

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL P+2E

LOCATIE: STRADA L192/2LOT3,4,5,6 NR CAD 107445. 11,COMUNA 23 AUGUST
JUD. CONSTANTA;
FUNCTIUNE PROPUSA: HOTEL , REGIM DE INALTIME P+2E
BENEFICIAR: SC SAFIR'94 IMPEX SRL;
PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
ANEXE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice pentru terenul în suprafață de **4586mp**

Suprafata zonei de studio-7168mp

Lotul de teren este situat in intarvilanul comuna 23 Augustconf PUZ aprobat prin HCL 52/20-12-2021 Documentația de urbanism propusa se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001și tratează următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea rețelei stadale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al comunei 23 August conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei comunei 23 August în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism



- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PUZ HCL 52/2010.

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, se află în **intravilanul comunei 23 August**, conform PUZ HCL 52/2010 și are destinația de teren pentru construcții locuințe individuale de vacanță și permanente- zona Lm

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUZ

În teritoriul care face obiectul PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al comunei 23 August, respectiv drumuri de acces și terenuri proprietate privată a persoanelor juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu destinație de locuințe, aflată în intravilanul comunei.

Amplasamentul este situat în intravilanul Comunei 23 August. Zona beneficiază de acces din drumul de acces existent.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri cu destinație locuințe individuale de vacanță și permanente. Terenul care a inițiat PUZ-ul, în suprafața de 4586 mp, sunt proprietatea SC SAFIR 94 IMPEX SRL.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima comunei 23 August evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

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

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna.

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



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

Terenul are panta dinspre nord spre sud. Nu sunt semnalate alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces din drumul de exploatare existent, cu deschiderea medie de 3 metri, ce va fi extins conform PUZ aprobat cu HCL 52/2010.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire
- Turism
- Alimentatie publica

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

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

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unor funcțiuni asemănătoare cu cele din zona, respectiv turism, alimentatie publica, comerț, servicii.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiată nu are circulații amenajate corespunzător, străzile asfaltate și delimitate, alei pietonale, locuri de parcare delimitate și semnalizate, nu detine racorduri la utilități.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

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

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



- o compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - o asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - o asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - o asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
 - o asigurarea spațiilor verzi necesare
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja spații verzi, de parcare, pentru utilități, fără afectarea domeniului public.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare. Conform PUZ HCL 52/2010, terenurile studiate fac parte din intravilanul comunei 23 August și au următoarele reglementări:

- o Regim de înălțime existent-P+1E
- o Funcțiuni admise:locuințe individuale de vacanță sau permanente,izolate și cuplate,anexe gospodărești
- o POT existent= 40%
- o CUT existent= 0,80.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază din drumul de acces din zona.Acesta va fi extins astfel încât să se adapteze cerințelor și normelor în vigoare.

Documentația își propune preluarea dimensiunilor aprobate prin PUZ HCL 52/2010 a amprizei străzilor adiacente zonei studiate.

Accesul auto și pietonal se vor realiza în zona de sud-est a terenului.

Se propune **amenajarea de locuri de parcare** în incinta terenurilor studiate și amenajarea de circulații interioare, în incinta.

Se propune accesul în locurile de parcare de pe strada existentă pe latura sud-estică direct de la strada.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Păstrând limitele și specificul zonelor de reglementare din PUZ-ul aprobat, teritoriul studiat, în suprafață de **4586mp**, va fi organizat din punct de vedere operațional într-o zonă de reglementare omogenă – **Lm1 - ZONA TURISM, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, COMERT, SERVICII.**

UTILIZARI ADMISE

Lm1A

- hotel
- alimentație publică
- comerț



- servicii
- parcare/garare
- utilitati

UTILIZARI INTERZISE

Lm1A

- activitati productive poluante,cu risc tehnologic
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Lm1A H_{maxim} admisibil este P+2E -13metri

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Lm1A POT_{propus} = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Lm1A CUT_{propus} =1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^{^1}) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Funcțiunile propuse vor fi racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare.

