**PUZ TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN**

 **IN INTRAVILAN**

 **ZONA STRADA APUSULUI**

 **N A V O D A R I**

 BENEFICIAR ORAS NAVODARI

 DOCUMENTATIE PENTRU OBTINERE AVIZ

 AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

 C O N S T A N T A

 INTOCMIT SC ARHICO CONSULTING SRL

 ARH. RODICA STANESCU

SC ARHICO CONSULTING SRL PR. NR. 5/2018

 C O N S T A N T A PUZ TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN

 IN INTRAVILAN – ZONA STR. APUSULUI

 N A V O D A R I

 BENEFICIAR: ORAS NAVODARI

 DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI

 AGENTIEI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

 CONSTANTA

 B O R D E R O U

 piese scrise si piese desenate

 I. PIESE SCRISE

 1. Cerere (Notificare)

 2. Certificat de urbanism + planuri anexa

 3. Memoriu tehnic

 4. Regulament local de urbanism

 II. PIESE DESENATE

 1. Plan incadrare incadrare in zona sc. 1:10.000

 2. Situatia existenta sc. 1:2.000

 3. Reglementari urbanistice – zonificare sc. 1:2.000

 4. Reglementari – echipare edilitara sc. 1:1.000

 Intocmit,

 Arh. R. STANESCU

 SC ARHICO CONSULTING SRL PR. NR. 5/2018

 C O N S T A N T A PUZ TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN IN

 INTRAVILAN – ZONA STRADA APUSULUI

 N A V O D A R I

 BENEFICIAR: ORAS NAVODARI

  **MEMORIU TEHNIC**

 **a. Date generale**

 - Denumirea lucrarii PUZ TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN

 IN INTRAVILAN

 - Amplasament obiectiv extravilan orasul Navodari, zona str. APUSULUI

 - Proiectant general SC ARHICO CONSULTING SRL

 - Proiectanti specialitate SC HIDROPROIECT SRL

 SC AMPHION SRL

 SC MOTORTRADE CLASS SRL

 - Beneficiar ORAS NAVODARI

 - Cadru legislativ protectia mediului: Legea nr.265/2006 privind protectia mediului cu

 modificarile si completarile ulterioare

 b. Necesitatea si oportunitatea planului

 Teritoriul luat in considerare, este amplasat in imediata vecinatate a intravilanului orasului Navodari, in extravilan, sola A 244, zona str. Apusului.

 Din concluziile PUG cu privire la organizarea teritoriului administrativ al orasului, mentionam urmatoarele:

 - necesitatea mobilarii zonelor limitrofe intravilanului localitatii, cu noi cartiere de locuinte cu caracter permanent sau de vacanta;

 - organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in

cadrul zonei si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale;

 - integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari, cu specificul localitatii;

 - valorificarea cadrului natural, a reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse;

 - echiparea tehnico-edilitara a noilor ansambluri.

 Beneficiarul studiului, ORAS NAVODARI, face demersurile legale pentru realizarea unui anasamblu rezidential prin introducerea in intravilan in zona str. Apusului, a unei suprafete de 101.063,40 mp, din care 96.122,84 mp reprezinta suprafata parcelelor care au generat PUZ iar 4.940.56 mp este suprafata drumurilor aferente.

 Suprafata total studiata este de 145.531,50 mp.

 Implementarea in teritoriul studiat a proiectului si introducerea in intravilan a terenului, au la baza, cerinta unui numar tot mai mare de spatii locative care sa contribuie la indeplinirea strategiei de dezvoltare a orasului Navodari.

 **c. Descrierea lucrarilor existente**

 In zona studiata exista terenuri agricole cu destinatia de terenuri arabile, apartinand unor persoane fizice si juridice. O parte din aceste terenuri au fost dezmembrate in loturi cu suprafete cuprinse intre 250,00 mp si 1.000,00 mp, care ulterior au fost instrainate.

 Drumurile de exploatare de delimitare a terenurilor agricole sunt drumuri de pamant.

