 INCEPTUM STUDIO	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	1/12

**Nr. PROIECT URBANISM: 65 / 2022**

**DENUMIRE PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI  
REGLEMENTARE FUNCTIONALA- IS**

**Nr cad. 232981, Municipiul Constanta, JUD. CONSTANTA**

**FAZA DE PROIECTARE:**

**MEMORIU- PRIMA VERSIUNE A PLANULUI**

**SPECIALITATEA:**

**URBANISM**

**BENEFICIAR:**

**KHASSAWNEH SALIM**

**PROIECTANT:**


**SC INCEPTUM STUDIO SRL**

**Intocmit:**

**Urb. Anca MARINESCU**

**DATA:**

**Ianuarie 2023**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	2/12

## **BORDEROU**


### **PIESE SCRISE:**

#### **Foaie de capat**

#### **Borderou**

#### **MEMORIU de Urbanism:**

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectivul lucrarii
  - 1.3. Surse de documentare
2. Analiza situatiei existente
  - 2.1. Pozitia in localitate
  - 2.2. Analiza vecinatatilor
  - 2.3. Date referitoare la proprietate
  - 2.4. Categoria de folosinta a terenurilor
  - 2.5. Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)
  - 2.6. Analiza existent privind configuratia spatial volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional- configurative
3. Prezentarea investitiei -propunerea de dezvoltare urbanistica
  - 3.1. Operatiuni propuse
  - 3.2. Indicatori propusi
  - 3.3. Modul de integrare a investitiei / operatiuni propuse in zona
  - 3.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
5. Concluzii

 INCEPTUM STUDIO	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	3/12

## **MEMORIU**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica Institutii si Servicii (IS)**

Faza: PUZ

Amplasament: **DN 3, Parcela A 120/1/1, nr cadastral 232981, Municipiul Constanta - extravilan, Judetul CONSTANTA.**

Beneficiar/ Investitor: **KHASSAWNEH SALIM.** cu domiciliul in Bucuresti,  
Str. Michelet Jules, nr 1, ap 10

Proiectant urbanism: **SC INCEPTUM STUDIO SRL,**  
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Anca MARINESCU

Nr. proiect urbanism: **65 / 2022**


Data elaborarii: Aprilie 2022

Revizie: 00

#### **1.2 Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie serveste la analiza zonelor de studiu situate in extravilanul municipiului Constanta, conform PUG Constanta aprobat prin HCL Constanta nr 653 din 25.11. 1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429 din 31.10.2018 dar in imediata vecinatate a intravilanului Comunei Valu lui Traian, in zona drumului national DN 3, identificat prin numarul cadastral 232981, avand ca scop stabilirea unei noi zone de studiu pentru investitia initiata de catre proprietar, persoana fizica: **Introducere teren in intravilan si reglementare urbanistica – Institutii si Servicii (IS), in vederea construirii unei cladiri de birouri si mici spatii de depozitare,** investitie initiata in baza Certificatului de Urbanism nr. 2269 din 30.07.2021 emis de catre Primaria Municipiului Constanta.

Pentru a deveni construibil terenul care genereaza prezenta documentatie, este necesara introducerea lui in intravilan, conform prevederilor legii, prin care se specifica si ca introducerea terenurilor in intravilan se realizeaza prin elaborarea unei documentatii de tip PUZ, in baza unui aviz de oportunitate, ce constituie o faza premergatoare realizarii investitiei.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	4/12

S-a intocmit prezenta documentatie de urbanism de tip PLAN URBANISTIC ZONAL in scopul indeplinirii **introducerii terenului in intravilan si reglementarii din punct de vedere urbanistic.**

Documentatia isi propune sa stabileasca:

- introducerea terenului in intravilan;
- Regimul de construire;
- reglementarea functiunii propuse pentru terenul propus a fi introdus in intravilan;
- stabilirea conditiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care sa asigure o corecta functionare a activitatii
- Stabilirea conditiilor de echipare tehnico-edilitara necesare pentru desfasurarea activitatilor propuse
- reglementarea accesului si a circulatiilor in interiorul parcelei
- retragerile constructiilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea imaginii configurativ-spatiale a propunerii.


