

MEMORIU DE PREZENTARE

- **Denumirea lucrării** : Elaborare PUZ - Construire biserica ortodoxa cartier Ovidiu Sud, clopotnita si imprejmuire teren;
- **Amplasament** : str. E nr. 1, lot 1, or. Ovidiu, jud. Constanta;
Inițiatorul P.U.Z. : Arhiepiscopia Tomisului, Parohia „Schimbarea la fata” (OvidiuIII);
- **Proiectant** : S.C. DALI-PROIECT S.R.L.;
- Numar proiect : 101 /2015;
- **Suprafața parcelei beneficiarului: 652 mp;**
- **Suprafatazona studiata in P.U.Z.: 32 837 mp;**

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. El este act de autoritate al administratiei publice locale, precizand elementele urbanistice necesare eliberarii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire in zona studiata, cu privire la:

- Zonificarea functionala;
- Trama stradala si profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul si regimul de inaltime a constructiilor;
- Indicii de ocupare si utilizare a terenurilor;

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, impreuna cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91. Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Anterior elaborarii prezentului studiu s-au intocmit urmatoarele documente:

- Plan Urbanistic General Ovidiu



1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate in cadrul PUZ.

Prezentul Regulament are un caracter de reglementare.

Prevederile sale permit autorizarea directa a parcelelor studiate in detaliu.

II. ELEMENTE DE TEMA

Prezentul PUZ a fost intocmit privind posibilitatea constructii obiectivului mentionat, respectiv "Construire biserica ortodoxa cartier Ovidiu Sud, clopotnita si imprejmuire teren."

Pentru aceasta s-a intocmit prezenta documentatie urbanistica pentru reglementarea conditiilor privind oportunitatea realizarii investitiei in zona studiate.

Se impune corelarea intentiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri din zona, atat la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilitatilor in variante centralizate de echipare, precum si realizarea unor solutii de succes in concordanta cu avizele obtinute.

Imprejmuirea amplasamentului se va realiza cu un gard dintr-un soclu de beton armat si suprastructura metalica din fier forjat , cu porti de acces auto si pietonal.

III. INCADRAREA IN LOCALITATE

Constructia propusa face parte din zona UTR 2 - conform documentatiei propuse, plansa de reglementari urbanistice.

INDICATORI URBANISTICI

S TEREN = 652 mp	EXISTENT	PROPOS
↳ construita	0.00	89.90 mp
S desfasurata	0.00	89.90 mp
P.O.T.	0.00 %	13.78 %
C.U.T.	0.00	0.13

Vecinatati :

Nord: Zona retragere, protectie calea ferata

Sud: Zona retragere, protectie calea ferata

Est: Str.E - circulatie zonala , oras Ovidiu

Vest: Drum national , E 87 - Constanta-Ovidiu



IV. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- **Utilizari permise:** orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
- **Utilizari permise cu conditii:** constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
- **Utilizări interzise:** orice construcții care prin dimensiuni, destinație si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este contstruibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

Constructia propusa prind prezentul studiu va fi racordata la retelele edilitare cu acordul institutiilor competente , in baza avizelor obtinute.

Alimentarea cu apa-canal : Constructia se va racorda la reseaua de apa-canal existenta in zona in baza avizului obtinut de la autoritatile competente.

Alimentarea cu electricitate: Constructia se va racorda la reseaua electrica existenta in zona in baza avizului obtinut de la autoritatile competente.

Alimentarea cu incalzire : Constructia se va racorda la reseaua de gaze existenta in zona in baza avizului obtinut de la autoritatile competente. Constructia va avea centrala termica proprie pe gaz.

V.ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

Constructia propusa va avea acces carosabil si pietonal din Str.E - strada de circulatie zonala la nivelul orasului Ovidiu.

Amplasamentul dispune de acces carosabil in incinta unde se va amenaja un spatiu de parcare cu dale inierbate.



Circulatia pietonala se va amenaja separat si va permite accesul catre biserica propusa.

VI. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata spatii verzi propuse - 200 mp

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea cosnstructei, conform anexei nr. 6 din H.G. Nr 525/1996.

- Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, precum si de pe suprefetele teraselor constructiilor de locuinte, hoteliere si de agrement terasate, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinandu-se seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban. Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 30% din suprafata totala a terenului.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996);

VII. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia propusa va respecta arhitectura specifica constructiilor de cult , respectiv bisericilor ortodoxe.

Clopotnita propusa se va amenaja in imediata vecinatate a bisericii, conform planului de situatie.

PROTECTIA MEDIULUI

Lucrarile proiectate nu produc efecte negative asupra solului, drenajului , microclimatului, apelor de suprafata , vegetatiei, faunei sau peisajului.

Nu sunt afectate obiective de interes istoric sau cultural.



Pe perioada executiei lucrarilor se va asigura colectarea, depozitarea temporara si evacuarea in conditii de siguranta a deseurilor.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile specifice in domeniul protectiei mediului:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii cu art.6 pct."d" referitor la igiena, sanatate, protectia si refacerea mediului, cu modificarile ulterioare;
- O.U.G nr. 195/2005 referitoare la protectia mediului
- Legea nr.265/2006 care modifica OUG nr.195/2005 de mai sus
- O.U.G nr.856/2002 privind gestionarea deseurilor selective
- O.U.G nr.164/2008 pentru modificarea si completarea O.U.G nr. 195/2005 privind protectia mediului

Gestionarea deseurilor

Cantitatile de deseuri generate in perioada de constructie sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj, (codificate conform HG nr.856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

- *deseuri menajere* (20 03 01), generate din activitatea angajatilor, se vor depozita in container si vor fi predate pe baza de contract catre serviciul de salubritate al localitatii; volumul va varia zilnic, functie de numarul echipelor implicate in lucrari;
- *deseuri reciclabile*: deseuri de hartie si carton (20 01 01) deseuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separate in recipient adecvate, special destinate, urmand a fi predate catre societati autorizate, in vederea valorificarii;
- *deseuri de constructii*: pamant si piatra rezultata din excavatii (17 05 04), deseuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn (17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitatea autorizata; deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ceemite autorizatia de construire sau pot fi depozitate intr-un depozit de deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte (betoane, elemente de zidarie)

Pentru toate deseurile reciclabile se vor asigura facilitati de depozitare sub forma de containere metalice, pentru colectarea selectiva si valorificarea ulterioara prin unitati autorizate.



Functionarea obiectivului va genera deseuri de tip menajer si deseuri de ambalaje. Se vor asigura facilitatile necesare pentru colectarea selectiva.

Evacuarea deseurilor menajere se va realiza in baza unui contract incheiat cu operatorul de salubritate autorizat din orasul Constanta.

Descrierea impactului potential

Tinand cont de tipul de activitate propusa prin proiect se preconizeaza ca acest tip de obiectiv nu va avea un impact semnificativ asupra calitatii factorilor de mediu din zona , urmand sa se inregistreze o usoara presiune doar in timpul lucrarilor de constructie.

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Deoarece zona in care se va executa lucrarea este in curs de dezvoltare si este amenajata (cai de acces, utilitati etc) pentru a permite si a facilita constructia de cladiri, precum si existenta altor cladiri in constructie sau finalizate in zona, lucrarea in cauza are impact redus asupra terenului si vecinatatilor, iar impactul asupra sanatatii umane este minim.

Se poate crea disconfort datorita lucrarilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor.

Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatati starea actuala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii).

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Impactul va avea caracter local izolat (in limitele amplasamentului studiat)

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

- probabilitatea impactului;



Probabilitatea impactului este redusa

- **durata, frecvența și reversibilitatea impactului;**

Impactul va fi pe termen scurt, de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor.

- **măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;**

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- **natura transfrontalieră a impactului.**

Nu este cazul.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase

In faza de executie

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Pe perioada de implementare a proiectului se va avea in vedere raportarea modului de gestionare a deseurilor si a surplusului de pamant excavat, precum si a apelor uzate evacuate de pe santier.

Avind in vedere zona de amplasament a constructiei, respectiv in municipiul Constanta, B-dul Tomis nr.425, parcela 289-lot21/2, obiectivul nu intra in raza de supraveghere si monitorizare permanenta, zona neavand un grad ridicat de poluare.

In zona exista dotarile corespunzatoare pentru controlul permanent al emisiilor de poluanti. Se vor lua toate masurile de protectie si supraveghere a conditiilor de mediu pentru urmarirea permanenta a calitatii tuturor factorilor de mediu implicati in mentinerea unui climat sanatos.

Lucrari necesare organizarii de santier:

In scopul realizarii obiectivului proiectat organizarea de santier se amenajeaza in cadrul terenului detinut de beneficiar.

Funcțiunile organizarii de santier sunt:



- parcare pentru autovehiculele si depozitare temporara pentru echipamentele si utilajele utilizate in timpul implementarii planului;
- depozitare temporara pentru materiale de constructii (piatra sparta, nisip)
- aceasta va consta in amplasarea unui container metalic pe amplasament in partea de nord a acestuia pe o suprafata de 25 de mp reprezentand un spatiu de depozitare a materialelor de constructie si o cabina de paza.
- de asemenea se va semnaliza corespunzator santierul si se va realiza o imprejmuire provizorie a acestuia din plasa, pentru protectie.
- dupa caz, zona depozitare echipamente si materiale marunte in eurocontainer;
- zona administrativa pentru personalul implicat in realizarea investitiei; se vor asigura facilitatile igienico-sanitare necesare
- toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extinctoare.

Dupa finalizarea lucrarilor, amplasamentul OS va fi adus la starea initiala, astfel sa se asigure reutilizarea terenului.

Nu sunt surse de poluanti in cadrul organizarii de santier, astfel ca nu exista nici un impact poluant asupra mediului.

Lucrari refacere amplasament la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile

Dupa finalizarea perioadei de exploatare a obiectivului urmeaza etapa de dezafectare, care va fi data de durata de functionare a imobilului. Aceasta presupune dezafectarea constructiilor, golirea si curatarea structurilor subterane (conducte), curatarea terenului de posibile resturi de materiale de constructie, umplerea excavatiilor cu pamant de calitate similara cu cel din zona invecinata acestora.

Lucrarile de dezafectare se vor face in conditii de protectie pentru calitatea factorilor de mediu si in conformitate cu cerintele de avizare ale legislatiei de mediu.

Proiectat : c.arh. Scurtulescu Liviu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- **Denumirea lucrării** : Elaborare PUZ - Construire biserica ortodoxa cartier Ovidiu Sud, clopotnita si imprejmuire teren;
- **Amplasament** : str. E nr. 1, lot 1, or. Ovidiu, jud. Constanta ;
- Inițiatorul P.U.Z. : Arhiepiscopia Tomisului, Parohia „Schimbarea la fata” (OvidiuIII) ;
- **Proiectant** : S.C. DALI-PROIECT S.R.L. ;
- Numar proiect : 101 /2015 ;
- **Suprafața parcelei beneficiarului: 652 mp;**
- **Suprafatazona studiata in P.U.Z.: 32 837 mp ;**

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. El este act de autoritate al administratiei publice locale, precizand elementele urbanistice necesare eliberarii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire in zona studiata, cu privire la:

- Zonificarea functionala;
- Trama stradala si profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul si regimul de inaltime a constructiilor;
- Indicii de ocupare si utilizare a terenurilor;

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, impreuna cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91. Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Anterior elaborarii prezentului studiu s-au intocmit urmatoarele documente:

- Plan Urbanistic General Ovidiu

I. 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate in cadrul PUZ.

Prezentul Regulament are un caracter de reglementare.

Prevederile sale permit autorizarea directa a parcelelor studiate in detaliu.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local:

11.1.1. Autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

11.1.2. Autorizarea prevazuta la alin. II.1.1. se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Ovidiupentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora intr-un ansamblu compact.

11.1.3. Prezentele reglementari, corelate cu unele reglementari bazate pe legi specifice referitoare la conditiile de construire in zone cu caracteristici speciale si valoare deosebita (rezervatii ale biosferei, litoral, zone montane, etc.), constituie principiile pe baza carora se intocmesc regulamentele locale de urbanism ale localitatilor, cu diverse tipologii, functiuni dominante, cadru natural, valoare a fondului construit, etc.

Normele pentru ocuparea rationala a terenului localitatilor se stabilesc prin adaptarea la conditiile locale a prevederilor Regulamentului General de Urbanism si devin parte integranta a Regulamentelor Locale, dupa obtinerea avizelor, conform legii.

In aceste conditii se pot lua urmatoarele decizii:

- Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament;
- Utilizari interzise: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte functiuni; de asemenea sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care prin functiune, configuratie arhitecturala, amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban sau afecteaza valoarea zonei protejate.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

II.2.1. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata



de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- Utilizări permise: orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacități corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;
- Utilizări permise cu condiții: construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii interesați;
- Utilizări interzise: orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacități) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați; autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitor interesați se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezulta că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

11.2.2. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; caile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea strazilor: sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea vanturilor; derivații de debite pentru alimentarea cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prezentarea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale: cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apariția și siguranța națională.



Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

- Utilizari permise: toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructii cu durata limitata de existent (provizorii),
- Utilizari interzise orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

11.2.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a. Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului;
- b. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci cand acestea se vor realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile de mai sus se aplica in mod corespunzator autorizării executării constructiilor, in zonele unde nu exista retele publice de apa si canalizare.

- Echiparea edilitara a teritoriului localitatii in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare pentru toate unitatile si subunitatile functionale, de catre agenti economici si institutiile specializate (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze etc.);
- Reteaua publica de alimentare cu apa este ansamblul de lucrari ingineresti care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a unitatilor si subunitatilor functionale, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate;
- Reteaua publica de canalizare este ansamblul de lucrari ingineresti care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul unitatilor si subunitatilor functionale, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate;



- Reteaua publica de alimentare cu energie electrica este ansamblul de lucrari ingineresti care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national al localitatilor, apartine domeniului public si este exploatarea de institutii publice specializate;

Cand retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grade de acoperire a teritoriului unitatilor si subunitatilor functionale studiate in cadrul localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevad dezvoltarea acestora in etapa de persepectiva, se admite construirea de locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, precum si prevederile Codului Civil (art. 610);
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

Cand beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale, se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor adiministratiei publice specializate, sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca este necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.

Cand unitatile si subunitatile functionale pe teritoriul carora urmeaza a fi amplasate constructiile nu dispun de retele publice de energie electrica, apa si canalizare, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie) se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului precum si prevederile codului civil(art. 610);
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia atesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliu Local.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Bransamentul de apa este conducta de legatura de la reseaua publica de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesiie, apometrului constructiile aferente (camin, vana de golire etc.);
- Racordul de canalizare este canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica;



- Bransamentul electric este partea din instalatia de distributie a energiei electrice, cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului);
- Bransamentul de gaze este conducta de legatura, conducând gaz nemăsurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la ieșirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare.

In urma examinării posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent, autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public national sau local, dupa caz. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitati retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale; lucrarile edilitate astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare, care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice locale, de specialitate, precum si de catre regiile specializate subordonate Consiliului Local (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

Proprietatea publica asupra retelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

- Dreptul de proprietate publica este dreptul real care apartine statului sau unitatilor administrative teritoriale asupra unor bunuri mobile si imobile de interes national sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public;

- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrative - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care



proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine municipiului;

- Bunurile apartinand domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;
- Serviciile publice reprezinta forma de organizare a unor activitati umane indreptate catre satisfacerea interesului public general, a caror functionare este regulata si continua, fiind garantata si reglementata de autoritatile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate si diversificate, in functie de necesitatile locale si sunt puse in mod egal la dispozitia cetatenilor.

Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi (cu traseele carora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine de regula domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

- Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- Rețelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care in conformitate cu prevederile O.G. nr. 69/1 995, pot fi organizate si functioneaza sub autoritatea Consiliilor Locale, in localitatiile cu o populatie de peste 30.000 de locuitori;
- Lucrarile de racordare si bransare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate;
- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale.

Aceste prevederi cuprinse in regulamentul local de urbanism privind proprietatea publica asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor. Lucrarile edilitare (drumuri, rețele si instalatii) astfel realizate, trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus rețelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietatea privata ale unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu rețelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate private daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata



II.3 Reguli de amplasare si conformare a constructiilor (descriere pe zone)

II.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conf. HG525/1996.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii reurmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Insorirea constructiilor se realizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea asupra unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi nedeterminate prin calcule geometrice.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 h+1/2h la solstitiul de iarna.

In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se recomanda evitarea amplasarii constructiilor pe directia est-vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

In cazul unei parcelari constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel puțin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 h+1/2h la solstitiul de iarna.

II.3.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apasicanalizare, sisteme de transport gaze, titeisaualte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructurii altele instalatii ori constructii de acest gen.



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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile propuse alinierea construcțiilor este stabilită în planșa de Reglementări urbanistice.

În sensul prezentului Regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție;
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului;
- Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- Utilizări permise: Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;
- Utilizări admise cu condiții: Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Acceselor carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normelor și standardelor specifice;
- Utilizări interzise: Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscul de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Clădirile vor avea asigurată în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;



- este recomandat ca, in cazul fronturilor continue la strada, sa se asigure un acces carosabil in partea posterioara printr-o zona/pasaj dimensionate astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta de acoperire din acest punct, stanga-dreapta este recomandata a fi ~ 30 m;
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m. Numarul si configuratia acceselor prevazute mai sus se determina conform anexeii nr. 4 din HG 525/1996:

Construcții servicii / comert / sedii firme / depozitare / mica productie - se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare functie de destinatie . In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de locuinte colective (inclusiv cele cu lot folosit in comun) - se vor prevedea accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje si garaje.

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

- Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela;
- Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire, fara afectarea altor functiuni sau proprietati;
- Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse.



Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apatinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale;

- Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice;
- Strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita);
- Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului, rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.
- Utilizari permise: Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului in conditiile avizului administratorului drumului.
- Utilizari admise cu conditii: Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Accesul carosabil rezervat salvarii nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiil constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Accesele pietonale cu circulatie continua vor fi asigurate prin terenuri denivelate, tuneluri sau pasarele, fata de circulatia vehiculelor.

- Strazile pietonale sunt strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona;
- Accesele pietonale cu circulatie continua sunt accesele amenajate astfel incat intersectiile cu caile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri), fiind excluse interferente intre traficul auto si traficul pietonal;



- Flux de pietoni - numarul pietonilor care se deplaseaza pe un traseu dat, intr-o perioada de timp (de ex. 1ora), intr-un sens sau in ambele sensuri;
- Reglementarea circulatiei pietonilor - organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.
- Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.
- Utilizari admise cu conditii: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale pnin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.
- Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

Staționarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public. Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin Autorizatia de Construire de catre delegatiile permanente ale Consiliului Judetean sau de catre primarii, conform legii.
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adapostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;
- Garajele sunt constructii cu unul sau mai multe niveluri, pentru stationarea, adapostirea si eventual reparatia autovehiculelor;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)



- Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia. Necesarul de locuri de parcare si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare at localitatii sau al zonelor acestora, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.

In conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatilor: 1 loc de parcare pentru 100 mp suprafata utila in cazul spatiilor de locuit, 35 mp suprafata utila in cazul functiunilor complementare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 din H.G. Nr 525/1996.

- Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, precum si de pe suprefetele teraselor constructiilor de locuinte, hoteliere si de agrement terasate, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinandu-se seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban. Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 30% din suprafata totala a terenului.

- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind asigurarea spatiilor verzi.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996);

- se vor amenaja spatii verzi 5% din suprafata domeniului public.

IMPREJMURI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de Imprejmuiri:



a. Imprejmuiri semiopace, rezultate din combinatia unor portiuni de imprejmuiri opace tratate decorativ (piatra, piatra combinata cu metal decorativ, etc) cu imprejmuiri transparente, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor unitati functionale incompatibile, asigurarea protectiei vizuale;

b. Imprejmuiri transparente decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei, avand in vedere ca si imprejmuirile constituie parte a imaginii de ansamblu. Este obligatoriu autorizarea detaliilor de imprejmuire odata cu constructia.

- Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitive sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de celelalte proprietati;

- Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai in cazul santierelor de constructii (organizare de santier).

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m din care un soclu opac de 0,60 m inaltime;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m; a imprejmuirilor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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 compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, 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 raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare;

- orice constructie noua trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, se vor intocmi documentatii de urbanism care vor include desfasurarile la strazi prezentand insertia propusa in contextul existent.

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a fatadelor.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata se identifica urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- UTR 1;
- UTR 2:
 - I. ZONA REZIDENTIALA OVIDIU SUD
 - II. ZONA REZIDENTIALA OVIDIU SAT VACANTA
 - III. ZONA REZIDENTIALA OVIDIU LOTIZARE STRADA POIANA
 - IV. ZONA REZIDENTIALA OVIDIU CARTIER LACULUI
 - V. ZONA REZIDENTIALA OVIDIU INTRE STRAZILE INSULEI SI POIANA
- UTR 4.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

In vederea stabilirii categoriilor de intervente a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-a tinut cont de urmatoarele :

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ - ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmari protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- Respectarea zonei cu interdictie de constructie;
- Amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA - SITUATIE EXISTENTA	SUPRAFATA	PROCENTE
SUPRAFATA CONSTRUIT + ZONA PIETRUITA	2 600 MP	8%
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	19 034 MP	58%
CIRCULATIE CAROSABILA – DRUMURI ORASENESTI	2 860 MP	9%
CIRCULATIE PIETONALA – DRUMURI ORASENESTI	1 162 MP	4%
DRUM NATIONAL, INCLUSIV DEBLEU	5 388 MP	16%
POD C.F.	1 793 MP	5%
TOTAL	32 837 MP	100%



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA - SITUATIE PROPUSA	SUPRAFATA	PROCENTE
SUPRAFATA CONSTRUIT + ZONA PIETRUITA	2 689.90 MP	8.31%
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	18 944 MP	57.69%
CIRCULATIE CAROSABILA – DRUMURI ORASENESTI	2 860 MP	9%
CIRCULATIE PIETONALA – DRUMURI ORASENESTI	1 162 MP	4%
DRUM NATIONAL, INCLUSIV DEBLEU	5 388 MP	16%
POD C.F.	1 793 MP	5%
TOTAL	32 837 MP	100%

Proiectat: **Clarh. Scurtulescu Liviu**