 Accesul principal in zona, se face prin str. Apusului care face legatura cu trama stradala majora a orasului Navodari. Strada este partial pietruita si in proportie de 30% este un drum de pamant.

Pe str. Apusului nu exista retea de alimentare cu apa. Cea mai apropiata conducta de distributie apa De 110 mm PEHD se afla la cca. 74,00 m de amplasamentul studiat, pe strada Macului.

 Pe str. Apusului exista colectorul de canalizare menajera Dn 250 mm PVC – KG pe cca. 100 m si se comntinua pe str. Locomotivei. ,

 Pe str. Apusului retea electrica de alimetare consumatori si iluminat public.

 In partea de sud a amlasamentului exista str. Locomotivei, un drum de pamant amplasat paralel cu taluzul ce delimiteaza zona C.F.

 **d. Disfunctionalitati**

 Principala disfunctionalitate a zonei o constituie dezmembrarea necontrolata a parcelelor agricole, instrainarea acestora si construirea fara autorizatie de construire a unor obiective ( locuinte, anexe, depozite, etc).

 Drumurile de exloatare au un traseu necontrolat datorita faptului ca nu s-au materializat pe teren toate parcelele componente a solei A 244 care fac obiectul prezentei documentatii.

 Profilul str. Apusului nu este regulat, are latimi variabile atat in ce priveste partea carosabila cat si trotuarul aferent acestuia.

 In prezent terenul care a general intocmirea Planului Urbanistic Zonal, care are functiune de teren arabil, nu este cultivat. Lipsa unor lucrari de intretinere a determinat cresterea necontrolata a buruienilor si chiar depozitarea unor deseuri menajere.

 **e. Proiecte aprobate/lucrari in curs de realizare/ lucrari pentru protectia mediului**

 Primaria orasului Navodari are in derulare documentatia pentru actualizarea Planului Urbanistic General.

 **f. Continutul si obiectivele planului de urbanism**

 Ansamblul rezidential va cuprinde:

 - locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P, P +1-2;

 - dotari de cartier specifice functiunii de locuire: spatii comerciale alimentare si nealimentare, servicii, cabinete medicale ;

 - o trama stradala de tip rectangular formata din strazi principale colectoare si strazi secundare care vor face legatura cu trama stradala majora a orasului;

 - spatii verzi in sistem izolat de-alungul trotuarelor si in proportie de 30% din suprafata terenurilor fiecarui lot.

 Propunerea prezentata urmareste pastrarea loturilor existente cu reglementarea profilelor transversale ale cailor de acces.

 Pe parcelele care nu sunt dezmembrate, s-a propus impartirea acestora in loturi de

cca. 500,00 mp pentru realizarea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P - P+1- 2.

 Acolo unde latimea parcelelor nu permite o dezmembrare care sa asigure conditiile

necesare construirii de locuinte, s-a propus comasarea mai multor parcele invecinate si relocarea suprafetelor de teren rezultate dupa creerea acceselor carosabile. Reglementarea va fi facuta prin PUD.

 Locuintele se vor realiza din materiale durabile, cu finisaje de calitate, impreuna urmand sa raspunda unui stil de viata contemporan.

 Trama stradala propusa corespunde cresterii traficului in zona asigurand legatura cu

trama stradala majora a orasului Navodari si va fi alcatuita din drumuri cu profile transversale cuprinse intre 8,25 m si 12,00 m latime.

 Toate drumurile ce alcatuiesc trama stradala a zonei studiate, vor fi realizate cu imbracaminte asfaltica.

 Spatiile verzi vor fi dezvoltate la nivel de ansamblu prin plantatii in sistem izolat

de-alungul trotuarelor si printr-un procent de min. 30% pe fiecare lot existent sau nou creat.

 Dupa consolidarea si reconfigurarea taluzului limitrof C.F., se va ambienta zona prin inierbare pentru stabilizarea pamantului.

 Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu/fara soclu de max. 70 cm inaltime si inaltime totala de 1,50 – 1,80 m. Separarea proprietatilor se va face cu imprejmuiri de max. 2,00 m inaltime.

