MEMORIU GENERAL PUZ

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Obiectul proiectului	**Întocmire PUZ** Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială cu menținere avize obținute prin CU 414|2022, 54|2022.
Beneficiar	**SC CONFORT LIVING SRL**
Adresa investitie	Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,10770
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **257 | 03.06.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**462 | 27.10.2023**
Suprafata teren	**62838 m²**

Capacitati proiectate:
S terenurilor care au generat PUZ

CF/top	proprietar	suprafata
108187	SO-EXIM SRL	18500 m²
108098	COMUNA CRISTIAN	1838 m²
108188	S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L.	18315 m²
108189	TAMBURRINO PIETRO	3082 m²
108190	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	3600 m²
108097	COMUNA CRISTIAN	430 m²
108099	COMUNA CRISTIAN	712 m²
107877	CRACIUN RADU, CRACIUN RALUCA NARITA, MOISE JAN MARTIN, MOISE SANZIANA MARIA	5182 m²
107869	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5483 m²
107770	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5696 m²
SUPRAFATA TOTALA		**62838 m²**

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.75 Rh= S(D)+P+2-3E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii si functiunilor complementare si a unei zone comerciale, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, continuând zona de locuinţe realizată spre V.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- reorganizarea functionala a zonei, corelarea cu cerintele de dezvolare actuale ale comunei Cristian si corelarea cu lucrarile de infrastructura rutiera de importanta nationala, respectiv supralargirea DN73 la 4 benzi şi realizarea racordului (prin sens giratoriu) între Dn73 şi ocolitoarea Comunei Cristian.
- schimbarea destinatiei zonei *din zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea P.U.Z., partial zona verde, partial zona de protectie CFR, partial zona de circulatii* in *zona de locuinte si functiuni complementare, zona comerciala.*
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe terenuri, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate destinatia si activitatile admise.
- insertia in tesut urban a unui ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare si a unei zone comerciale pe latura de E.

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcţionării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuinte care să ofere un grad maxim de confort şi să răspundă tendinţei de evoluţie demografică a localităţii, generată de amplasarea în periurbanul municipiului Braşov.
- Crearea unui pol de dezvoltare aflat în proximitatea unor căi de circulaţie majore care realizează legătura cu municipiul reşedinţă de judeţ.
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune, în proximitatea Dn73 şi a centurii ocolitoare Cristian.
- Crearea unui cartier - reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si din punct de vedere functional.
- Crearea de zone de recreere şi zone comerciale.
- Crearea de legaturi de trafic.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr. **nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022
- Documentatie PUG Comuna Cristian, etapa a II a, aprobata cu HCL 13 | 25.02.2000, prelungit cu HCL 127 | 2018
- PUZ DN73-DN73B – Extindere zona Magurele, aprobat prin HCL 21 | 31.03.2006

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica si identificare cadastrala.

- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei
Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei
Terenurile pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul comunei Cristian, la NE localitatii. Accesul principal se realizeaza din DN73 – drumul de legatura dintre Braşov şi Comuna Cristian, care urmează a fi extins la 4 benzi, prin Strada Câmpului – drum de importanţă locală.
Terenul studiat este delimitat la SE de calea ferată Cristian-Braşov, la N de terenuri şi construcţii proprietate privată, la NV de DN73, sensul giratoriu care face legătura cu DN73G (centura ocolitoare Cristian-Ghimbav) şi la SV de zona de locuinţe individuale şi terenuri aparţinând persoanelor fizice.
Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de locuinte individuale, dar şi functiuni de comert si servicii (spre Est). Spre S se desfăşoară cadrul natural caracteristic zonei, dealuri şi pădure. Exista o pondere mare in zona a terenului neconstruit, nefolosit in prezent. Zona prezintă o tendinţă de urbanizare, caracteristică periurbanului.
In aceasta zona nu au existat constructii, fiind o zona noua a localitatii care s-a extins dupa 1990 spre N, majoritatea documentatiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.
Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, destinatia terenului a fost stabilita ca *zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea P.U.Z., partial zona verde, partial zona de protectie CFR, partial zona de circulatii.*

