

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :
EXTINDERE INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN (8476 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE /
INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII” ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE
TEREN INTRAVILAN (1868 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE/INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ CĂI
DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”

(Sstud = 18512 mp)

comuna **TÎRGȘORU VECHI**, sat **STREJNICU**, DJ 129; T27, A 155/8 ÷ 12

Proiect nr. **22 / iunie 2017**

BENEFICIAR :
● **ION ADRIAN**

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a elaboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

EXTINDERE INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN (8476 mp) PENTRU „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII” ȘI SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1868 mp) DIN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” ÎN „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ” (Sstud = 18512 mp)
comuna **TÎRGȘORU VECHI**, sat **STREJNICU**, DJ 129; T27, A 155/8 ÷ 12

I. – DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona parcelei studiate, aparținând **UTR nr. 3A** din comuna TÎRGȘORU VECHI, sat STREJNICU.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate - ale comunei TÎRGȘORU VECHI.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea RGU
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și compl.ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- **Ordinul MT nr. 735/09.06.2015** pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României (MO nr. 454/24.06.2015)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu PUZ :

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1:500, vizat de OCPI Ph (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL)
- PUG și RLU com. Tîrgșoru Vechi, aprobat cu HCL nr. 118/24.11.2015
- CU nr. 96/11.04.2017 eliberat de primăria com. Tîrgșoru Vechi, cu avizul CJPh; prel. până la 12.04.2019
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiul geotehnic (ing. geol. Mariana Murărescu), verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Ph.)
- Avizul AACR nr. 21347/919 din 24.11.2017
- Informații din avizele solicitate prin certificatul de urbanism, condiții impuse de emitenți

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată aparținând **UTR nr. 3A**

Prezenta documentație urbanistică (Sstud = 18512 mp) are ca obiect propunerea de :

- extindere intravilan și lotizare teren (8476 mp) pentru :

- „zonă mixtă : locuințe / instituții și servicii”

- „zonă căi de comunicații” și

- schimbare destinație teren intravilan (1868 mp) din „zonă mixtă locuințe / instituții și servicii” în „zonă căi de comunicații rutiere”.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23

- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

4.2. Titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conf. prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;

- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
 - să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- 4.3. În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).
- 5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.
- 5.3. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.
- 5.4. Prevederile Ordinului MT nr. 735/09.06.2015 se aplică (Art. 1.2.1.) :
- tuturor persoanelor juridice sau fizice care desfășoară activități aeronautice civile și / sau conexe ori care dețin și / sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României și / sau **obiective** care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și / sau care pot afecta siguranța zborului.
 - administrațiilor publice ale căror unități administrativ teritoriale includ zone cu servituți aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui **obstacole** pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

Definiția termenilor (Art. 1.4.1.) :

- (15) **obiectiv** : termen generic utilizat pentru lucrare, activitate, amenajare, echipament, construcție, orice alt obiect, inclusiv turbină eoliană, care poate constitui obstacol geometric și / sau radioelectric (electromagnetic) pentru navigația aeriană și/sau care poate afecta siguranța zborului
- (16) **obstacol** : orice obiect fix (natural sau artificial, temporar sau permanent) sau mobil ori părți ale acestuia, care prin localizare, proprietăți fizice, caracteristici constructive și/sau funcționale afectează ori poate afecta siguranța zborului

Servituți aeronautice civile

Pentru siguranța zborului sunt obligatorii evaluarea și avizarea de către AACR a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depășesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de refrință considerate, precum și a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități, etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile și care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele operaționale ale mijloacelor de navigare aeriană și meteorologice.

Suplimentar cerinței susmenționate, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt :

- (1) În **ZONA II** (din interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom / aeroport) :
- a) sisteme rutiere (pista de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme)
 - b) clădiri (aerogara, hangar, ateliere, depozite, etc.) și amenajări diverse (inclusiv împrejurimi, parapete antizgomot, etc.)
 - c) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei
 - d) instalare sau modernizare de mijloace meteorologice și de navigație aeriană (echipamente / sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere)
 - e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport
 - f) alte obiective cu destinația aeronautică sau conexe.