 **BILANT TERITORIAL**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  ZONE FUNCTIONALE |  EXISTENT |  PROPUS |
|  mp |  % |  mp |  % |
| Locuinte existente in intravilan |  18.032,00 |  12,40 |  18.032,10 |  12,40 |
| Locuintepropuse+functi. complementare |  - |  - |  74.139,50 |  50,94 |
| Dotari de cartier |  - |  - |  1.301,20 |  0,90 |
| Teren agricol | 111.806,62 |  76,83 |  15.681,20 |  10,77 |
| Cai de comunicatie rutiera intravilan |  5.077,40 |  3,48 |  30.592,00 |  21,02 |
| Cai de comunicatie feroviara |  3.897,50 |  2,68 |  3.897,50 |  2,68 |
| Drumuri exploatare in extravilan |  5.154,60 |  3,54 |  213,58 |  0,14 |
| Gospodarie comunala - cimitire |  830,52 |  0,57 |  830,52 |  0,57 |
| Spatii plantate |  - |  - |  844,00 |  0,58 |
| Teren neproductiv |  732,86 |  0,50 |  - |  - |
| TOTAL ZONA STUDIATA | 145.531,50 |  100,00 |  145.531,50 |  100,00 |

 UTILITATI

 ALIMENTAREA CU APA

 Pentru alimentarea cu apa a zonei de lotizari se va extinde conducta de apa De 110 mm PEHD existenta pe str. Mascului si in continuare se va realiza o retea de distributie apa, prin conducte de apa care se vor executa pe strazile existente, str. Apusului si str. De 59/1, precum si pe strazile proiectate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 CANALIZAREA MENAJERA

 Evacuarea apelor uzate menajere din zona de lotizari pentru locuinte, se va realiza gravitational, conform configuratiei terenului, cu pante descrescatoare catre str. Apusului si catre str. Locomotivei, in canalizarea menajera Dn 250 mm PVC – KG existenta partial pe str. Apusului si pe str. Locomotivei. Pentru aceasta, se va extinde reteaua de canalizare menajera pe str. Apusului si pe De 59/1. Reteaua de canalizare proiectata va avea diametrul Dn 250 mm VC – KG si se va racorda in colectorul menajer Dn 250 mm PVC – KG existent pe str. Apusului, in caminul de vizitare existent, Cvex.

 Pe strazile proiectate din cadrul lotizarii se vor executa colectoare de canalizare menajera Dn 250 mm VC – KG cu racordare in canalizarea proiectata si existenta pe str. Apusului. Racordarea se va realiza in camine de vizitare proiectate CV.

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

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

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

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

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

 CANALIZAREA PLUVIALA

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

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

conditionate de configuratia topografica a terenului de amplasament, amplificate prin modelarea sistematizarii pe verticala. Apele pluviale colectate la rigola carosabilului sunt descarcate la rigolele strazilor.

 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

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

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

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

 - 3,00 m fata de suprafata construita pe laturile fara usi de acces si fara ferestre;

 - 1,50 m fata de alte laturi cu usi, respectiv ferestre.

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

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

- fata de apa si canalizare – 0,50 m la paralelism(la adancime peste 1,50 m distanta minima este de 0,60 m) si 0,25 m la intersectii;

- fata de retele termice si de abur – 1,50 m la paralelism si 0,50 m la intersectii;

- fata de retele termice cu apa fierbinte – 0,50 m la paralelism si 0,20 m la intersectie;

- retele de lichide combustibile – 1,00 m la paralelism si 0,50 m la intersectii;

- retele de gaze – 0,60 m la paralelism si 0,25 m la intersectii;

- fundatii cladiri – 0,60 m;

- arbori (axul acestora) – 1,00 m;

- drumuri – 0,50 m la paralelism si la 1,00 m la intersectie.