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de amplasamentul aeroportului Brasov (Ghimbav), aflat in apropiere, precum şi de supralargirea DN73 la 4 benzi şi realizarea racordului (prin sens giratoriu) între Dn73 şi ocolitoarea Comunei Cristian.
Acestea vor creea o presiune de dezvoltare, în special din punct de vedere al comertului si serviciilor, avand un rol polarizator pentru intreaga zona.
Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor
In mare parte fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de zone de locuinte individuale, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate.
Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investitia de fata.
Spre latura de SE, peisajul este caracteristic zonelor de munte, fiind reprezentat de dealuri cu zone împădurite.

2.2. Incadrare in teritoriu
Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii
Terenurile studiate se pozitioneaza in nord - estul localitatii, in interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentatii aflate in vigoare (PUG aprobat cu HCL 13/25.02.2000 si DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006).
Perimetrul studiat prezinta front spre NV la DN73, spre SV la Strada Campului.
In partea de SE terenul se invecineaza cu zona liniei CFR.
Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica cu valoare arhitecturala – Biserica Adormirii Maicii Domnului - din centrul comunei Cristian, terenul se afla la o distanta de aproximativ 1000.00m.

2.3. Elemente ale cadrului natural
Date geomorfologice şi litologice
Terenul are o suprafata de 62838 m^2 iar forma in plan este trapezoidala.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 579,41 şi 579,64m, pe o distanţă de apoximativ 220m pe directia N-S, si intre 580,47 si 578,22 pe o distanta de aproximativ 270m pe directia E-V.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarca apropierea zonei studiate cu dealurile de la E Comunei Cristian.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune conventionala: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zona a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona

Terenurile studiate - in suprafata totala de 62838 m^2 - se afla in intravilanul comunei Cristian (UAT Cristian), la NE localitatii.

Artera principala din zona este reprezentata de drumul national DN73 Brasov-Cristian. Imobilul studiat nu este afectat de largirea amprizei DN73 la 4 benzi, conform proiect 18/2021 elaborat de MEM Project Construct SRL. Largirea amprizei si proximitatea sensului griratoriu vor facilita insa accesul si pe terenurile studiate.

Perimetrul studiat prezinta front la DN73, dupa accesul in comuna aceasta fiind continuata cu Strada Lunga. Din Strada Lunga, pe latura de V terenurile se invecineaza cu Strada Campului. Este realizat un sens giratoriu de legatura cu DN73G (centrura ocolitoare Cristian), amplasat la E terenurilor studiate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

In apropierea zonei studiate este prezenta in principal de functiunea de locuire.

Se remarca in zona lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de invatamant, sport, spatii verzi amenajate.

In zona studiata, raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru extinderea comunei in aceasta directie.

In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

Zona este bogata in infrastructura de strazi, avand o accesibilitate foarte buna.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- NV - Dn73, sensul giratoriu Dn73G şi Strada Lungă
- NE - teren şi construcţii, proprietate privata ReadyMix – statie de betoane
- SE - cale ferata
- SV - strada Câmpului şi zonă de locuinţe - proprietate privată

In momentul actual terenul studiat este liber de construcţii.

DIFUNCTIONALITATI:

- se remarca lipsa zonelor verzi publice.
- se remarca lipsa zonelor verzi amenajate.
- se remarca lipsa dotarilor complementare locuirii.
- se remarca lipsa dotărilor comerciale
- proximitatea functiunii industriale - statie de betoane (NE)

PUNCTE TARI:
- poziţionarea zonei studiate în periurbanul municipiului reşedinţă de judeţ într-o comună aflată în dezvoltare
- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii.
- cadrul natural

2.6. Echipare edilitara
Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea de apa, retea de canalizare menajera si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat urmează a se propune solutii de bransare la retelele existente, conform avize operatori.