### **1.3. Surse de documentare**

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul urbanistic general al Municipiului Constanta aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429/31.10.2018
- Certificatul de urbanism nr. 2269/ 30.07.2021;
- Extrasul de plan cadastral
- Extrasul de carte funciara pentru informare
- Ridicarea topografica a terenului

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	5/12

- Vizita în teren.

## 2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### 2.1. Pozitie in localitate

Terenul care este propus a fi introdus in intravilan si reglementat prin prezenta documentatie, este situat in extravilanul Municipiului Constanta, la nord de drumul national DN 3 si in partea de vest a municipiului Constanta, la limita cu UAT Valu lui Traian.

Zona de studiu se afla la aproximativ 5 km fata de zona industriala Palas, la limita intravilanului Comunei Valu lui Traian si la 3,5 km de centrul comunei Valu lui Traian.

### 2.2. Analiza vecinatilor

Terenul are o forma regulata, dreptunghiulara.

Vecinatati:

- **Nord** - se invecineaza cu numarul cadastral 211346 – zona de acces catre fondul dominant al lotului;
- **Sud** – se invecineaza cu drumul national DN 3;
- **Est** – terenuri in proprietate privata, libere de constructii, situate in extravilan – nr cad 236522;
- **Vest** – se invecineaza cu numarul cadastral 112012, drum de acces pentru zona de intravilan apartinand UAT Valu lui Traian.


### 2.3. Date referitoare la proprietate

Terenul care genereaza prezentului proiect se afla in proprietatea persoanei fizice KHASSAWNEH SALIM, in baza actului de donatie autentificat sub numarul 2284 din 12.10.2017, inscrisa in cartea funciara prin incheierea nr 125982 din 13.10.2017, pentru care s-a facut in 19.05.2021 actualizare de informatii tehnice cadastrale.

Suprafata totala a terenului este de 7800 mp conform actelor de proprietate si 7807 mp conform masuratorilor cadastrale, situati in extravilanul Municipiului Constanta, avand categoria de folosinta arabil. Lotul este identificat prin numarul cadastral 232981, inscris in Cartea funciara a Municipiului Constanta la numarul 232981, Parcela 120/1/1.

### 2.4. Categoria de folosinta a terenurilor

Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare si a Extrasului de Plan cadastral, terenul care este propus a fi reglementat prin prezenta documentatie, in suprafata toatala de 7807 mp are categoria de folosinta arabil, situat in extravilan.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	6/12

## **2.5. Date referitoare la dotari (relatia terenului cu infrastructura existenta)**

Accesul in zona este asigurat prin drumul national, din care se intentioneaza a se realiza accesul in incinta, aflat la sudul proprietatii.

Pe latura de vest a terenul se gaseste drumul de acces pentru zona de intravilan apartinand UAT Valul lui Traian – nr cadastral 112012, iar in partea de nord, drumul de acces catre trupul lotului cu numarul cadastral 211346.

Terenul este liber de constructii. Din informatiile detinute in acest moment, nu exista utilitati in apropierea terenului. In faza de avizare, este posibil sa existe posibilitatea racordarii la retelele edilitare din Valu lui Traian, din zona de locuinte.

In apropiere se gaseste o retea electrica aeriana.

## **2.6 Analiza existent privind configuratia spatial volumetrica a zonei, precum si tipurile de functiuni existente pentru terenurile invecinate si interferentele functional - configurative**


Terenul propus pentru reglementare este situat la intrarea pe teritorul administrativ al municipiului Constanta, in zona de extravilan, conform PUG Constanta aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr 429/31.10.2018: EX 1- zone rezervate pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie si cercetare.

Zona drumurilor nationale este una propice dezvoltarii urbanistice datorita accesibilitatii facile si a infrastructurii de acces in stare buna. Drumul national DN3 este una din arterele ce leaga Municipiul Constanta de zona sa metropolitana, deci, din acest punct de vedere, loturile limitrofe sunt atractive pentru dezvoltarea de activitati de servicii si nu numai.