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

 ALIMENTAREA CU CALDURA

 Apa calda menajera si agentul termic necesar incalzirii se va asigura prin centrale proprii pe gaze, racordate la reteaua de gaze naturale sau termoficare existente in zona in baza unor proiecte de specialitate la fazele urmatoare de proiectare.

 TELECOMUNICATII

 In functie de disponibilitatile centralei Navodari si la solicitarea beneficiarilor se va extinde reteaua de telefonie existenta in zona.

 **g. Relatia planului analizat cu alte planuri si programe, obiective de mediu**

 Nu se cunosc programe, obiective de mediu dezvoltate in zona.

 **h. Implementarea legislatiei de mediu**

 Schimbarea functionala a unor terenuri agricole aflate in imediata vecinatate a orasului, are o influienta benefica atat asupra mediului social si economic, cat si asupra mediului inconjurator.

 Cele mai importante beneficii ecologice sunt:

 - igenizarea unor spatii necontrolate ( depunere deseuri );

 - dezvoltarea unei zone rezidentiale realizate cu materialele de constructie cu un consum redus de energie;

 - existenta si dezvoltarea in zona a retelelor de apa si canalizare centralizate nu permite infestarea panzei freatice;

 - dimensionarea loturilor, orientarea optima care sa permita iluminatul locuintelor

 recomandat de normele sanitare;

 - aparitia ansamblului rezidential are influienta benefica asupra mediului social din zona, contribuind la rezolvarea necesitatilor locative ale orasului Navodari.

 Reconstructie ecologica

 Pe masura ce se vor executa lucrari de construire atat de cladiri cat si de echipare edilitara, se vor intocmi programe de refacere a terenurilor limtrofe acestor lucrari.

 Materialul vegetal decapat si pamantul rezultat din sapaturi vor fi transportate in zonele de depozitare indicate de administratia locala a orasului Navodari.

 Plantatiile in sistem izolat si de aliniament, de-alungul drumurilor si 30% din suprafata loturilor existente sau nou create, vor imbunatati deficitul de zone verzi ale amplasamentului.

 Monitorizarea mediului

 Masurile prevazute pentru intretinerea periodica a instalatiilor, vor asigura o buna functionare a acestora, la randamentele si caracteristicile tehnologice prevazute in cadrul proiectului.

 Intocmit,

 Arh. R. STANESCU

SC ARHICO CONSULTING SRL PR. NR. 5/2018

 C O N S T A N T A PUZ TRECERE TEREN DIN EXTRAVILAN

 IN INTRAVILAN – ZONA STR. APUSULUI

 N A V O D A R I

 BENEFICIAR: ORAS NAVODARI

  **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

 **AFERENT PUZ**

 I. Dispoziţii generale

 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

 Odată cu aprobarea R.L.U., prescripţiile ( permisiuni şi interdicţii ) cuprinse în regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal. .

 2. BAZA LEGALA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 ~ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei;

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

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

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

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

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

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

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

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

 ~ Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi in intravilanul oraselor;

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

 ~ OUG nr. 12/1998 republicata in 2004 privind transportul pe cale ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane;

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

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

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

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

 ~ Codul civil.

 In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, s-au preluat prevederi cuprinse in Planul Urbanistic General al orasului Navodari.

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

1. DOMENIUL DE APLICARE

 PUZ si RLU constituie baza legala in vederea eliberarii certificatului de urbanism si

 a autorizatiei de construire pentru obiectivele din zona studiata, ce nu necesita detaliere.

 II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE

 A TERENURILOR

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

* pe terenuri libere deja dezmembrate;
* pe terenuri libere dezmembrate prin PUD;
* pe terenuri comasate cu relocarea loturilor;
* prin schimbarea de destinatie.

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

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

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

* respectarea cu strictete a formelor si dimensiunilor zonelor ;

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

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

 - asigurarea conditiilor de echipare edilitara, accese carosabile;

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

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

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

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

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

1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

 In baza propunerilor facute au rezultat urmatoarele unitati functionale:

 - ZA – zona propriu - zisa de studiu, reprezentata de sola A 244, delimitata de strada Apusului la est, De 59/3 la vest, De 59/1 la nord si str. Locomotivei si C.F. la sud;

 - ZB – zona de locuinte existente in intravilan, delimitata de strada Apusului la est, De 59/1 la nord si limita de studiu;

 - ZC - zona teren in extravilan cuprinsa intre De 59/3 si limita de studiu pe latura de vest si sud.