2.6.1. Zone de protectie fata de conducte magistrale sau alte retele utilitare majore.
Zona de protecţie şi de siguranţă faţă de calea ferată
În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicată in cap. IV art. 29-32 şi cap. VII art. 43, 44 şi 45, se stabilesc condiţiile desfăşurării activităţii în zona de siguranţă şi de protecţie a infrastructurii feroviare, astfel: *Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâşiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare.*
Conform avizului 12 - document de avizare:
PUZ studiat este: în afara zonei cadastrale CF (conform plan de situaţie vizat de Serv Cadastru SRCF Braşov) şi în afara zonei de siguranţă cu construcţiile (a cărei limită este de 20,00 m din axul liniei c.f.)

2.7. Probleme de mediu
Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcţii, neintretinut si prezinta doar vegetaţia spontană.
Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, pe latura de SV este reprezentat de locuinte. Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, servicii si zonă comercială, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:
- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalziare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalziare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale ampalsamentului.

2.8. Optiuni ale populatiei
In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Cristian si pe amplasament.
Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata vor fi instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentatiilor elaborate anterior. Unul din scopurile propuse ale documentaţiei de faţă este şi asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafeţelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulaţiei carosabile şi pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea de locuire si dotari complementare - comerț, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

In sensul dezvoltarii zonei de locuinte, terenul studiat este oportun pentru schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

3.2. Prevederi ale PUG Cristian

- Conform PUG actual – etapa II - aprobat cu HCL 13/25.02.2000

Terenurile cuprinse in studiu se afla intr-o zona de terenuri intravilan, aflat in partea de nord - estul a intravilanului localitatii.

Terenul in studiu a fost reglementat prin PUG – Zona de locuinte şi funcţiuni complementare.

- **Prevederi ale PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006**

Terenul este inclus in PUZ aprobat cu HCL 21/2006 - *Zona prestari servicii, mică industrie, comerț en-gross, birouri, sedii de firma, depozite cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, parțial zonă verde, parțial zonă de protecție CFR, parțial zonă de circulații.*

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice aprobate in zona anterior documentatiei de fata pentru zona studiata, mentionam:

Operaţiunea urbanistică propusă este de modificare a zonificarii functionale stabilita anterior pe parcelele care au facut obiectul PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006. Destinatia terenului, in conformitate cu documentatia P.U.Z. aprobata cu HCL 21/2006 este de *zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD / PUZ.*
Conform PUG Cristian, zona se afla in zona de locuinte, la limita cu zona functionala de mica industrie.

Zona care urmează a se reglementata se afla la intrarea in localitatea Cristian dinspre Braşov, în vecinatatea unei zone de locuințe. Tendința de creștere demografică a localității generează necesitatea unor noi construcţii rezidenţiale pe terenurile studiate, care să continue zona de locuinţe de la SV, precum şi realizarea unei zone comercială pe latura de NE care să acţioneze ca o zonă tampon la intersecţia cu funcţiunea industrială de pe latura de NE (staţie de betoane).

Pentru stabilirea functiunilor zonei s-a tinut cont de faptul ca sensul giratoriu existent face legatura si cu A3, prin centura ocolitoare. S-a considerat indicat ca functiunile propuse pe DN73 adiacent acestuia sa nu includa si functiunea de locuire, fiind funcţiuni comerciale. S-au propus zone exclusiv destinate comertului pe parcelele situate pe DN73 adiacent sensului giratoriu.

Dupa zona giratoriului, la intrarea in localitate (pe strada Lunga), se realizeaza legatura intre zona comerciala nou proiectata si zona de locuinte din tesutul existent, prin realizarea de locuinte colective cu regim de inaltime mic.

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.75 Rh= S(D)+P+2-3E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Noile constructii ce se vor realiza urmează a se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea acestora trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesele auto in zona studiata se realizeaza prin drumurile:

- in NE: Strada Lunga
- in N: Strada Campului

Solutii proiectate

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unr profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

In acest sens lucrarea propune realizarea unui drum de incinta cu acces din sensul giratoriu exisent care sa faca legatura intre NE si SV. Acesta urmează a se ramifica, continuandu-se pe latura de SE în paralel cu liniile de cale ferată, pe de-o parte și trecând prin interiorul terenurilor studiate, pana la intersectia lui cu strada Campului.