(2) În zonele limitrofe aerodromului / aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom / aeroport) :

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri, etc.) care depășesc înălțimea de referință
- b) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori) metalice, împrejurimi metalice, panouri publicitare metalice, etc.
- c) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde, etc.) care depășesc înălțimea de referință sau care nu depășesc această înălțime, dar constituie obstacole locale semnificative
- d) pasaje rutiere supraînălțate
- e) unități de morărit, silozuri, etc.
- f) gropi de gunoi, instalații de reciclare a deșeurilor, etc.
- g) stații radio (radiodifuziune, TV, etc.)
- h) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari, etc.)
- i) activități / surse producătoare de perturbări în funcționarea mijloacelor de navigare aeriană (acționări electrice de forță, sudură electrică, etc.)
- j) activități / surse potențiale de incendiu, explozie, etc. (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice, etc.)
- k) utilizarea de dispozitive cu fascicule laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase, etc.)
- l) lansare de focuri de artificii, înălțare de baloane sau aeromodele, etc.
- m) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente
- n) trasee pentru autostrăzi / șosele naționale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, rețele de radiorelee, etc.
- o) instalare sau modernizare de mijloace de navigare aeriană (echipamente / sisteme de radionavigație, comunicații, supraveghere)
- p) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului

III. – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„L/IS” – ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„Cc” / „TC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII (intravilan / extravilan)

„TA” – TERENURI AGRICOLE

IV. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

„L / IS” – ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. - Tipuri de subzone funcționale

– „Li” - sbz. „locuire individuală cu regim de construire discontinuu”

Art. 2. - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială
- instituții și servicii aferente zonei de locuit

Art. 3. - Funcțiuni complementare admise zonei

- activități nepoluante
- circulații
- echipare edilitară
- spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. - Utilizări permise

- locuințe izolate pe lot (unifamiliale, bifamiliale), cu număr mic de niveluri (S+P+1) și înălțime de maximum 7,85 m la coamă – 176,34 m cota absolută / nivelul Mării Negre (conform aviz AACR)

- anexe gospodărești (S+P, max S+P+1) : foșoare, garaje, depozite pentru unelte și accesorii de grădină, sere pentru uz propriu de mici dimensiuni, etc.

- servicii complementare zonei de locuit (ex. mici unități comerciale, activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore/zi (ex. : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc. amplasate în clădiri separate sau la parterul locuințelor

- panouri publicitare, firme luminoase (nemetalice)

- împrejmuiri nemetalice

Notă :

- AACR, ROMATSA și Aerodromul Gh. V. Bibescu Ploiești sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate pe Aerodrom și de funcționarea mijlocului de radionavigație DVOR/DME Strejnic

Art. 5. - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la Art. 4, cu condiția obținerii avizului AACR conform Ord. Ministerului Transporturilor nr. 735/09.06.2015

Pentru siguranța zborului sunt obligatorii evaluarea și avizarea de către AACR a documentațiilor tehnice aferente tuturor obiectelor (clădiri, structuri, stâlpi/piloni, coșuri de fum, macarale, arbori, etc.) care depășesc limita de înălțime reglementată pentru zonele de refrință considerate, precum și a tuturor obiectivelor (instalații, amenajări, activități, etc.) amplasate în zonele cu servituți aeronautice civile și care, prin prezență sau funcționare, pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta performanțele operaționale ale mijloacelor de navigare aeriană și meteorologice.

Suplimentar cerinței susmenționate, este necesar avizul AACR la documentațiile tehnice, inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, etc. (după caz), pentru obiective cum sunt :

- realizarea obiectivelor în conformitate cu prevederile legislației naționale ale reglementărilor aeronautice aplicabile, conform aviz AACR

- magazii și depozite, piscine – cu condiția de a nu fi amplasate spre drumul public

- înștiințarea Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări

Art. 6. - Utilizări interzise

- **acoperirea clădirilor cu materiale metalice, conf. aviz AACR**
- grajduri și adăposturi pentru animale/păsări
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Art. 7. - Interdicții temporare

- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după realizarea infrastructurii (drumuri, rețele)

Art. 8. - Interdicții permanente

- clădiri acoperite cu materiale metalice (vezi aviz AACR)
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse de zonele de protecție aeronautice și după caz de conducta magistrală de transport gaze naturale;

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Anexa 3 la RGU, pct. 3.10 - locuințe :

- evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Conform OMS nr. 119/2014, modificat prin OMS nr. 994/21.08.2018 :

- art. 3 - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1¹/₂ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
- (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- art. 17 - (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt :
 - suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
 - suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
 - înălțimea sub plafon = 2,55 m.
- (2) Încăperile de locuit și bucătăria trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- (3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- (4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri :
 - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;

- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele de deșeuri solide se izolează vizual și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare – 20°C.

Art. 10. Amplasarea față de drumurile publice

Prin Studiul de circulație, aliniamentele au fost stabilite la :

- 8,70 m / ax DJ 129 pe partea stângă (profil propus 3 – P ')
- var. 9,00 – 8,30 m / ax DJ 129 pe partea dreaptă (profil propus 3 – P ')
- 4,25 m / ax drum interior (profil propus a – a), în zona cu parcelare
- 5,25 m / ax drum interior (profil propus a ' – a '), în zona fără parcelare

Art. 11. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa retrase la :

- 3,00 – 5,00 m / aliniament la DJ 129 (profil propus 3 – P ')
- 5,00 m / aliniamentul la drumul interior (profil propus a – a)

Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelelor

- Clădirile permise se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta planșa Reglementări urbanistice.
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minimum 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai mica de 3,0 m
- Clădirile vor respecta între ele distanțele egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m
- În cazul terenului studiat, edificabilul a fost stabilit – conform planșei Reglementări urbanistice - la :
 - 3,00 m / limita de nord a loturilor 3 ÷ 7
 - 6,00 m / limita de nord a lotului 2 (spre zona „ID”)
 - 2,00 m / limita de sud a fiecărui lot
 - 3,00 m / limita de est (posteroară) a fiecărui lot

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13. Accese carosabile

Art. 14. Accese pietonale

Accesul rutier și pietonal în noul cartier de locuințe se va realiza dinspre DJ 129, printr-un drum nou creat prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt (vezi explicații în articole similare de la „Zona căi de comunicație rutieră” - „Ccr”)

Art. 15. Parcaje, garaje

- parcare și gararea autovehiculelor se va face obligatoriu în fiecare incintă, pentru toți utilizatorii (locatari, vizitatori)
- construcțiile de garaje vor respecta aliniamentul și retragerile propuse

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe DJ 129 sunt rețele de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații.

Art. 17. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extindere pe drumul nou creat a rețelelor existente pe DJ 129, cu respectarea HGR 490/2011 privind modul subteran de executare a acestora

Art. 18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (conform Art. 29 din RGU (citată) :

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19. Parcelarea

- s-a făcut cu respectarea art. 30 din RGU
- Terenul din intravilan (S-11456mp) se va dezmembra conform plansei de "Reglementari urbanistice" din care au rezultat 6 loturi construibile (pentru locuințe și instituții și servicii complementare), cu următoarele suprafețe :
 - o lot 2 : 2254 mp
 - o lot 3 : 1026 mp
 - o lot 4 : 1028 mp
 - o lot 5 : 1030 mp
 - o lot 6 : 1032 mp
 - o lot 7 : 1223 mp
- ***nu se acceptă reparcelări ulterioare celor susmenționate***