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

* functiunea dominanta;
* limitele cadastrale ale terenului aferent;

 Subunitatile functionale rezultate sunt :

 *l*– locuinte cu caracter permanent/sezonier + functiuni complementare;

 *c* – circulatii carosabile + trotuare;

 *cf –* circulatii feroviare;

 *gc* – gospodarie comunala - cimitire;

 *a* - teren agricol.

 IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL

 SUBZONELOR COMPONENTE

 **Zona ZA**

  ***l* – SUBZONA DESTINATA LOCUIRII + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

 **ZA*l***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI PERMISE

 - in functie de dimensiunea loturilor la strada se permite construirea locuintelor individuale sau colective cu caracter permanent sau sezonier in sistem izolat, cuplate sau insiruite;

 - se permite construirea locuintelor colective pe terenurile care permit asiguarea unei distante corespunzatoare privind insorirea fata de posibilitatile de construire de pe loturile vecine;

 - se permite amplasarea la parterul locuintelor individuale a unor dotari si servicii specifice functiunii de locuire;

 - se admite amplasarea de garaje si/sau locuri de parcare pe lot;

 - se permite depozitarea deseurilor menajere in spatii inchise sau pe platforme special amenajate pentru depozitarea selectiva pe tipuri de deseuri;

 - se admite amenajarea de spatii verzi in jurul constructiilor in proportie de min. 30% din suprafata loturilor;

 - alte functiuni conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG.

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - activitati productive generatoare de noxe si zgomot;

 - constructii provizorii;

 - depozitari de orice natura;

 - anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor pentru subzistenta;

 - lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

 - construirea de locuinte sau anexe gosodaresti in zona de rotectie a C.F. fara avizul administratorului;

 - alte functiuni conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG.

 II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

 A CLADIRILOR

 a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

 Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

 - front la strada minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12,00 m pentru cladiri cuplate si izolate;

 - suprafata minima a parcelei 250,00 mp si maximum 1.000,00 mp pentru cladiri cu regim mic/mediu de inaltime;

 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea lotului;

 - parcelele solicitate a fi introduse in intravilan vor putea fi alipite cu relocarea loturilor aferente fiecarei parcele si cu conditia respectarii configuratiei in raport cu vecinatatile ce apartin unor persoane fizice/juridice;

 - limita loturilor se va retrage fata de axul strazilor adiacente in functie de profilul transversal al acestora :

 \* la 6,00 m pentru strazile cu front 12,00 m;

 \* la 5,50 m pentru strazile cu profil transversal de 11,00 m;

 \* la 4,50 m pentru strazile cu profil transversal de 9,00 m.

 Dezmembrarea parcelelor introduse in intravilan se va face prin Planuri Urbanistice de Detaliu care vor prelua regulamentul local aferent PUZ.

 b) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

 - cladirile se vor amplasa la 4,00 m fata de aliniamentul dinspre strazile de acces pentru constructiile cu regim mic/mediu de inaltime ;

 - spatiile comerciale si garajele vor putea fi amplasate pe aliniament.

 c) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI

 POSTERIOARA ALE PARCELELOR

 - cladirile vor respecta regimul de construire propus;

 - amplasarea constructiilor de locuinte se va face astfel incat sa asigure un minim al duratei de insorire de 1 ½ h/zi, in perioada cea mai defavorabila a anului;

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

 - retragerile constructiilor fata de limitele laterale ale loturilor vor fi de 0,60 m in situatia fatadelor oarbe (calcane) si min. 2,00 m in situatia fatadelor cu ferestre sau balcoane. In situatia in care fereastra/balconul sunt pozitionate perendicular pe limita prorietatii vecine, distanta min. fata de aceasta este de 1,00 m.