Profilul propus AA' prezintă 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zona verde bilaterala cu latimea de 1.00 m si trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 12.00 m.

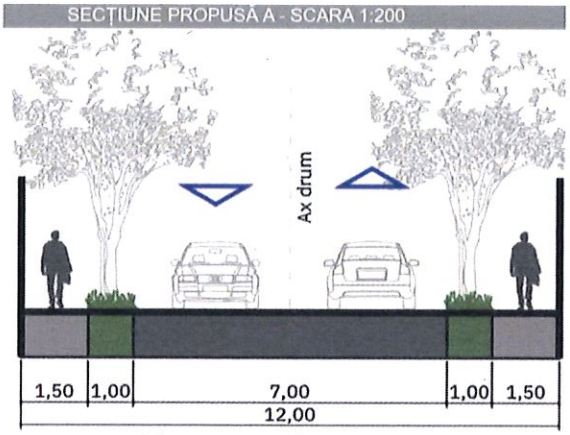


Figura 4. profil stradal AA'

Profilul inelar propus în interiorul zonei de locuinţe este de tip shared space - care integrează pietoni, bicicliști și vehicule într-un spațiu comun, eliminând delimitările rigide, cum ar fi trotuarele și semnele de circulație.
Acesta este prevăzută cu sens unic, prezintă o lăţime de 4 m, care serveşte pentru accesul ocazional pentru riverani (max 10-15 km/h), pentru accesul în subsolurile de parcare proiectate, precum şi ca circulaţie ocazională pentru accesul autoutilitarelor de intervenţie.
Pentru a permite accesul autoutilitarelor de intervenţie (cum ar fi autospecialele de pompieri, ambulanţele sau vehiculele de intervenţie tehnică), toate străzile din incinta proiectată vor fi amenajate corespunzător pentru a suporta traficul greu (vehicule de tonaj mare).
Profilele stradale sunt prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
Pentru locuinţe normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de 2 locuri de parcare / unitate locativa.
Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.
Pentru celelalte functiuni / destinatii de dotari complementare, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.
Necesarul de parcare va fi dimensionat conform HG 525/1996, actualizat.

Circulatii pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50 m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcţiilor. Programe, funcţionalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni complementare, zona comerciala

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in trei unitati teritoriale de referinta:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.75 Rh= S(D)+P+2-3E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

Zonificarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Utilizări admise

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*

Utilizări admise

- locuinte colective mici cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri, în regim de construire discontinuu.
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- functiuni comerciale si servicii.
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

Utilizări complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

- comert alimentar si nealimentar
- servicii de turism – cazare
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonei de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*

Utilizări admise

- clădiri pentru învățământ privat sau de stat, dotări pentru învățământ (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 010/1997.
- instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)
- cantină, cabinet medical
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

Utilizări admise

- centre comerciale (shopping-mall, strip mall / retail park), functiuni comerciale, hypermarket
- dotări de agrement
- alimentație publică
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora.
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- construcții administrative (birouri)

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

- depozitare de mărfuri apartinătoare functiunilor comerciale mari
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,

- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Utilizari interzise
- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicii urbanistici maximi propusi sunt:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.75 Rh= S(D)+P+2-3E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+2-3E+M/Er, cu excepția construcțiilor cu front la strada Câmpului, a căror înălțime maximă va fi de S(D)+P+2E+M/Er
  Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj, E-etaj retras / mansarda.
  Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de max 75% din aria construita.
  Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt, in cazul intersectiilor in care cel putin una din strazi este de categoria a II-a.
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile, conform aviz AACR).
- POT max 35%
- CUT max 1.75
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 40.00 %
  Regimul de construire
  - Se propune un regim de construire izolat.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*

- Regim de inaltime maxim propus S+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj, E-etaj retras / mansarda.
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)
- POT max 25%
- CUT max 1.25
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 50.00 %
  Regimul de construire
  - Se propune un regim de construire izolat.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