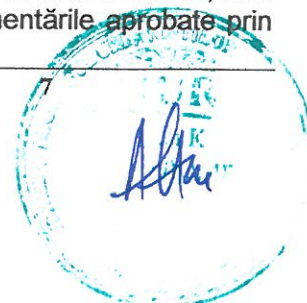
3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu există obiective de utilitate publică pe terenul studiat. Se va ceda teren pentru extinderea și modernizarea drumurilor, conform PUZ 52/2010.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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



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

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

- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat

-asigurarea utilitatilor necesare.

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

Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Intocmit arh urb GHENGIOMER ALTAN



ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE HOTEL P+2E

LOCATIE: STRADA L192/2LOT3,4,5,6 NR CAD 107445. 11,COMUNA 23 AUGUST
JUD. CONSTANTA;
FUNCTIUNE PROPUSA: HOTEL , REGIM DE INALTIME P+2E
BENEFICIAR: SC SAFIR'94 IMPEX SRL;
PROIECTANT: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.;
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL;

REGULAMENT

METODOLOGIA UTILIZATĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Au fost preluate de asemenea prevederi ale unor ordine,hotarari de guvern sau ordonante,precum:
 - -Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igienea si recomandari privind modul de viata al populatiei.
 - -Hotararea de guvern nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara
 - -Ordinul 699/1999 pentru aprobarea procedurii si competentelor de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarire a apelor
 - -Ordinul nr.62/1998 privind delimitarea zonelor expuse ricurilor natural



- -Ordonanta de urgenta nr.76/2000 privind regimul deseurilor
- -Ordonanta de urgenta nr. 236/2000 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale,a florei si faunei salbatice.
- -Legea nr.755/2001 pentru aprobarea OG nr.58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatilor de turism in Romania
- -HG 1328/2001 privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul nr.61/1999 al presedintelui ANAT pentru aplicarea normelor metodologice si a criteriilor privind clasificarea structurilor de primire turistice
- -Ordinul MLPTL nr.549/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap
- -Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme in localitati urbane
- -Ordinul MLPAT nr.27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele drumul De192 la Sud ,drumul De189 la Est , proprietate privata IE 105061 la Nord si proprietatea privata L190/2 lot1la vest. Zona studiata se gaseste in intravilanul Comunei 23 August . Conform PUZ Zona de Nord si de Sud alacului Tatlageac, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Conumei 23 August cu nr.52 din 20-12-2010, se incadreaza in zona **Lm-Zona de locuinte individuale permanente si de vacanta cu regim mic de inaltime construit in regim cuplat si izolat**

Zona luata în studiu are o suprafață de 7168 mp.

Suprafata parcelei care a generat PUZ-ul este de 4586mp.

Prezentul PUZ si regulamentul de urbanism aferent nu are drept scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire, sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Prezenta documentatie respecta legislatia aplicabila, precum si conditiile impuse prin avizele/acordurile emise de institutiile avizatoare, astfel cum a au fost solicitate prin certificatul de urbanism si prin avizul de oportunitate

Prevederile prezentului RLU se aplica strict in zona analizata prin prezentul PUZ care modifica (actualizeaza) prevederile PUG aprobat.

Ele se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor aflate pe acest amplasament,orice modificare a prevederilor lui fiind posibila in conditiile legii nr.350/2001 numai pe baza unui alt PUZ avizat si aprobat legal.

Prin Planuri Urbanistice de Detaliu se pot aduce modificari la prezentul regulament numai in ceea ce priveste modificarea POT si a distanțelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

***Lucrari ce necesita autorizatie de construire**

Pentru lucrarile de construire,extindere,reparare,consolidare,protejare precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor,care urmeaza sa fie executate dupa aprobarea PUZ-ului,la constructiile private (locuinte,comert,servicii)/publice (strazi,trotuare,retele tehnico-edilitare) pe baza CU emis de Primaria Constanta cu avizele specific cerintelor de calitate a constructiilor potrivit prevederilor legale.Avizele si acordurile se emit de organismele abilitate.

***Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**



Se pot executa fara Autorizatia de Construire toate tipurile de lucrari mentionate explicit in Legea nr.50/1991,modificata cu:

- Oug.nr.122/2004
- Legea nr.119/2005
- Legea nr.52/2006
- Legea nr.376/2006
- Legea nr.117/2007

In cadrul PUZ s-au detaliat UTR-urile pe unitati si subunitati functionale, caracterizate prin omogenitatea functionala si morfologica, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea functionala este evidentiata in plansa "Reglementeri urbanistice, zonificare" in care sunt stabilite conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, obligatoriu de respectat, in cadrul fiecarei subzone.

DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea R.L.U. se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statutează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va avea în vedere:



- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/2006 și Ordonanței Guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

-Spații verzi amenajate-min.10% din suprafața lotului

-plantatie de aliniament stradal

-Vestigii arheologice-raza 50m, în cazul descoperirii acestora. Autorizația de lucrări de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice este permisă numai după obținerea certificatului de descarcarea terenului de sarcina arheologica.

-Zone de protecție/interdicție

*Este interzisă realizarea de puturi forate pentru alimentarea cu apă sau bazine vidanjabile pentru canalizarea menajeră

*Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice

-LEA-1,5m din ax, în fiecare parte

-Zone cu interdicție temporară de construire în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descarcarea terenului de sarcina arheologica.

Notă: Se va consulta și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa **Reglementări**.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor și a 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 (se vor respecta prevederile **art. 8 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.**)

-REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

*Masuri propuse-prevenirea/diminuarea riscurilor naturale

Conform "Codului de proiectare seismică" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla în zona de hazard seismic definite de:

-accelerația orizontală a terenului $a_g=0,16g$

-perioada de colt $T_c=0,7$ sec

În conformitate cu prevederile STAS 6054/84, adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm



In conformitate cu STAS 10101/21-92-“Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada” amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2\text{kN/mp}$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6\text{kN/mp}$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0\text{kN/mp}$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 “Actiuni in constructii-Incarcari date de vant” amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30\text{m/s}$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55\text{kN/mp}$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m), realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural.

Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplane, piloti forati, pereti mulati, etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui, radiere, piloti, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locul indicat de municipalitate.

Parcelele se vor amenaja (plantatii, trotuare, platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

***MASURI DE PENTRU DIMINUAREA /ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE**

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze)

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi, trotuare, retele tehnico-edilitare)

SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face prin pubele cu roțile. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental.

2.2. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC



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 apă, canalizare, gaze, a 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 **art. 11 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor **art. 12 - R.G.U.**

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform **art. 13 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform **art. 14 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile 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 conform **art. 16. - R.G.U.**

MASURI DE PROTECTIE PENTRU DIMINUAREA / ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE

Nu se evidentiaza riscuri antropice in zona studiata

Amenajarea platformelor gospodaresti pentru resturile menajere se va face la distanta de min.5m fata de locuinta sau in camere special amenajate in corpul cladirilor.

Autorizarea constructiilor in zona studiata se poate face numai cu conditia asigurarii bransamentelor la retelele edilitare existente (respectiv alimentare cu apa si canalizare,alimentare cu energie electrica,alimentare cu gaze sau bransament RADET)

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute prin PUZ a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica (strazi,trotuare,retete tehnico-edilitare)

MASURI PROPUSE -PREVENIRE/DIMINUAREA RISCURILOR NATURALE

Conform "Codului de proiectare seismica" P 100-1/2006 amplasamentul studiat prin PUZ se afla in zona de hazard seismic definite de:

-acceleratia orizontala a terenului $a_g=0,16g$

-perioada de colt $T_c=0,7$ sec

In conformitate cu prevederile STAS 6054/84,adancimea maxima de inghet este de 80 cm

In conformitate cu STAS 10101/21-92-"Actiuni in constructii-Incarcari date din zapada" amplasamentul se gaseste in zona B cu greutatea de referinta $g_z=1,2kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 10 ani, $1,6kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 25 ani si $2,0 kN/mp$ pentru o perioada de revenire de 50 ani.

Conform STAS 10101/20/90 "Actiuni in constructii-Incarcari date de vant" amplasamentul se incadreaza in zona C unde viteza medie lunara pe doua minute $=30m/s$ si presiunea dinamica de baza la inaltimea de 10m deasupra terenului $=0,55kN/mp$

Amplasamentul nu este expus riscului fenomenelor de instabilitate de tipul alunecarilor de teren

Avand in vedere ca zona se dezvolta pe orizonturi de umplutura neomogena de grosimi relative mari (2,0-3,8m),realizarea de subsoluri sau demisoluri este obligatorie din punct de vedere structural. Protejarea sapaturilor fata de reactiunea cladirilor invecinate se va face dupa caz,cu sprijiniri (palplanse,piloti forati,pereti mulati,etc.) cu fundatii de diverse tipuri (talpi continui,radiere,piloti,chesoane,barete) rezultate dupa analiza geotehnica detaliata a fiecarui amplasament.

Volumele de pamant puse in miscare la realizarea infrastructurilor se vor depozitate in locuri indicat de municipalitate.



15



Parcelele se vor amenaja (plantatii,trotuare,platforme) pentru dirijarea si captarea controlata a apelor pluviale.

2.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** din **R.G.U.** (vezi **art. 17** din același regulament).

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform **art. 18 - R.G.U.**

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față, conform **art. 23 - R.G.U.**

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

La stabilirea aliniamentului construcțiilor față de terenul aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUZ

Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu o distanță minimă de **5.0metri**

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

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform **art. 24 - R.G.U.**

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, amplasarea clădirii se va face ținând cont de studiul de însorire sau în regim izolat.

Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu o distanță minimă de **5.0metri**

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile alăturate, 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, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.



Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT, garajele si anexele gospodaresti nu pot depasi aria maxima de 50mp

2.4. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

DRUMURI ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese,respectiv pietonal si carosabil

ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

ACCESE AUTO

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)

-Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice

-Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje

-Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.

-In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

PARCAJE

-Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament

-spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

. - Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare



2.5. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

-La cladirile dispuse pe aliniament,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare,peptu a evita producerea ghetii

-Toate bransamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat

2.6. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Loturile de teren provenite din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

-pentru cladirile cu regimul de construire insiruit,nu se limiteaza deschiderea la strada sau suprafata parcelei construibile.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - **vezi art. 32 - R.G.U.**

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul incintei (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.).

2.7. REGLEMENTĂRI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției **conform art. 34 și Anexa nr. 6 , articolul 6.7- R.G.U. H525 din27iunie1996.**

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 **100 m²**.

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min.10% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare

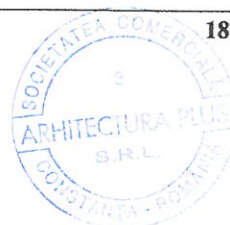
-Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

ÎMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile **art. 35 - din R.G.U.**

III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Lm1A - ZONA PENTRU SERVICII TURISTICE SI FUNCTIUNI PENTRU TURISM.



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Lm1A-ZONA PENTRU SERVICII TURISTICE SI FUNCTIUNI PENTRU TURISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Hotel
- Motel
- Restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica
- Baza de tratament, loiser
- Turism de afaceri
- Fara conditionari

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite supraetajarea cladirilor, cu luarea in calculul CUT a unei suprafete desfasurate pentru nivelul de max 60% din aria unui nivel curent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice activitati ce pot polua fonic
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- -depozitare en gros si depozite fier vechi
- -depozitare material refolosibile
- -spalatorii auto,benzinarii
- -platforme precolectare deseuri urbane
- -functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFAȚĂ, FORME, DIMENSIUNI).

- Constructiile se dispun izolat,
- .
- Tipul de construire recomandat este de cladiri ,cu fatada catre strada si in functie de dimensiunile lotului de teren
- Parcela carea generat puz-ul are forma unui patruleter in suprafata de **4586 m²**, cu deschidere la De 192 pe o lungime 52.16metri si laDe 189 cu o lungime de 104metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.



-Cladirile noi se vor retrage fata de aliniament cu o distanta minima de **5.0metri**
Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **8metri**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posteriare cu distanta minima de **5 metri**.

Cladirile vor fi amplasate pe parcela astfel incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit spre strada si sau catre fundul parcelei astfel incat nr incaperilor cu orientare defavorabila sa fie minima

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanțele dintre clădirile alăturate, 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, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafat si dimensiunile parcelei ii permit acest lucru si nu sunt depasite indicile urbanistice,POT si CUT.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi in care se desfasoara activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Pentru fiecare parcele este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil

ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor,conform prevederilor NP 051 pentru cladirile cu destinatie de servicii

-Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte,rampe,etc)

ACCESE AUTO

-Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea latimea minima de 2,5m si panta maxima de 18%.

-Pentru cladirile noi a caror functionalitate impune accesul mijloacelor auto de interventie PSI pe minimum 2 fatade,se va asigura accesul acestora in interiorul parcelelor printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (cu exceptia amplasamentelor de colt sau a celor cu deschideri la doua strazi)



- Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate,astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice
- Este interzisa modificarea cotelor trotuarelor existente la realizarea rampelor de acces la parcaje/garaje
- Este interzisa depasirea limtei lotului spre strada cu planul inclinat al rampelor de acces la parcaje/garaje.
- In cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi,accesul carosabil va fi ales in functie de conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile..

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării construcțiilor propuse se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, acestea se vor amplasa la sol;
- Conform HGR nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/06.04.1993 privind aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCLM nr.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiul general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban), se va asigura acces carosabil si pietonal dintr-o circulație publica. Locurile de parcare se vor prevedea in interiorul proprietatii, un loc de parcare la 10 angajati, conform RGU Anexa 5.
- Numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor,astfel:
 - spatii comerciale-1 loc parcare pentru 35 mp.Su
 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
 - Pentru hoteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- In functie de dimensiunile lotului , dispunerea cladirilor pe teren se v-a asigura nr de locuri de parcare

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Conform RGU Anexa 4 latimea aleii carosabile va fi de min. 3,5m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13m.
- Regimul de inaltime: P+2E;(D+P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

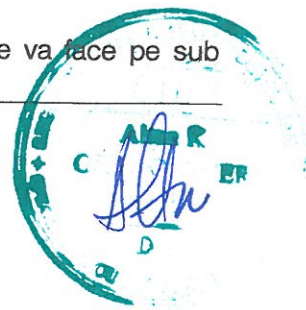
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va consulta H.G.R. nr. 930/2005 care înlocuiește H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează și modifică vechea Lege nr. 107/1996).

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

-La cladirile dispuse pe aliniament,racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare,peu a evita producerea ghetii



- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unui spatiu plantat cu rol decorativ si de protectie
- Sunt propuse functiuni cabinete medicale pentru care se vor prevedea spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie in procent de min. 10% .

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 **100 m²** .

Pe fiecare parcela este obligatorie realizarea de spatii plantate pe o suprafata de min.10% din suprafata terenului.

-Se vor pastra si imbunatati plantatiile de aliniament de-a lungul strazilor perimetrare

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar realizarii acceselor si parcajelor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maximum 2,20 m, si minim 1,80m, din care un soclu opac de 0,50 m și o parte transparentă dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale si posterioare pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,50m .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT propus = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT propus = 1,00

BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU		7168mp
SUPRFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ		4586mp
	mp	%
Suprafata destinat constructiilor	2557mp	35.67%
Suprafata circulatii carosabile	317mp	4.42%
Suprafata circulatii pietonale	513mp	7.15%
Suprafata parcare	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare	
Suprafata spatii verzi	3781mp	52.48%

Nota : conform Hotarari nr 252 din 27 iunie 1996 anexa 6 art 6.7- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

ÎNTOCMIT: ARH URB. GHENGIOMER ALTAN