 d) AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELASI LOT

 - distanta minima intre constructiile de pe acelasi pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, va fi de cel putin ½ din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai putin de 3,00 m.

 e) CIRCULATII SI ACCESE

 - fiecare lot destinat unor constructii individuale, va avea acces direct din artera de circulatie adiacenta care face legatura cu circulatia majora a orasului;

 - se vor pastra profilelel transversale ale strazilor propuse compuse din carosabil si trotuare pe care se vor planta arbori in sistem izolat sau continuu.

 f) STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

 - stationarea autovehicolelor pe loturi cu regim mic/mediu de inaltime, este permisa numai in interiorul lotului;

 - se permite stationarea temporara a vizitatorilor de-alungul carosabilului pentru strazile cu profil transversal de 11,00m si 12,00 m.

 g) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor, masurata de la nivelul terenului la cornisa, va respecta h maxim prevazut in propunere, corespunzatoare unui regim de inaltime de P- P+1-2;

 - constructiile pot avea subsoluri/demisoluri totale sau partiale in functie de nivelul panzei freatice.

 h) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

 - cladirile vor avea aspect caracteristic zonei meridionale;

 - cladirile se vor executa din materiale durabile;

 - finisajele exterioare se vor executa din tencuieli superioare + vopsele lavabile, placaje din piatra naturala sau artificiala;

 - acoperirea cladirilor se va face cu sarpante totale sau partiale, cu pante mici de pana la 45% folosindu-se ca materiale de invelitori tigla si olana ceramica, tigla metalica;

 - se interzic cu desavarsire acoperisurile tip mansarda si lucarnele specifice zonelor montane;

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

 i) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

* toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare din incinta ansamblului;

 - se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in rigolele stradale si spatiile verzi adiacente fiecarei cladiri;

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

 - se interzice dispunerea antelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilot TV;

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

 j) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

 - spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada , min 30% din suprafata lotului;

 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti ornamentali sau pomi fructiferi, amplasati la min. 2,00 m fata de limita loturilor vecine;

 k) IMPREJMUIRI

 - imprejmuirea loturilor va fi relizata cu garduri transparente, cu soclu de max. 70 cm, cu posibilitatea de a fi dublate de garduri vii;

 - inaltimea spre strada va fi de max. 1,80 m;

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

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

 III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

 A TERENULUI

 Indicii urbanistici propusi :

 \* parcele cu suprafata ≤ 300,00 mp

 POT min = 25,00% POT max = 35,00%

Coeficientul de utilizare al terenului va fi in functie de regimul de inaltime al constructiilor :

 CUT min = 0,25 (P) CUT max. = 0,25

 CUTmin = 0,75 (P+2) CUTmax = 0,75

 \* parcele cu suprafata ≥ 500,00 mp

 POTmin = 35% POT max = 45%

 CUT min = 0,35 (P) CUT max = 0,45 (P)

 CUTmin = 1,05 (P+2) CUTmax = 1,35 (P+2)

 \* parcele cu suprafata ≥ 1.000,00 mp

 POTmin = 45% POT max = 60%

 CUT min = 0,45 (P) CUT max = 0,60 (P)

 CUTmin = 1,35 (P+2) CUTmax = 1,80 (P+2)

 ***c* -SUBZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE + TROTUARE**

 **ZA*c***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI ADMISE

 - acces carosabil ;

 - trotuare cu plantatii de aliniament sau in sistem izolat;

 - locuri de parcare temporare pentru vizitatori.

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - stationarea autoturismelor proprietarilor loturilor;

 - amplasarea de panouri publicitare in ampriza strazilor;

 - orice alta functiune diferita de cea stabilita prin PUZ.