- Regim de inaltime maxim propus S+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj

- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)
- POT max 45 %
- CUT max 1.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20%

ZSPp - *Subzonă pentru perdele de protectie*
- Regim de inaltime minim / maxim propus -
- POT max 0.00 %
- CUT max 0.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 100% (raportat la ZSPp)

ZCCr - *Subzona căilor rutiere*
- Regim de inaltime minim / maxim propus -
- POT max 0.00 %
- CUT max 0.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 10% (raportat la ZCCr)

Suprafata minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.
Suprafata minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m^2, conform Legii 24/2007, raportat la intreg ansamblul propus.
Suprafata minima de zone verzi publice va fi de 5% din terenul reglementat.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*
- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 6.00 m spre NV – DN73 si Strada Lunga, minim 3m față de Strada Câmpului și drumurile din interiorul zonei studiate.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*
- constructiile pentru învățământ vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*
- constructiile pentru comerț vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m spre NV – DN73 și drumurile din interiorul zonei studiate.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Atât pentru ZLC, cât și pentru ZISa, parcelele aferente construcțiilor sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.

În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*
- față de limita de NE a parcelei se va păstra o distanță de minim 5.00 m

- față de limita de SE a parcelei se va păstra o distanță de minim 3.00 m

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile sau pentru fațadele principale.
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m, dacă fronturile opuse nu prezintă camere locuibile

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

- constructiile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai joase dintre ele. Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția împotriva incendiilor sau alte reglementări tehnice.
- în cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- în cazul alăturării clădirilor de alte clădiri cu funcțiuni de locuit, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile de locuit.

BILANȚ TERITORIAL conf. REGLEMENTĂRI PROPUSE		suprafață	procent	formulă calcul	mențiuni
1	**ZLC - Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri**		**P.O.T.= 35%**	**C.U.T.=1.75**	**Rh max=S(D)+P +2-3E+M**
	Suprafață teren (ZLC)	32,123.15	100%		
	Edificabil MAX în parcelă (raportat la ZLC)	11,243.10	35%	35%*Suprafață teren (ZLC)	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZLC)	8,030.79	25%	25%*Suprafață teren (ZLC)	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZLC)	12,849.26	40%	40%*Suprafață teren (ZLC)	
2	**ZISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)**		**P.O.T.= 25%**	**C.U.T.=1.25**	**Rh max=S+P+2 E**
	Suprafață teren (ZISa)	634.24	100%		Se cedează conf. AO nr. 8/13.11.2023 - 500 mp pt. gradinită
	Edificabil MAX în parcelă (raportat la ZISa)	158.56	25%	25%*Suprafață teren (ZISa)	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZISa)	158.56	25%	25%*Suprafață teren (ZISa)	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZISa)	317.12	50%	50%*Suprafață teren (ZISa)	
3	**ZISb - Subzonă pentru comerț și servicii**		**P.O.T.= 45%**	**C.U.T.=1**	**Rh max=S+P+2 E**

	Suprafață teren (ZISb)	15,439.68	100%		
	Edificabil MAX în parcelă (raportat la ZISb)	6,947.86	45%	45%*Suprafață teren (ZISb)	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZISb)	5,403.89	35%	35%*Suprafață teren (ZISb)	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZISb)	3,087.94	20%	20%*Suprafață teren (ZISb)	
4	**ZSPp - Subzonă pentru perdele de protectie**	**8.00**	**P.O.T.=/**	**C.U.T.=/**	**Rh max=/**
	Suprafață teren (ZSPp)	4,647.55	100%		
	Edificabil MAX în parcelă (raportat la ZSPp)	-	0%	-	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZISb)		0%	-	
	Spații verzi MIN în parcelă (rap.la ZSPp)	4,647.55	100%	100%* Suprafață teren (ZSPp)	
5	**ZCCr - Subzona căilor rutiere**		**P.O.T.=/**	**C.U.T.=/**	**Rh max=/**
	Suprafață teren (ZCCr)	9,993.71	100%		
	Edificabil MAX în parcelă (raportat la ZCCr)	-	0%		
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZISb)	8,994.34	90%	90%*Suprafață teren (ZCCr)	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZCCr)	999.37	10%	10%*Suprafață teren (ZCCr)	
6	**TOTAL ZONE FUNCȚIONALE**	**62,838.33**			
7	Suprafață ZV min 5%	3,141.92	5%	5%*TOTAL ZONE FUNCȚIONALE	conf. AO nr. 8/13.11.2023 - 5% din suprafața reglementată
8	**Suprafețe CARE URMEAZĂ A SE CEDA**	**52,210.38**		**ZCCr+ZISa**	
9	**Suprafețe spații verzi TOTALE**	**21,901.24**			