In partea de nord, in imediata apropiere este dezvoltata o zona de locuinte apartinand UAT Valul lui Traian, un trup izolat, inconjurat de extravilan atat pe UAT Valul lui Traian cat si pe UAT Constanta, cu acces din drumul national, amplasat la aproximativ 130 fata de limita drumului national.

La sud, in imediata apropiere se intalnesc doar terenuri in extravilan, dar pe aceasta parte a drumul national, la aproximativ 300 de m, masurati paralel cu drumul national au fost introdusi in intravilan prin documentatii PUZ, urmatoarele loturi de teren: 214654 – lot construit, cu o constructie avand un regim de inaltime P, in care functioneaza reprezentanta Volvo/Renault Trucks si 214569 – lot construit, cu o constructie avand un regim de inaltime P+1E partial, in care isi are sediul o firma de dezmembrari, documentatie aprobata prin HCL nr 160 din 2014, iar la 2 parcele distanta de acestea, terenul identificat prin nr. cadastral 205480, propus a fi introdus in intravilan in vederea construirii unui service auto, fiind reglementat ca zona de servicii, in curs de avizare.

Zona de cai ferate este situata la peste 300 de m fata de limita terenului supus reglementarii.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	7/12

In vest se gaseste zona de Extravilan a UAT Valul lui Traian, cu exceptia trupului izolat amintit mai sus, iar la aproximativ 700 de m se gaseste Statiunea de Cercetari Agricole.

In est, la aproximativ 650 de m liniari, masurati direct de la coltul terenului propus spre reglementare pana la limita zonei in cauza, se afla o zona de intravilan, conform planului GIS pus la dispozitie de serviciul urbanism, iar la nord de acesta se gaseste trupul de intravilan pentru ferma, dar care acum este partial abandonata, singura firma functionala fiind Dako Distributie. Pana la acestea, toata zona este situata in extravilan. In teren a fost identificata o constructie exsidenta, pe lotul identificat prin numarul cadastral 246382, situat la aproximativ 400 de m fata de lotul reglementat, dar care nu se regaseste in planurile serviciului de urbanism sau in sistemul de cadastru centralizat, prin urmare nu putem furniza date despre aceasta.

Concluzionam ca, cu exceptia zonei construite din nord, zona din imediata apropiere nu este construita, terenurile avand predominant caracter agricol.

Zona analizata ansamblu sit urban sau zona de protectie a unui monument.

Terenul nu se suprapune peste zonele de dezvoltare marcate prin PUG in vederea extinderii coridoarelor de transport sau a celor rezervate pentru amenajarea Centurii verzi de protectie a orasului.

### **3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI – PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. OPERATIUNI PROPUSE:**

Prezenta documentatie isi propune (in conformitate cu legislatia in vigoare, RGU-PUG; si Legea no. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor,) sa introduca in intravilan zona regelemntata si sa stabileasca indicatorii urbanistici ai terenului in vederea construirii unei cladiri de birouri si cu mici spatii de depozitare si al realizarii accesului din drumul national.

Se vor crea benzile de decelerare si accelerare si accesul la terenul nou introdus in intravilan si reglementarea circulatiilor interioare.


Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propune zonă funcțională Institutii si Servicii – IS.

Profilul functional pentru functiunea propusa:

- **IS – Zona institutii si servicii, cu reglemenatri stabilite prin documentații de urbanism PUZ**, cu un profil functional admis:

**Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ:**

- cladiri de birouri
- sedii de firma

	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	8/12

- spatii de depozitare de mici dimensiuni
- statie mixta de carburanti
- statii electrice incarcare autoturisme;
- statii GPL;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- grupuri sanitare;
- cladiri tehnice;
- comert nealimentar;
- spatii de cazare in regim hotelier;

### **Funcțiuni complementare ale zonei sunt:**

- Parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- Elemente de semnalistica specifice activității;
- spatii verzi amenajate si amenajari peisagistice;
- spatii pentru sport, agrement, relaxare, intretinere corporala;
- accese pietonale si carosabile;
- circulatii pietonale si carosabile;
- constructii tehnico edilitare subterane sau supraterane;
- retele tehnico-edilitare, subterane sau supraterane;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Instalatii de productie a energiei din surse regenerabile;
- Imprejmuiri.

### **3.2. INDICATORII PROPUȘI:**

**Plecand de la tema beneficiarului, prezentul studiu de oportunitate propune:**

- reglementarea profilului functional al zonei prin introducerea in intravilan si reglementarea Functionala a zonei.
- Stabilirea parametrilor urbanistici ai acestuia, pentru a corespunde solicitarilor propuse si conditiilor de constructibilitate;
- Se propune construirea unei Statii de carburanti cu acces din drumul national.


**Zonificarea functionala propusa va genera urmatorul mod de utilizare a terenului (POT, CUT, H.max.) :**

- **pentru zona functionala IS:**

POT maxim = 50 %

CUT = 1,5



 INCEPTUM STUDIO	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	9/12

Rh max= P+2E, cu H max. =13 m, cu exceptia steagurilor, a elementelor publicitare si a instalatiilor tehnologice, care pot ajunge pana la 18 m.

### BILANT TERITORIAL reglementari FUNCTIONALE

DENUMIRE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
<b>EX 1 – teren extravilan, arabil</b>	<b>7807 mp</b>	<b>100%</b>	<b>0 mp</b>	<b>0%</b>
<b>Zona reglementata IS</b>	<b>0 mp</b>	<b>0%</b>	<b>7807 mp</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7807 mp</b>	<b>100%</b>	<b>7807 mp</b>	<b>100%</b>

### Bilanț utilizare teren zona reglementata IS – conform parametrilor propusi PUZ

NR CAD.	SUPRAFATA TEREN	SUPRAFATA CONSTRUITA		ZONE VERZI		SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE	
		MP	%	MP	%	MP	%
232981	7 807 mp	Max. 3 903 mp	Max. 50.00%	Min. 1562 mp	Min 20%	2342 mp	30%


Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru terenul nou introdus in intravilan:

- alinierea constructiilor - retragerea minimă obligatorie față axul drumului national – minim 22,00 m fata de limita carosabila, confirmata prin avizul CNAIR;
- retrageri minime față de limitele laterale –jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

### **Echiparea edilitara este obligatorie pentru aprobarea documentatie de urbanism:**

#### ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apă se va face prin realizarea unui foraj propus din interiorul ansamblului, care va alimenta intreaga incinta, atat pentru uzul menajer cat si pentru eventualele instalatii de stingere incendiu. Totodata, exista varianta de a asigura alimentarea din reseaua existenta in zona, daca se va accepta de catre detinatorul acesteia, in functie de

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	10/12

necesitati, solutie definitivata in faza de avizare, prin obtinerea avizului detinatorului retelei in zona.

#### CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Evacuarea apelor menajere, se va face prin realizarea unui bazin vidanjabil sau in retea existenta in zona, daca se va confirma prin acord disponibilitatea preluarii.

Apele pluviale se vor inmagazina intr-un bazin subteran si vor fi folosite la udarea spatiului verde sau la suplimentarea apei necesare instalatiei antiincendiu.

#### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă in zona, iar in incinta se propune un post de transformare, daca alimentarea se va face pe medie tensiune.

Se va propune si producerea de energie electrica prin sisteme fotovoltaice in incinta, care va putea sa produca energie pentru consum propriu sau pentru insertie in retea.

Analiza in faza urmatoare a documentatie va trata si numarul locurilor de parcare, si adaptarea amplasarii lor in corespondenta cu functiunile propuse.

### **3.3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA:**

Zona functionala care va fi creata prin introducerea in intravilan a terenului reglementat va marca intrarea in Municipiul Constanta, prin urmare, o tratare arhitecturala si volumetrica cu impact vizual pentru constructia propusa pe acest lot este recomandata.


Tinand cont de resursele limitate de teren aflate in intravilanul Constanta, parcelele aflate in proximitatea orasului, avand dimensiuni relativ mari, permit realizarea investitiilor de tipul celor prezentate prin documentatie.

Propunerea prezentata va fi revizuita in functie de concluziile studiilor si a avizelor obtinute in faza de avizare.

Prin introducerea in profilul functional si a producerii de electricitate verde, se creaza o incinta sustenabila din toate punctele de vedere.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Sub aspect ecologic, prin realizarea propunerii nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului si nici a panzei freatic, tehnologia adoptata fiind la nivelul celor mai noi realizari tehnice in domeniul.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	11/12

### **3.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:**

Reglementariile propuse creaza oportunitatea crearea unui climat propice bunei desfasurari a activitatii in incinta si nu limiteaza modul de dezvoltare al vecinatatilor, ci sustine noi investitii viitoare in zona.

Consecinta imediata aprobarii documentatie de urbanism va fi autorizarea si realizarea cladirii propuse de catre beneficiar si astfel crearea de noi spatii care sa gazduiasca activitati economice.

Tendinta actuala de dezvoltare a zonelor de servicii de-a lungul drumurilor nationale este favorabila noilor investitii, care vor ridica nivelul de dezvoltare si vor spori conditiile din zona, atat la nivelul fondului construit cat si din punct de vedere al ocuparii fortei de munca si al nivelului social si al dezvoltarii zonei.

In dezvoltarea zonei se va avea in vedere in primul rand relatia acesteia cu teritoriu – ridicarea nivelului de asigurarea a serviciilor complementare zonei functionale si crearea de noi locuri de munca. Investitia propusa nu va ingreuna traficul in zona, avand organizate pe amplasament toate locurile de parcare necesare si realizarea accesului, conform normativelor si acesta se va conforma avizului CNAIR obtinut in faza de avizare.

#### Facilitati ale amplasamentului:


- nu exista incompatibilitati intre cerintele temei, propuneri si functiunile zonei studiate si a zonelor invecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile;
- teren disponibil pentru realizarea investitiei;
- se asigura exploatarea zonei in conditiile legislatiei privind protectia mediului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează perfect în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional .

### **4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice.

Investitia propusa reprezinta o investitie a beneficiarului, persoana fizica, astfel, toate costurile legate de aprobarea documentatiei si de realizarea constructiilor si instalatiilor in interiorul terenului vor fi suportate de catre beneficiar.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI</b> <b>REGLEMENTARE FUNCTIONALA</b>	NR. PROIECT	NR. 65/2022
		FAZA :	<b>P.U.Z.</b>
		PAG.	12/12

Beneficiarul documentatie isi asuma realizarea retelelor edilitare in sistem individual sau prin racordarea la retele publice prin investitii proprii, daca va fi cazul. Rezolvarea utilitatilor fiind conditie prealabila pentru emiterea oricarei autorizatii de construire in baza documentatiei PUZ generate de prezenta documentatie.

## 5. CONCLUZII

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - va reprezenta instrumentul cel mai important de reglementare al zonei din punct de vedere urbanistic, stabilind prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. un set de reguli de dezvoltare pe termen scurt și mediu pentru:

- natura funcțiilor admise/admise cu condiții/interzise,
- procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- coeficientului maxim de utilizare ale terenului (CUT),
- regimului maxim de înălțime al clădirilor, a amplasării pe lot,
- configurării arterelor de circulație auto și pietonale din zonă si organizarea tramei stradale
- a restricțiilor și retragerilor impuse de condiționările terenului,
- retragerea clădirilor față de aliniament
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- circulatia terenurilor si statutul juridic.

P.U.Z. - urmărește și se bazează pe legislația specifică din varii domenii conexe, precum urbanism, arhitectură, protecția patrimoniului, inginerie, drept asupra proprietății, protecția mediului, sănătate publică ș.a.

Planul Urbanistic Zonal - are ca obiective principale:

- Identificarea elementelor valoroase de patrimoniu construit și natural și stabilirea regulilor de protecție ale acestora;
- Identificarea riscurilor naturale și antropice din zonă și propuneri de prevenire și minimizare a efectelor posibile;
- Stabilirea unui set de reguli locale (prin RLU) de construire, implicit de dezvoltare urbanistică a zonei, bazat pe legislația în vigoare, pe specificul zonei și pe nivelul actual de dezvoltare al acesteia;
- Stabilirea, în acord cu legislația în vigoare, cu opțiunile populației și ale autorităților administrației publice locale a unei direcții de dezvoltare a zonei.

Intocmit,

Urb. Anca Elena Marinescu