 II. CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFIGURARE

 - strazile vor fi astfel configurate incat sa asigure atat accesul direct la fiecare lot cat si legatura cu trama stradala a orasului;

 - se vor realiza racorduri la retelele de apa, canalizare, electrice si gaze naturale

 **ZONA ZB - ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE**

  ***l* – SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNUI COMPLEMENTARE**

 **ZB*l***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI PERMISE

 - construirea locuintelor cu caracter permanent sau sezonier;

 - construirea de locuinte noi, individuale, cuplate;

* spatii comerciale si de prestari servicii la parterul sau in incita loturilor;
* se admite amplasarea de locuri de parcare pe lot ;
* spatii inchise sau platforme de depozitare a deseurilor.

 b) UTILIZARI INTERZISE

* functiuni comerciale si servicii profesionale;
* activitati productive generatoare de noxe si zgomot;
* constructii provizorii;
* depozitari de orice natura;
* anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor pentru subzistenta;

 - lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

 II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

 A CLADIRILOR

 a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

 - se interzice orice schimbare a configuratiei parcelelor existente prin comasari sau subimpartiri care sa conduca la disconfortul vecinatatilor;

 Suprafetele loturilor 250,00 - 500,00 mp.

 Frontul la stada a loturilor este cuprins intre 8,00 m si 20,00 m.

 b) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

 - aliniamentul loturilor propus fata de axul strazii Apusului este de 5,00 m;

 - se va respecta retragerea de 4,00 m fata de aliniament;

 - spatiile comerciale pot fi amplasate pe aliniament daca nu sunt amplasate la parterul locuintelor;

 c) AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI

 POSTERIOARA ALE PARCELELOR

 - cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii existente;

 - amplasarea constructiilor de locuinte se va face astfel incat sa asigure un minim al duratei de insorire de 1 ½ h/zi, in perioada cea mai defavorabila a anului (solstitiul de iarna);

 - distanta minima fata de limita posterioara a lotului va fi egala cu jumatate din inaltimea constructiei la cornisa, dar nu mai putin de 4,0 m;

 - retragerile constructiilor fata de limitele laterale ale loturilor vor fi de 0,60 m in situatia fatadelor oarbe (calcane) si min. 2,00 m in situatia fatadelor cu ferestre sau balcoane. In situatia in care fereastra/balconul sunt pozitionate perendicular pe limita prorietatii vecine, distanta min. fata de aceasta este de 1,00 m.

 d) CIRCULATII SI ACCESE

 - fiecare lot are acces direct din artera de circulatie adiacenta.

 e) STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

 - stationarea autovecolelor este permisa in interiorul parcelei in spatiul special amenajat;

 - temporar in lungul strazilor pentru vizitatori;

 f) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor, masurata de la nivelul terenului la cornisa, va respecta h maxim prevazut in documentatiile de urbanism aprobate , corespunzatoare unui regim de inaltime de P+1- P+2; in functie de nivelul panzei freatice cladirile pot avea demisol partial sau total;

 - cladirile cuplate vor avea acelasi regim de inaltime sau realizarea numai a unui nivel partial in zona de cuplare.

 g) ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

 - cladirile vor pastra caracterul specific zonei;

* cladirile se vor executa din materiale durabile;

 - finisajele exterioare se vor executa din tencuieli superioare + vopsele lavabile, placaje din piatra naturala sau artificiala;

 - acoperirea cladirilor se va face cu terasa circulabila/necirculabila sau cu sarpante totale sau partiale, cu pante mici de pana la 36%, folosindu-se ca materiale de invelitori tigla, olana ceramica sau din tabla vopsita in camp electrostatic;

 - se interzic cu desavarsire mansardele si lucarnele specifice zonelor montane;

 - se interzice cu desavarsire folosirea azbocimentului sau a tablei stralucitoare, ca materiale de invelitori.

 h) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

* toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare din incinta ansamblului;

 - se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in rigolele stradale si gradinile de pe loturi;

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

 - se interzice dispunerea antelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

 i) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

 - spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti ornamentali sau pomi fructiferi in proportie de 30% din suprafata lotului.

 j) IMPREJMUIRI

 - gardurile spre strada vor fi opace/transparente, vor avea maxim 1,80 m si minim 1,50 m inaltime, cu sau fara soclu de maxim 70 cm inaltime, putand fi dublate si de garduri vii;

 - gardurile dintre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2,00 m;

 - portile pietonale si pentru autoturisme se vor deschide catre interiorul loturilor.