Notă : Lotul 1 (3863 mp) este rezervat drumului de acces nou creat.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- **S+P+1**
- **Hmax la coamă 7,85 m, respectiv 176,34 m cota absolută față de nivelul Mării Negre,** conform condițiilor din aviz AACR

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate
- culorile folosite la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (pastel sau alb)
- acoperiș : șarpantă sau terasă
- ***învelitoarea acoperișului va fi din materiale nemetalice, conf. aviz AACR***
(ex. țiglă ceramică, șindrilă bituminoasă) în culori mate, nestridente (gen albastru sau verde închis)

- sunt interzise excese ornamentale de tip „turnulețe”, „pagode”, statuete, baluștrii din ipsos, etc.
- tâmplărie : lemn stratificat sau PVC (culoare alb, stejar) – cu geam termoizolant, simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații

Art. 22. Procentul de ocupare al terenului
(conform PUG aprobat)

- POT : 35 %
- CUT : 1,05

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Art. 23. Spații verzi

- spațiu verde în interiorul fiecărei incinte (minim 20%)
- plantații de protecție spre zona „ID”

Art. 24. Împrejurii

- transparente/decorative (cu evitarea exceselor ornamentale) spre aliniamentele la drum (Hmax = 1,80 m) și de preferință, opace pe limitele laterale și posterioare (Hmax = 2,00 m)
- porțile se vor deschide spre interiorul incintelor
- distanța de amplasare :
 - var. 9,00 - 8,30 m (pe limita de proprietate existentă) fata de axul DJ 129 (profil propus 3 – P')
 - 5,25 m / ax drum nou propus (profil propus a' – a')
 - 4,25 m / ax drum nou propus (profil propus a – a)

„Cc” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (intravilan)

„TC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- subzona „căi de comunicație rutieră” – „Ccr”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- circulația carosabilă și pietonală

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- refugii și treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- parcaje publice

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației

Art. 6 - Interdicții temporare

- modernizarea străzilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

Art. 7 - Utilizări interzise

- orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, în zonele de siguranță sau de protecție a drumurilor
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - o modernizarea intersecțiilor
 - o realizarea spațiilor de parcare
 - o realizarea traversărilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră :
 - o depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - o construcții / amenajări degradate / abandonate
 - o depozite deșeuri, gropi de acumulare a apelor meteorice
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri, panouri independente de reclamă publicitară
- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
- staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

Accesul rutier și pietonal în zona studiată și lotizată se va realiza dinspre DJ 129, printr-un drum nou creat prevăzut cu platformă de întoarcere la capăt.

- Drumul nou propus va avea profil diferențiat pe tronsoane, astfel :

- pe tronsonul situat în intravilan - **profil a' – a'** (10,00 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
 - 2 x 0,50 m : acostament
 - 1,50 m : șanț pe partea stângă
 - 2,00 m : trotuar pe partea dreaptă

- pe tronsonul introdus în intravilan prin PUZ – **profil a – a** (9,00 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă (pantă unică)
 - 2 x 0,50 m : acostament
 - 1,50 m : șanț pe partea stângă
 - 1,00 m : trotuar pe partea dreaptă

Note :

Drumul nou propus va fi racordat la partea carosabilă a DJ 129 cu raze de 7,00 m pe lățimea de 5,50 m.

Suprafața de teren destinată amenajării drumului nou propus (S=3863 mp) va fi trecută în domeniul public local.

• Pentru DJ 129, în dreptul amplasamentului se va aplica profilul propus 3 – P' (15,50 m între aliniamente) :

- 8,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,50 m : acostament
- 2 x 1,00 m : șanț
- 2 x 0,75 m : spațiu verde
- 2 x 1,50 m : trotuar

la care se adaugă : 0,95 m (spațiu verde pe p. stângă) și 1,25 – 0,55 m (spațiu verde pe p. dreaptă).

Notă : Amenajarea DJ 129 conform profil propus 3 – P' se va face simetric față de axul existent și nu necesită cedare de teren din proprietatea riveranilor.

• De 155/47 va fi amenajat conform profilului „7 – S” din PUG aprobat (5,50 m între aliniamente) :

- 4,00 m : parte carosabilă
- 2 x 0,75 m : șanț

Notă : Amenajarea De 155/47 se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren constând din fâșii de 2,80 – 0,80 m de ambele părți ale drumului. Din proprietatea beneficiarului se vor ceda 33,00 mp.

Art. 15 – Parcaje

- exclusiv în incinta fiecărei parcele

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 – Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- conform proiectelor de specialitate (extinderi rețele, branșamente) la fazele următoare de proiectare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1). Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2). Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3). Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de forma de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

- pentru realizarea drumului nou propus se crează Lotul 1 (3863 mp), care nu se va mai dezmembra ulterior

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- plantații de aliniament la DJ 129 (profil 3 – P ')

Art. 23 - Împrejuriri

- transparente/decorative (cu evitarea exceselor ornamentale) spre aliniamentele la drum (Hmax = 1,80 m) și de preferință, opace pe limitele laterale și posterioare (Hmax = 2,00 m)

- porțile se vor deschide spre interiorul incintelor

- distanța de amplasare :

- var. 9,00 – 8,30 m (pe limita de proprietate existentă) / ax DJ 129 (profil propus 3 – P ')
- 5,25 m / ax drum nou propus (profil propus a' – a')
- 4,25 m / ax drum nou propus (profil propus a – a)

Notă : Împrejuririle în extravilan sunt permise numai pentru protecția terenului contra intruziunilor și vor fi executate exclusiv din lemn.

Distanța de amplasare :

- 2,75 m / ax existent De 155/47 (profil „7 – S”)

„TA” – TERENURI AGRICOLE

Se referă la suprafața de 6414 mp teren agricol care rămâne în extravilan, proprietate a beneficiarului (vezi „Bilanț teritorial propus” și „Bilanț teritorial comparativ” din memoriul de prezentare !)

Notă f. importantă : Terenul se află în zona „non edificandi” (R = 400 m) cu interdicție de construire pe durata existenței echipamentului DVOR/DME

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- teren arabil situat în extravilan

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- spații verzi

- împrejuriri

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- culturi agricole care nu atrag concentrări de păsări și animale sălbatice”

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- împrejurii exclusiv din lemn, cu condiția obținerii avizului AACR

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de construcții și amenajări, instalații, echipamente și alte obiective noi, etc.

Art. 7 - Interdicții temporare

- nu e cazul

Art. 8 - Interdicții permanente

- alte utilizări în afara celor permise destinate exclusiv activităților agricole și protejării incintei

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

- nu e cazul

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- culturile agricole se vor amplasa în limitele proprietății

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

Accesul la terenurile agricole din zona studiată în PUZ se va putea efectua, astfel :

- pentru circulația pietonilor și mijloacelor de transport ușoare (biciclete, roabe, cărucioare) și autoturisme : pe drumul nou propus (amenajat conform profil propus a ' - a ' și a - a)
- pentru accesul mașinilor și utilajelor agricole grele (tractoare, remorci, etc.) : pe drumul de exploatare De 155/47 din extravilan (propus pentru amenajare conform profil „7 – S” din PUG aprobat)

Art. 15 – Parcaje

- nu e cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- în zonă nu sunt rețele edilitare

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- posibil extindere rețea apă pentru irigare culturi agricole

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- nu e cazul

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de utilizare a terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Art. 24 - Împrejuriri

Împrejuririle în extravilan sunt permise numai pentru protecția terenului contra intruziunilor și vor fi executate exclusiv din lemn, cu respectarea avizului A.A.C.R.

Distanța de amplasare :

- 2,75 m / ax existent De 155/47 (profil „7 – S”)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 3A

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