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza conform solutiilor din avizele de utilitati.

3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile care urmează a se ceda.
In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in domeniul public terenul afectat de circulatii auto si pietonale (ZCCr) și terenul aferent dotărilor de învățământ (ZISa).

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.
Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si de functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.
Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona

- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Vor fi prevăzute spaţii verzi amenajate şi zone verzi de protecţie, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susţinute de prezentul PUZ nu vor avea consecinţe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.
Suprafata minima de zona verde propusa pt zona de locuinte va fi de minim 40%.
Se va asigura un procent de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007.
Se va respecta o suprafata de zona verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reteaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.
Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform prevederilor OMS 119/2014.
Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei

pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației **PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/executie - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

Sef proiect
Arh. Urb. Ioana Daniel

Intocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ioana C.Gh.
DANIEL
arhitect diplomat
$D_{Z1}D_{Z2}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ COMERCIALĂ Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,10770 CU nr. 462 | 27.10.2023

Regulamentul General de Urbanism (R.LU.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.
Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectul proiectului	**Întocmire PUZ** Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială, cu menținere avize obținute prin CU 414|2022, 54|2022.
Beneficiar	**SC CONFORT LIVING SRL**
Adresa investitie	Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,10770
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **257 | 03.06.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**462 | 27.10.2023**
Suprafata teren	**62838 m²**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare şi utilizare a construcţiilor pe zona studiată .

RLU explica si detaileaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia pentru intreaga zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Documentatia de fata este intocmita pentru

Întocmire PUZ - Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de plicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ

Elaborarea prezentei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 462 | 27.10.2023, eliberat de Primaria Comunei Cristian.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren aflata in UAT Cristian, având o suprafaţă de 62838 m^2, situat la NE localitatii, adiacent DN73 – drumul de legatură dintre Municipiul Brașov și Comuna Cristian.

Terenurile care fac obiectul prezentului regulament sunt identificate prin CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,10770.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul PUZ.

Zonificarea funcţională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa U03 - Reglementări urbanistice.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- Documentatie PUG Comuna Cristian, etapa a II a, aprobata cu HCL 13 | 25.02.2000, prelungit cu HCL 127 | 2018
- PUZ DN73-DN73B – Extindere zona Magurele, aprobat prin HCL 21 | 31.03.2006

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor
Zone functionale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:
Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.
Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiala a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.
Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întregul amplasament, în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire care va avea la bază un plan de situație general.

Zonificarea funcțională

In zona studiata sunt propuse următoarele unități funcţionale:

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri*
ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*
ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*
ZSPp - *Subzonă pentru perdele de protectie*
ZCCr - *Subzona căilor rutiere*

ZLC - Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective mici cu regim de înălțime mic cu P+2-P+3 niveluri, în regim de construire discontinuu.
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- functiuni comerciale si servicii.
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996

- comert alimentar si nealimentar
- servicii de turism – cazare
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 1000 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 18 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și o parcelă pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 6.00 m spre NV – DN73 si Strada Lunga, minim 3m față de Strada Câmpului și drumurile din interiorul zonei studiate.
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

Parcelele aferente construcțiilor de locuințe colective sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.