 III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

 A TERENULUI

 Indicii urbanistici propusi corespund reglemetarilor aferente zonei de locuinte existente in intravilan.

 Procentul de ocupare va fi :

 POT min = 25% POT max = 45%

 Coeficientul de utilizare al terenului va fi in functie de regimul de inaltime al constructiilor :

 CUT min = 0,250 CUT max. = 1.350

 ***c -* SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE + TROTUARE**

 **ZB*c***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI ADMISE

 - acces carosabil cu respectarea profilului transversal propus;

 - trotuare cu plantatii de aliniament sau in sistem izolat;

 - parcare temporara.

 a) UTILIZARI INTERZISE

 - modificarea profilului transversal propus prin PUZ ;

.

 ***gc –* SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE**

 **ZB*gc***

a) UTILIZARI PERMISE

 - inhumari/reinhumari umane;

 - construirea de cripte sau capele;

 - construirea de biserici, case mortuare;

 - platforme de colectare a deseurilor rezultate dupa efectuarea lucrarilor de intretinere specifice;

 - cismele in spatii protejate;

 - imrejmuiri cu garduri opace de cel putin 2,50 m inaltime;

 - spatii plantate in spatiul de 3,00 m latime care trebuie sa existe intre morminte si gardul cimitirului

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - alte functiuni decat cele compatibile functiunii;

 - desfiintarea sau schimbarea destinatiei mai devreme de 30 de ani de la ultima inhumare si stramutarea osemintelor.

 - construirea de locuinte sau cultivarea plantelor alimentare sau furajere in limita de protectie sanitara de 50 m fata de gardul cimitirului;

 **-** reconfigurarea limitelor in raport cu limitele terenurilor care au generat PUZ**.**

 **ZONA ZC – TEREN IN EXTRAVILAN**

 ***a* – SUBZONA TEREN AGRICOL**

 **ZC*a***

 a) UTILIZARI PERMISE

 - plantarea culturilor specifice zonei: paioase, oleaginoase, legume;

 - livezi pomi fructiferi;

 - constructii anexe specifice.

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - ferme de animale;

 - ateliere mecanice generatoare de noxe si zgomot;

 - depozitare deseuri din constructii sau menajere;

 - reconfigurarea limitelor in raport cu limitele terenurilor care au generat PUZ.

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

 **ZC*c***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI ADMISE

 - acces carosabil modernizat prin impietruire;

 - extindere si realizare de trotuare in zona adiacenta ansamblului de locuinte;

 - lucrari de amenajare caracteristice functiunii.

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - blocarea accesului prin extinderea culturilor.

 ***cf –* SUBZONA AFERENTA CIRCULATIEI FEROVIARE**

 **ZC*cf***

 I. UTILIZARE FUNCTIONALA

 a) UTILIZARI ADMISE

 - activitati specifice traficului feroviar;

 - construirea in zona de siguranta (20m de oparte si de alta din ax C.F.) instalatii de semnalizare, instalatii de conducere operativa a trenurilor precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului;

 - in zona de protectie (100m de oparte si de alta din ax C.F.) se pot amplasa temporar materiale si utilaje necesare intretinerii liniei C.F., parazapezi, constructii cu caracter temporar, traversari numai prin locuri amenajate. Toate lucrarile executate in cele doua zone vor obtine aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;

 - plantatii joase cu rolul de stabilizare a taluzelor ce delimiteaza C.F. de zona de locuit.

 b) UTILIZARI INTERZISE

 - executarea de constructii cu caracter definitiv sau temporar, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

 - utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

 - efectuarea lucrarilor care ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructie sau prin modificarea echilibrului freatic

 - depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante, deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului

 - orice alta activitate incompatibila cu functiunea dominata;

 Intocmit,

 Arh . R. STANESCU