 1,08 \times 19,55\ mc/zi = 21,60\ mc/zi$$

$$Q_{s\ orar\ max} = k_{sxkpx} Q_{zimax} = 1,02 \times 1,08 \times 2,30\ mc/zi = 2,55\ mc/h$$

• Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale de la obiectivele propuse se va realiza prin rețele de canalizare exterioare de colectare pe uzate menajere propuse pe amplasamentul studiat, rețele din PVC-KG 125-160 mm, la o fosă septică ecologică.

Debitul calculat pentru evacuarea apelor uzate menajere, se face conform STAS 1846-90.

$$Q_{uz} = Q_{zimax} = 21,60\ mc/zi, \text{ pentru maxim 100 persoane}$$

Evacuarea apelor uzate provenite din precipitații de pe platformele betonate, circulații auto, alei și de pe parcuri se vor evacua în fosa septică ecologică prin intermediul unui separator de nămol și hidrocarburi amplasat între conductele colectoare a apelor pluviale și fosa septică vidanjabilă.

Debitul calculat pentru evacuarea apelor pluviale, se face conform STAS 1846-90.

Debitul maxim al apelor pluviale evacuate de pe circulații auto alei și platforme betonate, parcuri:

$$Q_{pl} = 0,0001 \times m \times S_c \times \phi \times i\ (l/s)$$

$Sc = 4\ 000\text{ mp}$ - circulații auto alei , parcări și platform betonate;

$i = 350\text{ l/s si ha}$;

$\phi = 0,90$ - coeficient de scurgere;

$m = 0,80$ - coeficient de inmagazinare

$Q_{pl1} = 100,80\text{ l/s}$

Debitul maxim al apelor pluviale evacuate de pe acoperișurile obiectivelor:

$Q_{pl} = 0.0001 \times m \times Sc \times \phi \times i\text{ (l/s)}$;

$Sc = 3000\text{ mp}$ - acoperișuri;

$i = 350\text{ l/s si ha}$;

$\phi = 0,90$ - coeficient de scurgere;

$m = 0,80$ - coeficient de inmagazinare;

$Q_{pl2} = 75,60\text{ l/s}$

Solutia de racord va fi stabilita de R.A.J.A.Constanța in baza unui Aviz solicitat de catre proprietarul zonei studiate.

Apele uzate evacuate trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în NTPA 001/2005.

• Alimentarea cu energie electric

Alimentarea cu energie electrica a clădirilor propuse pe amplasamentul studiat, se va realiza de la postul de transformare aerian de 20/0,4kv existent pe proprietate vecină dinspre nord, printr-o rețeaua electrica aeriana de joasă tensiune (0,4 KV) propusă și a unui Bloc de măsură și protecție trifazată, in baza unui aviz emis de ENEL Distribuție Dobrogea.

Se estimează că puterea electrică instalată necesară pentru obiectivele de pe amplasament va fi:

- pentru biserică va fi de **100 KW**;
- pentru chilii +trapeză va fi de **30 KW**;
- pentru chilii va fi de **20 KW**;
- pentru casă de protocol va fi de **25 KW**;
- pentru casă de oaspeți va fi de **25 KW**;

Total= 200 KW

La amplasarea constructiilor se va ține cont de condițiile avizului eliberat de ENEL Distribuție Dobrogea și se vor respecta normativele PE104/1993; PE 2106/2003 și PE105/1995, fata de rețelele electrice aeriene de joasa, medie tensiune și de înaltă tensiune.

Solutiile de racord la rețeaua electrică se va stabili de catre proiectanții de specialitate ENEL Distribuție Dobrogea

• Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie pe bază de combustibil solid, cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută.

Se estimează că puterea termică aferentă clădirilor propuse:

- pentru biserică va fi de **200 KW**;
- pentru chilii +trapeză va fi de **40 KW**;
- pentru chilii va fi de **35 KW**;
- pentru casă de protocol va fi de **24 KW**;
- pentru casă de oaspeți va fi de **24 KW**;

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei –anexa 2, pct.4.

• Telefonie + internet + cablu TV

In apropierea zonei studiate, la o distanță de cca. 400 ml, pozata la strada Rozelor exista o rețea aeriana de telefonie + internet + cablu TV, de la care se vor racorda clădirile propuse pe amplasamentul studiat, prin extinderea acesteia.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

- **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 70%.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată și completată prin Ordonanța de urgență din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

- **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei o vor constitui apele uzate rezultate din gospodării.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

- **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eşapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsurile de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;)
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în zona studiată se va realiza printr-un extinderea rețelei de canalizare existente pe strada Rozelor și printr-un racord propus, cu evacuare la sistemul centralizat de canalizare al orașului Hârșova, astfel încât calitatea apelor uzate care vor ieși din stația de epurare să se înscrie în limitele NTPA 002/2005.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, ceramică, materiale organice, substanțe amorphe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (molozi, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare.

Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al orașului Hârșova.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă, se recomandă plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi inerbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol pe măsura solicitărilor, de la factorii de avizare și numai pe suprafețele aprobate.

Restricțiile în legătură cu siturile Natura 2000 sunt:

- Pe teritoriul siturilor Natura 2000 se accepta promovarea activităților de dezvoltare durabilă care să permită conservarea speciilor sau a habitatelor pentru care a fost declarată zona respectivă ca sit Natura 2000.
- Toate proiectele amplasate în rețeaua Natura 2000 se supun evaluării impactului asupra mediului.
- Conform Legii 345/2006 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, toate siturile propuse trebuie să fie protejate din momentul propunerii lor.
- Factorii interesați au obligația de a respecta planurile de management ale siturilor pe care ele dețin și de a continua o bună gospodărire a terenului.
- Adminisrațiile locale și județene au obligația de a ține cont în planurile de dezvoltare de siturile Natura 2000.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Situri arheologice

Teritoriul studiat se află situat în zona de protejată cu valoare arheologică: Așezarea și cetatea Carsium de la Hârșova - "La Cetate" - Cod **RAN 60810.01**, Cod **LMI** (Lista Monumentelor Istorice) **CT-I-s-A-02676**

Situl se află pe malul înalt al Dunării, str. Dobrogei până la intersecția cu str. Gh. Doja - spre V de-a lungul str. Carsium până la intersecția cu str. Lunei - str. Lunei și str. Venus spre S, până la malul Dunării, la Crucea monument.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Situri Natura 2000

Zona studiată este situată în aria de protecție: "**Canaralele de la Hârșova**" - cod **ROSPA 0017**, **SPA** - Arie de Protecție Specială Avifaunistică.

Restricțiile pe cuprinsul ariilor protejate Situri Natura 2000 sunt:

- Pe teritoriul siturilor Natura 2000 se accepta promovarea activitatilor de dezvoltare durabila care sa permita conservarea speciilor sau a habitatelor pentru care a fost declarata zona respectiva ca sit Natura 2000.
- Toate proiectele amplasate în rețeaua Natura 2000 se supun evaluarii impactului asupra mediului.
- Conform Legii 345/2006 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, toate siturile propuse trebuiesc protejate din momentul propunerii lor.
- Factorii interesați au obligația de a respecta planurile de management ale siturilor pe care ele dețin și de a continua o bună gospodărire a terenului.
- Administrațiile locale și județene au obligația de a ține cont în planurile de dezvoltare de siturile Natura 2000.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz**
Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Pentru eliminarea acestor disfuncționalități se vor lua măsuri pentru modernizarea rețelei stradale, concomitent cu extinderea în zona a rețelelor tehnico-edilitare ale orașului Hârșova.

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Obiective de utilitate publică existente**

Nr. crt	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafața / lungimea lucrării
1	Strada Rozelor	local	-
2	Rezervoare de alimentare cu apă	local	-
3	Linie electrică de medie tensiune - LEA 20KV	local	-
4	Linie electrică de joasă tensiune	local	-
5	Antene de telecomunicații	local	-

- **Obiective de utilitate publică prevăzute în PUZ**

Nr. crt	Denumirea lucrării	Categoria de interes	Suprafața / lungimea lucrării
6	Spații cult, anexe	local	3000,00 mp
7	Extindere rețea de alimentare cu apă	local	200,00 ml
8	Extindere rețea de canalizare ape uzate menajere	local	600,00 ml
9	Modernizare drumuri existente	local	700 mp/100 ml
10	Realizare circulații pietonale - trotuare	local	100 mp/ 100 ml

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**
Amplasamentul propus pentru construire are o suprafață totală de 10000,00 mp și este proprietatea ARHIEPISCOPIEI TOMISULUI prin:

○ Contract de vânzare-cumpărare nr.	464 / 21.06.2012
Suprafață totală	10000,00 mp
Suprafață intravilan	10000,00 mp

Terenul este compus dintr-un singur corp de proprietate, astfel:

○ Suprafață parcelă	10000,00 mp
• numărul cadastral	101272;
• cartea funciară	101272;
• parcela	A248/1
• tarlăua	53
• categorie de folosință	A - teren arabil

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- La nord - pădure Pd 244/1;
- La vest - pădure Pd 244/1;
- La sud - terenuri proprietate privată Topor Gh. Ion;
- La est - cale acces drum exploatare De 248/4;

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

Necesitățile de dezvoltare ale zonei nu impun circulații ale terenurilor:

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni.

De asemenea se propune de-a lungul căilor de circulație, extinderea rețelelor de electricitate de joasă tensiune, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, conectare la rețeaua de telefonie și iluminat public stradal.

4

CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că amplasamentul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al orașului Hârșova.

Amenajările propuse corespund obiectivelor pe termen lung ale primăriei orașului Hârșova, precum și intereselor locuitorilor, fapt dovedit prin rezultatul dezbaterilor publice organizate.

- **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției;

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- lucrări de sistematizare verticală;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- organizarea rețelei stradale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;

- **Priorități de intervenție**

Analiza care s-a făcut în prezentul studiu este una multicriterială, în echipă pluridisciplinară, pe sectoare ce intervin în dezvoltarea zonei.

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea rețelei de alimentare cu apă și a canalizării;
- Realizarea rețelei electrice;
- Realizarea rețelei de alimentare cu gaze naturale;
- Realizarea rețelei de telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și a circulației pietonale.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local Constanța se va crea o zonă cu funcțiuni mixte și alte funcțiuni complementare ce va avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului la sud-vest față de artera de circulație **strada Rozelor**, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor urbane create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;
- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse;
- Asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.

La realizarea obiectivului vor fi utilizate în principal fondurile private ale beneficiarului.

• **Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare**

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, PUZ, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al orașului Hârșova.

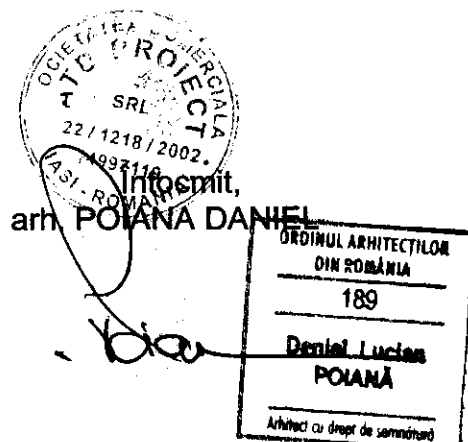
Odată cu aprobarea, PUZ, inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică:
 - Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
 - Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiile de construire, în conformitate cu prevederile PUG și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Clarificarea unor litigii ce pot apare între persoane fizice, între persoane fizice și juridice, alte situații;
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile PUZ + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Consiliul Județean Constanța și aprobarea sa conform anexei la Legea nr.350/2001 reactualizată.



VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE****1 ROLUL RLU**

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2 BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL - prescurtat în lucrare PUZ s-a elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

Baza proiectării

- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul; ✓

Actele normative complementare domeniului sunt:

- Codul civil român;
- Legea nr. 50 / 1991 republicată; ✓
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si de continutul cadru al documentatiilor de urbanism PUZ, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM- 007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2011 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor; ✓

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect republicată cu Legea nr. 43/2004;
- Hotărârea de guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3**DOMENIUL DE APLICARE**

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenul situate în intravilanul orașului Hârșova, parcela A248/1, tarlăua 53, nr. cad.101272, teren în suprafață totală - 10000,00 mp, ce se constituie ca **PUG – "CONSTRUIREA UNEI MANASTIRI CU HRAMUL "ICOANA MAICII DOMNULUI PRODROMITA DE LA MUNTELE ATHOS", ANEXE CU DOTARI AFERENTE; FANTANA, FOISOR, IMPREJMUIRE, PARCARE; RACORD LA UTILITATI**, având ca beneficiar pe **ARHIEPISCOPIA TOMISULUI** și se aplică terenului delimitate cu buline roșii din planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- La nord – pădure Pd 244/1;
- La vest – pădure Pd 244/1;
- La sud – teren privat proprietatea Topor Ch. Ion;
- La est – cale acces drum de exploatare De 248/4.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4****REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

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.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în **PUG** prin planșa de Reglementări – Zonificare funcțională.

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

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI**1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului**

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.
- Este interzisă răspîndirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc...) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și se întreține în unitățile inspecției sanitare teritoriale.
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura prerecolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevederii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încît să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr.536 / 23.06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:
 - Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă;
 - Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
 - Zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
 - Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare.
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:
 - 50 l / om / zi – instalații locale;
 - 100 l / om / zi – instalații centrale.
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore;
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:
 - Amplasarea în amonte de orice sursă poluată;

- Împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- Taluzarea terenului din jur în pantă (4 – 5 cm la m) spre exterior și impermealizare (betonare);
- Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale;
- Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului;
- Distribuția apei trebuie să fie continuă;
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc... În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei cf. articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr.3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie ;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații și construcții de acest gen.

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din RGU.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc...);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:
- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament în cazurile:
 - Înscriere în regimul de aliniere existent;
 - Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m;
 - Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice UTR.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de Urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga – dreapta.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 1,90m - dacă sunt ferestre;
- 0,60m - dacă nu sunt ferestre,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din **RGU**).

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,00 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,00 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- constr. din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, dist. minimă majorându-se la 6,0m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă poluantă, mai ales în zona centrală sau perimetrală acesteia.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

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

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H / 2$) dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 4 m.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării constr. și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din **RGU**).
- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedenii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din **RGU**);

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice **PUG** și **PUZ**.

8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a localității, municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, țigeli, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc... se va avea în vedere obținerea avizelor necesare;
- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de fose septice individuale sau de grup.

9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc...) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

Regimul de înălțime al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice;
- Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi **art. 31** din **RGU**);
- În situații excepționale, în funcție de destinație și de zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional – urbanistic.
- Înălțimea constr. se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.;
- Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie municipală, construcții aferente, transportul feroviar, etc...) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico – edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (vezi **art. 32** din **RGU**)

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitori, etc);
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Parcagele:

Parcagele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132 / 1993 (și proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială

Dezvoltarea supr. plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zonă verde numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15 m.

Împrejmuirile:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - R.G.U..

- este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurări: opace, transparente, decorative cu gard viu.

Împrejmuirile la strada vor fi cu înălțimi de maxim 2,00m din care un soclu de 0,40m și pot fi dublate cu gard viu.

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60 cm iar cea superioară de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurare prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc...)
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină la o înălțime de 0,6 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA

În cazul existenței în extravilan a unor obiective cu destinație specială, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. și S.R.I. avizează documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări, dacă urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. și S.R.I.).

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de **10000,00mp**, suprafață aflată în posesia **ARHIEPISCOPIEI TOMISULUI** conform CVC 464/21,06,2012. Întrucât zona nu necesită spații speciale pentru diferite dotări și echipamente, aceasta se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință: **UTR 1** - zonă cu funcțiuni mixte

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

**CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI
SUBUNITATILOR FUNCTIONALE****SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- De cult:
 - biserica;
 - paraclis;
 - altar exterior;
 - pangar;
 - cimitir monahi;
- De locuire și protocol;
 - chilii;
 - trapeză
 - casă de oaspeți;
 - casă de protocol;
- Utilități pentru funcțiunile sus menționate;
- Amenajări aferente: împrejurimi, depozitare, căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, etc.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- 2.1 La infiintarea cimitirului pentru monahi, se va obtine și avizul Directiei de Sanatate Publica Constanța.
- 2.2 Pentru toate construcțiile se va obține aviz de la **DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL CONSTANȚA**.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

- 3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente;
- 3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante sau care prezintă risc tehnologic;
- 3.3 Se interzice construirea in zona de protecție a linieiilor electrice aeriene.

**SECȚIUNEA B : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE
A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,
FORME, DIMENSIUNI)**

- 4.1. Conform prevederilor PUZ, parcelele se consideră construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- Suprafața parcelei este de minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **15,00m**.
 - Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de **4,00 m**.
 - Adancime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei;

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă de preferință forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie punctată și a fost stabilit la **7,50 m** față de axul drumurilor existente.
- 5.2. Împrejmuirile se vor amplasa la **4,50 m** din axul drumurilor existente;
- 5.3. În fâșia dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, aleilor pietonale și platformelor, parcurilor, parcurilor și spațiilor verzi.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 6.1. Clădirile și amenajările anexe se vor retrage cu minim **3,00m** față de limitele laterale ale proprietății;
- 6.3. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu modificarea limitelor laterale și posterioare până la limitele prevăzute în Codul Civil numai în cazuri justificate, cu acordul legalizat al vecinilor;
- 6.4. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII SI ACCESE

- 7.1. Pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, cu lățimea de minim **4,00 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- 7.2. Accesul auto și pietonal se va realiza dinspre drumul de acces din partea de est a amplasamentului;
- 7.3. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special:
 - asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim **15 cm**;
 - asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
 - terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pt. asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
 - interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
 - interzicerea suprafețelor betonate mari, în afara circulațiilor adiacente construcțiilor (sub **60 %** din suprafața terenului, inclusiv imobilul);
- 7.4. Se vor asigura traseele și pentru transporturi ocazionale ale autovehiculelor mari.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 8.1. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, unitatea având prevăzute în interiorul parcelei spații de parcare.
- 8.2. În spațiul de retragere față de aliniament, terenul poate fi rezervat parcajelor.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- 9.1. Înălțimea maxima, a bisericii va fi de maxim **25,00m** de la cota cea mai înaltă a terenului amenajat.
- 9.2. Înălțimea la **streășină** sau atic, a clădirilor va fi cea prevăzută prin planul de Regulament: minim **3,00 m** și maxim **9,00m** de la cota cea mai înaltă a terenului amenajat.
- 9.3. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 10.1. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei;
- 10.2. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- 11.1. Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- 11.2. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- 11.3. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- 11.4. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare fără să afecteze proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- 12.1. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 12.2. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament se pot planta cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- 12.3. Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00mp;
- 12.4. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- 12.5. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

- 13.1. Împrejmuirile se vor amplasa la **4,50m** din axul drumurilor existente;
- 13.2. Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă de **1,50m** din care un soclu de **0,30m** și o parte transparentă sau opacă de **1,20m**;
- 13.3. Gardurile spre limitele separative vor putea fi transparente sau opace cu înălțimi de maxim 2,00 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe și vor fi realizate din aceleași materiale cu împrejmuirea stradală;
- 13.4. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu, plantații în aliniament;
- 13.5. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

- 14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi de maxim **30 %**;
14.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de alte Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim **0,90 mp/ADC**;
15.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale întocmite conform legii, ce se vor aviza conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

- 16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa conform legislației în vigoare și cu acordul proiectantului.

SECȚIUNEA IV**ARTICOLUL 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI**

- 17.1 Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice la obiect, pentru toate lucrările de construcții.
17.2 Se va obține la autorizația de construire avizul Comisiei de Versanți.
17.3 Se va obține aviz de la **DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL CONSTANȚA**.

Intocmit
22/12/2002
arh. POIANA DANIEL
ROMANIA