În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile sau pentru fațadele principale.
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m, dacă fronturile opuse nu prezintă camere locuibile

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.
Pentru locuinte se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, asigurate în interiorul ansamblului proiectat.
Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.
Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparatii de intretinere auto.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+2-3E+M/Er
- Regim minim de inaltime P
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile, conform aviz AACR).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.
Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.
În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).
Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 40% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei si 20 m²/locuitor, raportat la intreaga suprafata reglementata. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă parcarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate). Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 35 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.75

ZISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- clădiri pentru învățământ privat sau de stat, dotări pentru învăţământ (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 010/1997.
- instituții publice și servicii (învătământ preuniversitar - grădinită)
- cantină, cabinet medical
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)
Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și o parcelă pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile pentru învățământ vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

- față de limita de NE a parcelei se va păstra o distanță de minim 5.00 m
- față de limita de SE a parcelei se va păstra o distanță de minim 3.00 m

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.
Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.
Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.
Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.
În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus S+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile, conform aviz AACR).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de

caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.
Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.
În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).
Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 25% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă parcarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate). Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.
În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.
Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.
Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 25 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.25

ZISb - Subzonă pentru comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- centre comerciale (shopping-mall, strip mall / retail park), functiuni comerciale, hypermarket
- dotări de agrement
- alimentație publică
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora.
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- construcții administrative (birouri)

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006

- depozitare de mărfuri apartinătoare functiunilor comerciale mari
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 2000 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 18 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

Pe terenul studiat, sunt propuse 2 parcele pentru locuinte colective, pe care se vor amplasa constructii in

regim de construire izolat, o parcelă pentru învățământ, 2 parcele pentru funcțiunea comercială, o parcelă pentru drumuri și o parcelă pentru perdele de protecție.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile pentru comerț vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m spre NV – DN73 și drumurile din interiorul zonei studiate.
- constructiile de rampe pentru subsolurile sau demisolurile ocupate de parcări din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament.

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

Parcelele aferente construcțiilor sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.

În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- constructiile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai joase dintre ele. Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția împotriva incendiilor sau alte reglementări tehnice.
- în cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- în cazul alăturării clădirilor de alte clădiri cu funcțiuni de locuit, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile de locuit.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.
În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
La fiecare 4 locuri de parcare supraterane, se va planta cate un arbore.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus S+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594,50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile, conform aviz AACR).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.

- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.
Echiparea edilitara se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropat pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.
În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).
Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu gazon și arbuști. Se recomandă parcarea unui arbore la fiecare 100 mp teren liber (zone verzi amenajate) și plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare, pentru umbrire. Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.
În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).
Se recomandă realizarea unei perdele verzi de vegetație pe latura de NE, spre terenul utilizat de ReadyMix (stație de betoane).

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Nu se recomandă realizarea de împrejmuiri.

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 1.80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn, care afectează aspectul arhitectural al ansamblului proiectat.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 45 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00

ZSPp - Subzonă pentru perdele de protecție

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii ferate și rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară, între zone funcționale incompatibile.

Condiționări primare

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D.

Reglementările cu caracter definitiv sunt:

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

Obiective de utilitate publică aflate în zonă

Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Municipiul Călărași.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;

- spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- perdele de protecție verzi în vederea diminuări incompatibilității funcționale dintre zonele industriale (depozitare, logistică) și zonele de locuire
- zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele de protecție a infrastructurii majore se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velor și dotarea cu mobilier urban al traseelor.
- Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
Nu este cazul.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Nu este cazul.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI
Nu este cazul.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ZCCr - Subzona căilor rutiere

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituite din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice sau zona de cale ferată.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE
- rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricola) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- Infrastructura de cale ferată;
- Sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata în intravilan se autorizează cu avizul CFR S.A..

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
Nu este cazul.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.
Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.
Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.
Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.
Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.
În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;
- Noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI
Nu este cazul.

SECTIUNEA III:
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Nu este cazul.

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Nu este cazul.

Sef proiect | Intocmit
Arh. Urb. Ioana Daniel

Sef proiect | Intocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia