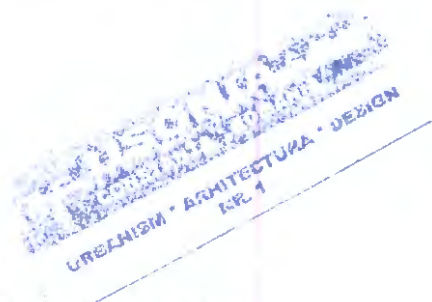


VOLUMUL 2

aferent

**PUZ – MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE
PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2, MUN. CONSTANTA
ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE**



INITIATOR: PROXIMUS ANDREMAR S.R.L.



MARTIE 2022 – AVIZ ARHITECT ȘEF

**PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,
MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE**

CUPRINS

PARTEA I DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea fata de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale



SECTIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
Realizarea de retele edilitare
Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Parcelarea
Inaltimea constructiilor
Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje
Spatii verzi
Imprejmuiri

CAPITOLUL 4

DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directa
Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale

PARTEA V

ANEXA

ANEXA 1

Profile stradale

PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – "P.U.Z. – MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT 1+LOT2, MUN.CONSTANTA" - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE 611 SI DE, se aplica in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- a) La nord: drum de exploatare De
- b) La sud: Parcela IE 226901 (targ legume-fructe)
- c) La est: DN3C
- d) La vest: drum de exploatare De 611

(2) Amplasamentul care a generat PUZ este parcela cu numar cadastral IE 228602 si suprafata de 50000mp. Acesta are categoria de folosinta A-arabil, conform extrasului de carte funciara, la data elaborarii PUZ.

(3) Prin aprobarea PUZ - HCL nr. 119/2012, parcela IE 228602 a fost introdusa in intravilanul Mun. Constanta si a primit urmatoarele destinatii:

ZR 1 – TEREN CU DESTINATIA DE CURTI CONSTRUCTII – CUPRINDE: CONSTRUCTII, ALEI INTERIOARE SI SPATIU VERDE AMENAJAT

ZR 2 – TEREN REZERVAT PENTRU EXTINDEREA AMPRIZELOR STRAZILOR DJ 156 (ACTUAL DN3C) SI DE 611

(4) Prin prezentul PUZ si Regulament Local De Urbanism se modifica reglementarile urbanistice aprobate anterior prin HCL nr. 119/2012 si se stabilesc urmatoarele zone de reglementare in limita zonei studiate:

- **Zona G_c - Zona gospodarie comunală-cimitire pentru parcela IE 228602**
- **Zona Ex1 - Zona de extindere urbana**

(5) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(6) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(7) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(8) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(9) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului PUZ aprobat.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Regulii cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se afla terenuri agricole din extravilanul Mun. Constanta.
- (2) Parcela IE 228602 isi va schimba categoria de folosinta din **A-arabil extravilan in Cc intravilan cu destinatia G_c - GOSPODARIE COMUNALA_Cimitir.**
- (3) Pentru parcelele existente in limita PUZ, cu exceptia parcelei IE 228602, se mentin categoria de folosinta si destinatia existente.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) Prin PUZ aprobat cu HCL nr. 119/2012 pentru parcela IE 228602 a fost aprobata solicitarea de introducere in intravilanul Mun. Constanta.
- (2) Conform extrasului de carte funciara la data prezentului PUZ, parcela IE 228602 face parte din extravilanul Mun. Constanta.
- (3) Prin prezentul PUZ se solicita introducerea in intravilanul Mun. Constanta a parcelei IE 228602 cu suprafata de 50000mp.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) Zona studiata este afluient partial in zona de protectie a sursei de apa Cismea 1. Perimetrul de protectie hidrogeologica a sursei de apa Cismea I, se intersecteaza cu parcela IE 228602, la limita sa estica, la cca.140-170m de limita sa estica de la DN 3C, ceea ce impune respectarea prevederilor HG 930/2005 – **“Perimetrul de protectie hidrogeologica cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare si descarcare la suprafata si /sau in subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri si foraje si are rolul de a asigura protectia fata de substante poluante greu degradabile sau nedegradabile si regenerarea dbtului prelevat prin lucrarile de captare. Pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului”.**
- (3) Conform Studiului hidrogeologic, anexat prezentei documentatii, in zona analizata se dezvoltă următoarele orizonturi acvifere:
a) acviferul freatic din depozite cuaternare, cantonat in depozite loessoide cu grosime destul de mare in zona amplasamentului (35,9-40m) avand pat impermeabil argilele plastic vartoase intalnite sub

10,0m adancime si care se manifesta sub forma de izvoare sau mustiri pe valea Cismelei si pe ramificatiile acesteia la vest de zona Metro 1.

b) acviferul Sarmatian cantonat in calcarele oolitice, calcarele grezoase si intercalatiile nisipoase din depozitele sarmatiene partial sub presiune, avand ca strat impermeabil depozitele cretoase senoniene, intalnite continuu in acesta zona.

c) acviferul de adancime, cantonat in depozitele barremian-jurasice formate din calcare, calcare dolomite fisurate sau cavernoase, intalnite in zona analizata sub adancimea de 100,0-120,0 m.

d) **cele trei orizonturi acvifere intalnite in zona analizata sunt destul de bine individualizate cu nivele hidrostatice sau piezometrice complet diferite, avand in culcus strate impermeabile care asigura o protectie naturala hidrogeologica destul de eficienta.**

(4) In vederea protejarii mediului, a solului si a apei subterane, locurile de veci vor fi exclusiv construite in sistem de cripta betonata cu capsula impermeabila la 3m sub pamant care nu va permite infiltratii in straturile din zona de protective a sursei de apa Cismaea I.

(5) Conform punct de vedere emis de Administratia bazinala de apa Dobrogea Litoral cu nr. 176/O/A/07.01.2021: nu a fost necesar avizul de gospodarie a apelor la faza PUZ. Dupa aprobarea PUZ, in cazul in care la faza de proiectare obtinere autorizatie de construire, se vor propune lucrari care au legatura cu apele, este obligatorie obtinerea avizului de gospodarie a apelor, conform prevederilor legale.

(6) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) Conform Studiului geotehnic pentru faza PUZ, efectuat pentru parcela IE 228602:

a) **amplasamentul studiat are CATEGORIA GEOTEHNICA 1 si din punct de vedere al riscului geotehnic se incadreaza la RISC GEOTEHNIC REDUS.**

b) **nivelul panzei freatice nu a fost identificat in forajele executate.** Panza freatica in zona este variabila in functie de debitul precipitatiilor si este cantonata la baza depozitelor cuaternare de loess, prafuri argiloase si argile prafoase predominante in zona, inclusiv pe amplasament.

c) **pentru fazele urmatoare de proiectare se va realiza un proiect de sistematizare verticala a terenului de catre un proiectant de specialitate, astfel incat apele provenite din ploii se vor dirija in mod controlat, in afara amplasamentului.**

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **aviz ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 285063207/06.11.2019, prelungit cu nr. 07803855/27.04.2021**, in zona studiata exista LES 10KV. Amplasamentul este supratraversat de LEA 400KV apartinand Transelectrica S.A.

(4) Conform Punct de vedere emis de **Transelectrica S.A. nr. 17072/20.12.2019**:

a) *imobilul propus este supratraversat de LEA 400 kv Constanta Nord-Tariverde, in deschiderea bornelor 2-3, stalpul nr. 2 de tip SY 400 202 stalpul nr. 3 de tip SY 400 202, echipata cu lanturi simple de sustinere cu izolatie PSG 12, cleme de sustinere tip STIL, conductor activ 2x450/75 OLAL si conductor de protectie 1x60/95 OPGW.*

b) *stalpul numarul 2 se afla la limita imobilului propus*

c) *coexistenta cu obiectivul propus se reglementeaza in conformitate cu normativul NTE 003/04/00-Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V.*

d) *in cazul in care viitorul gard va fi dublat de o perdea de arbori, pentru rsepectarea distantelor impuse NTE 003/04/00 – “ Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V” distanta pe verticala dintre conductorul cel mai apropiat de arbori si varful arborilor/arbustilor, inclusiv o crestere previzibila pe o perioada de 5 ani, nu trebuie sa fie mai mica decat 6 metri, pentru LEA cu tensiunea de 400kv.*

e) *conform Ordinului ANRE nr. 49/2007 si NTE 003/04/00-Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V zona de protectie si siguranta a unei LEA 400Kv este de 75 metri fiind simetrica fata de axul liniei si coincide cu culoarul de functionare a liniei, zona in care se instituie restrictii si interdictii in scopul asigurarii functionarii normale si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului.*

f) *pentru amplasamentul propus va trebui studiata coexistenta mai ales daca obiectivele propuse vor fi in zona de protectie si siguranta LEA 400Kv sau vor subtraversa LEA.*

g) *conform Legii 123/2012, art.42 pentru protectia instalatiilor de transport, se interzice persoanelor fizice/juridice:*

- *sa efectueze constructii de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a instalatiilor fara avizul de amplasament din partea operatorului de transport si de sistem (OTS)*
- *sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de transport fara acordul OTS*
- *sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si siguranta a instalatiilor, fara acordul OTS*
- *sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de transport sau sa intervina in orice mod asupra acestora*
- *sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de transport*
- *sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la OTS*

h) **La faza obtinerii autorizatiei de construire este necesara obtinerea avizului de amplasament.**

(5) Conform **avizului de amplasament al S.C.RAJA S.A. nr. 1610/114695 din 06.12.2019 si nr. 870/37238 din 06.05.2021**:

a) *pe amplasamentul care a generat PUZ, exista conducta de aductiune apa Dn.1000mm PREMO (H=2m) la cca. 48-50metri fata de imprejmuirea statiei de transformare.*

b) *conform HG 930/2005, cap VIII, , art. 30, alin. “e”, precum si a Regulamentului Tehnic al RAJA SA Constanta, culoarul de teren de 10m stanga – dreapta de la generatoarele exterioare ale*

PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,

MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE

conductei de aductiune apa ce reprezinta zonele de protectie sanitara cu regim sever nu se va betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

c) in caz de avarii pe conductele existente pe amplasament RAJA S.A. va interveni de urgenta cu utilaje, fara o prealabila anuntare si nu vor plati despagubiri in caz de producere de pagube materiale.

d) dreptul de trecere se exercita pe toata durata existentei sistemelor de alimentare cu apa si canalizare, pentru executarea lucrarilor necesare intretinerii si exploatarei sistemelor respective. Exercitarea dreptului de servitute asupra proprietatilor afectate de sistemul de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza cu titlu gratuit pe durata existentei acestuia.

e) avarierea totala sau partiala a unor parti din retea de apa si/sau canalizare, provocata cu ocazia efectuarii lucrarilor de constructii, va fi remediata prin grija persoanelor fizice/juridice vinovate de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuia sa, fara ca prin aceasta persoana fizica/juridica vinovata sa fie exonerata de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestia de a asigura serviciile de apa/canalizare precum si cantitatile de apa pierdute in urma producerii avariei. Lucrarile se vor executa imediat dupa avariare sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizandu-se ulterior inlaturarii avariei. Dupa terminarea lucrarilor de remediere, reseaua afectata trebuie sa corespunda conditiilor pentru care a fost proiectata.

f) toate obiectivele proiectate trebuiesc amplasate respectand cu strictete conditiile impuse de legislatia in vigoare.

g) avand in vedere ca aparitia unei avarii pe conducta de aductiune apa Dn 100mm PREMO, poate genera debite de apa foarte mari la presiuni ridicate si care poate pune in pericol stabilitatea constructiilor din vecinatate, **posibilitatea pastrarii conductei de aductiune Dn 1000mm PREMO pe amplasament este conditionata de prevederea unor masuri de protectie: montarea conductei de aductiune intr-un canal de protectie, construirea unui zid de protectie din beton armat pe toata lungimea tronsonului de constructa situata pe amplasament.**

h) in zona amplasamentului, RAJA S.A. nu are in intretinere retele de distributie apa si colectoare menajere.

i) terenul studiat se afla partial in zona de protectie hidrogeologica a sursei de apa Cismea 1 (A,B,C) pentru care se impune respectarea prevederilor HG 930/2005 si anume: "Perimetrul de protectie hidrogeologica cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare si descarcare la suprafata si/sau in subteran a pelor subterane naturale (izvoare), drenuri si foraje si are rolul de a asigura protectia fata de substante poluante greu degradabile sau nedegradabile si regenerarea debitului prelevat prin lucrarile de captare. Pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului".

j) avand in vedere specificul activitatilor ce se vor desfasura pe amplasament, este obligatorie asigurarea mentinerii calitatii apei potabile (interzicerea tuturor cauzelor care pot conduce la contaminarea apei potabile) transportata atat pe conducta de aductiune apa Dn.1000mm PREMO existenta pe amplasament, precum si de amplasarea partiala a terenului in zona de protectie hidrogeologica a surselor de apa Cismea.

ARTICOLUL 12

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii si instalatii industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitatile industriilor stabilite in conformitate cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) 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 buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament - *Sectionea / Utilizarea functionala*.
- (2) Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.
- (4) Conform Legii nr. 102/2014: *in cazul cimitirelor infiintate dupa intrarea in vigoare a legii, distanta minima admisa intre zonele protejate si gardul care delimiteaza cimitirul este de 100 metri.*
- (5) Conform O.M.S. nr. 994/2018: *zonele protejate sunt zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihna si recreere, institutiile social-culturale, unitatile sanitare si unitatile de invatamant.*
- (6) La data intocmirii prezentului PUZ, in limita a 100 metri fata de viitoarea imprejmuire (amplasata pe limitele de proprietate existente care se mentin si pe noile aliniamente prevazute) a cimitirului propus nu se afla zone de locuit, zonele balneoclimaterice, zone de odihna si recreere, instituti social-culturale, unitati sanitare si unitati de invatamant.
- (7) In cazul solicitarilor (viitoare) de autorizatii de construire pentru terenurile din zona invecinata cimitirului, in procedura de autorizare a noilor constructii, DSP Constanta va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv.
- (8) Conform Legii nr. 102/2014: *desfiintarea si schimbarea destinatiei unui cimitir se poate face numai dupa 30 de ani de la ultima inhumare, dupa stramutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate si cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte si al cultului respectiv. Desfiintarea cimitirelor inainte de acest termen se face cu avizul autoritatilor de sanatate publica județene, respectiv a municipiului Constanta.*

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime si inaltimea maxima este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.
- (2) Conform Legii 350/2001, cu modificarile ulterioare: calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:
- (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata

(suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) În limita zonei studiate prin prezentul PUZ se preiau din documentatiile de urbanism (HCL nr. 119/2012 si HCL nr. 33/2017) aprobate prevederile privind urmatoarele lucrari de utilitate publica:

a) Extinderea profilului existent al DN3C de la 2 la 4 benzi de circulatie.

b) Extinderea si transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi cu caracter urban de categoria III de circulatie, cu profile de 12 metri conform HCJ nr. 249/2008.

(2) Pentru transformarea drumului de exploatare existent la nord in strada de categoria III este necesara retragerea aliniamentului parcelei IE 228602 cu 4,00 metri.

(3) Pentru transformarea drumului de exploatare De 611 in strada de categoria III este necesara retragerea aliniamentului parcelei IE 228602 si a celorlalte parcele existente in zona de studiu cu 8,00 metri.

(4) Pe traseele tramei stradale prevazute se vor amplasa retele edilitare publice necesare pentru echiparea zonei.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Locurile de veci vor fi orientate pe directia Est-Vest, avand capul (crucea) la vest si privirea la rasarit

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) În limita zonei studiate, exista urmatoarele drumuri publice: DN 3C, drum de exploatare la nord de parcela IE 228602 si drum de exploatare De 611.

(2) Conform OG nr. 43/1997, cu modificarile si completarile ulterioare:

a) art.19, alin. 3: „Zonele de siguranta si de protectie în intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului”

b) art.19, alin. 4: „Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice în traversarea localitatilor rurale, **distanța dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 22 m pentru drumurile nationale, de minimum 20 m pentru drumurile judetene si de minimum 18 m pentru drumurile comunale**”

c) Anexa 1:

Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului și sunt egale cu 22m din axul drumului național.

(3) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice existente, se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementărilor privind subzonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea față de cai navigabile existente

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla cai navigabile.

ARTICOLUL 20 Amplasarea față de cai ferate

(1) În limita zonei studiate nu se afla cai ferate.

(2) La o distanță de cca. 138m față de colțul sud-estic al zonei studiate se afla calea ferată Constanta-Navodari. Limita zonei studiate nu se suprapune cu zona de protecție de 100metri față de calea ferată.

ARTICOLUL 21 Amplasarea față de aeroporturi

(1) În limita zonei studiate și în vecinătatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

(1) Zona studiată nu se afla în vecinătatea fasiei de protecție a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

(2) În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/ domeniul privat și domeniul public.** Întrucât, prin prezentul PUZ sunt prevăzute **realinieri ale aliniamentelor existente, amplasarea clădirilor față de aliniament** din *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, se referă la noul aliniament propus.*

(3) În fasia non-aedificandi dintre aliniament și retragerea clădirilor de la aliniament, marcată pe planul U03-Reglementări urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme, circulații auto și pietonale, spații plantate, construcții și amenajări tehnico-edilitare, împrejurii.

ARTICOLUL 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesul carosabil pentru parcela IE 228602 se va realiza din DN3C atat in situatia existenta a DN3C (2 benzi de circulatie) cat si in cazul extinderii acestuia la 4 benzi de circulatie (situatie preconizata prin documentatii de urbanism anterior aprobate: HCL nr. 119/2012, HCL nr. 33/2017).

(2) Accesul rutier din DN3C in varianta DN3C cu 2 benzi de circulatie va permite intrarea/iesirea din/spre ambele directii de mers si este propus pentru amenajare astfel:

- Pentru viraj de dreapta la intrare, buzunar de stocaj L=35.00m latime 3.60m.
 - Pentru viraj de dreapta la iesire banda de accelerare L=70.00m latime 3.60m.
 - Pentru virajul de stanga din drumul principal banda de stocaj L=30.00m latime 3.60m.
 - Pe axul drumului lateral insula de separare denivelata L=9.97m latime maxima 3.27m.
 - Penele de racordare au lungimi de 35.00m. In interior insula de separare va fi pavata.
 - Banda de accelerare si buzunarul de stocaj se vor racorda cu raze de 14.00m respectiv 12.00m, la drumul interior.
 - Razele de viraj la stanga sunt de 14.00m la intrare si 12.00m la iesire.
 - Pozitia kilometrica a accesului este km4+114st.
 - Amenajarea pentru acces se va face intre km3+992 si km4+202 pe o lungime de 209.73m.
 - Panta transversala a accesului rutier este de 2% in continuarea pantei transversale a drumului DN3C, descarcand apele pluviale spre exteriorul drumului. In sens longitudinal este pastrata declivitatea drumului national.
 - Structura rutiera folosita pentru realizarea benzilor suplimentare va fi echivalenta cu cea a drumului national si va fi alcatuita din urmatoarele straturi:
 - 4cm BA 16 rul 50/70.
 - 6cm BAD 22,4 leg 50/70
 - 8cm anrobat bituminos AB 31,5 baza 50/70
 - 50cm piatra sparta 31,55-63mm
 - 15cm balast
 - In zonele de infratire dintre structura rutiera noua si structura rutiera veche, deasupra rosturilor, se vor monta fasii de materiale geosintetice, geogrila si geotextil antifisura cu latimi de 1.50 si 1.00m.
 - Acostamentele se vor realiza cu 15cm balast si 20cm piatra sparta 31,5-63mm.
 - In amplasamentul benzilor de accelerare si decelerare pamantul vegetal se va decoperta. Terenul de baza se va nivela si compacta, grad de compactare Proctor 98%.
 - Pe lungimea penelor de racordare a buzunarului de stocaj si a benzii de accelerare se va executa o rigola trapezoidala cu pereu de beton. Continuitatea rigolei va fi asigurata in dreptul intrarii in incinta prin montarea unei rigole carosabile din PEHD cu gratar metalic pentru clasa E600kN, cu sectiunea 30x40cm.
 - Amenajarea va respecta prevederile normativului AND600-2015 pentru amenajarea la nivel a intersectiilor pe drumuri publice.
- (3) Accesul rutier din DN3C in varianta DN3C cu 4 benzi de circulatie va permite accesul numai cu relatie de dreapta si va exista posibilitatea de intorcere astfel:
- a) Prin intersectia sens giratoriu de pe DN3C la km2+200, intersectie intre B-dul Aurel Vlaicu si DN3C, sens giratoriu existent, la distanta de 1800m de amplasamentul cimitirului.
 - b) Prin sensul giratoriu propus pe DN3C la km5+500, intersectie intre Strada Amsterdam si DN3C, la 1500m distanta de amplasament.
 - c) Amenajarea accesul se va realiza astfel:
 - Accesul rutier va fi numai cu relatie de dreapta si se va amenaja sub forma unui drum colector cu intrare dinspre Ovidiu si iesire spre Constanta.
 - Pe axul drumului se va executa linie continua de marcaj.
 - Accesul proiectat este racordat la profilul transversal al drumului DN3C.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- In zona accesului drumul este in aliniament. Vizibilitatea este buna atat spre stanga cat si spre dreapta pe distante de min.280m.
- Racordarile, la marginea partii carosabile a DN3C se vor face cu pene de racordare de 35.00m lungime la intrare si 35.00m lungime la iesire. Benzile de accelerare si decelerare vor avea latimea de 4.00m si vor fi despartite de partea carosabila a drumului national de o insula cu pavaj de 1.50m latime, incadrata cu bordura. Bordura se va monta retrasa cu 0.80m de marginea imbracamintii asfaltice a DN3C.
- Benzile de accelerare si decelerare se vor racorda cu raze de 3.12m respectiv 3.54 la platforma interioara.
- La intrarea in incinta sensurile de mers vor fi separate de o insula pavata cu dimensiunile 5.00x1.50m.
- Pozitia kilometrica a accesului este aceeaasi la km4+114st.
- Lungimea totala a accesului amenajat este de 228.00m intre km4+035st. si km4+263st.
- Panta transversala a accesului rutier este de 2% in continuarea pantei transversale a drumului DN3C, descarcand apele pluviale spre exteriorul DN3C. In sens longitudinal este pastrata declivitatea drumului.
- Structura rutiera folosita pentru realizarea benzilor suplimentare va fi echivalenta cu cea a drumului national si va fi alcatuita din urmatoarele straturi:
 - 4cm BA 16 rul 50/70.
 - 6cm BAD 22,4 leg 50/70
 - 8cm anrobat bituminos AB 31,5 baza 50/70
 - 50cm piatra sparta 31,55-63mm
 - 15cm balast
- In amplasamentul benzilor suplimentare pamantul vegetal se va decoperta. Se vor face completari cu pamant bun pentru terasament, dupa care se va nivela si compacta asigurand un grad de compactare Proctor de 98%.
- Pe lungimea penelor de racordare se va executa o rigola trapezoidala cu pereu de beton. Continuitatea rigolei va fi asigurata prin realizarea unei rigole dreptunghiulare pe mijlocul insulei. Rigola va fi acoperita cu placi necarosabile din beton simplu.
- Apele pluviale din incinta vor fi captate prin guri de scurgere montate in suprafata carosabila a parcarii si prin rigola carosabila din PEHD 30x40cm, cu gratar metalic pentru clasa E600kN, montata la intrarea in incinta. Apele pluviale vor fi trecute printr-un deznisipator si separator de hidrocarburi si apoi acumulate in rezervoare. De aici ele vor fi refolosite sau evacuate cu autocisterna.
- Drumul de exploatare vecin, existent pe latura nord a proprietatii este prevazut a fi transformat in strada cu ampriza de 12.00m, cu parte carosabila de 7.00m si 2 trotuare de 2.50m. Strada proiectata se va racorda la drumul colector proiectat cu raze de 6.00m. La iesirea in drumul colector se vor monta indicatoarele de circulatie B2.Oprire si D3.la dreapta.
- Amenajarea va respecta prevederile normativului AND600-2015 pentru amenajarea la nivel a intersectiilor pe drumuri publice.

(4) Prezenta documentatie a fost avizata pozitiv de Inspectoratul Judetean de Politie Rutiera - Serviciul Rutier cu Avizul nr. 505445/16.08.2020.

(5) Conform avizului Companiei nationale de administrare a infrastructurii rutiere S.A. - Directia Regionala De Drumuri Si Poduri Constanta cu nr. 41337/30.09.2020, valabil doar pentru faza PUZ:

a) *Accesul rutier in/din incinta obiectivului din/la drumul national se va realiza cu rezervare de teren pentru largirea drumului national DN3C la 4 benzi si pentru drum colector paralel cu drumul national.*

b) *Accesul rutier va deservi obiectivului atat in perioada de executie a lucrarilor cat si de exploatare a acestuia.*

c) *Amenajarea accesului rutier se va realiza pe etape de dezvoltare a zonei, astfel:*

d) Etapa 1:

- Accesul la obiectiv se va realiza atat cu relatie de dreapta cat si cu virare la stanga, conform planului de situatie anexat la aviz.
- Pentru virajul la dreapta accesul se va face prin drum colector, cu intrare in dreptul km 4+202 stg. si iesire in dreptul km 3+992 stg.
- Delimitarea drumului national DN3C de drumul colector se va realiza printr-o insula denivelata care va avea latime de 3,20m. Acesta insula va fi intrerupta in dreptul km 4+114 pentru amenajarea accesului in incinta obiectivului, cu virare la stanga, cu banda de stacaj.

e) Etapa 2:

- Pentru largirea drumului national DN3C la 4 benzi de circulatie si realizarea drumurilor colectoare, se va rezerva teren pe ambele parti ale drumului, pe o latime de 10 metri masurata fata de marginea partii carosabile.
- In aceasta etapa, accesul la obiectiv se va realiza numai cu relatie de dreapta prin drumul colector realizat cu intrare in dreptul km 4+202 stg. Si iesire in dreptul km 3+992 stg. si posibilitatea de intorcere in sensul giratoriu de pe DN3C km 2+200 si in sensul giratoriu de pe DN3C km 5+500, conform planului de situatie anexat la aviz.

f) Autorizatia pentru executarea lucrarilor de acces rutier in zona drumului national se va emite in baza unei documentatii intocmita in conformitate cu art.46 alin (1) lit.a) si art.57 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificarile si completarile ulterioare).

g) In conformitate cu O.G. 43/1997 cu modificarile si completarile ulterioare, art.46, alineat (1) pentru realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii sau activitati comerciale, cai de acces, amenajari sau instalatii de orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, sunt obligatorii pe langa autorizatia de construire, dupa caz, acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, 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.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) In vecinatatea amplasamentului nu exista retele publice de echipare edilitara.

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) 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 consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

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



(3) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(4) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(5) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

(6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

(7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(8) Retelele edilitare noi se vor realiza pe traseele DN3C si ale drumurilor de exploatare propuse pentru transformare in strazi cu caracter urban.

(9) Pentru alimentarea cu apa a parcelei IE 228602, conform Studiului de Lucrari hidro-edilitare, intocmit de C.G.V.AQUA SUDEST S.R.L.-sing. Carmen Cocos) este necesar sa se realizeze o gospodarie de apa (put, rezervor si statie de pompare, retea de distributie apa si retea de apa pentru incendiu exterior).

- Pentru dimensionarea retelelor de apa s-a realizat pentru faza PUZ un breviar de calcul al consumatorilor luand in calcul o posibilitate de mobilitate urbanistica a amplasamentului.
- Pentru categoriile de constructii amplasate in intravilanul sau extravilanul localitatilor care nu sunt echipate cu retele de alimentare cu apa, stingerea din exterior a incendiilor se asigura din gospodarii proprii.
- Conform prevederilor art. 6.3. si art. 6.4. din NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA , EXECUTAREA SI EXPLOATAREA INSTALATIILOR DE STINGERE A INCENDIILOR, INDICATIV NP 086-05, conductele de distributie pe care se amplaseaza hidranti de incendiu exteriori cu diametrul Dn 80 mm vor avea diametrul minim Dn 100 mm.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de alimentare cu apa este saptatura manuala si mecanica in sant deschis cu latimea de 0.70 m cu adincimea de 1.20 m masurata de la nivelul terenului natural.

(10) Evacuarea apei uzate menajere de la obiectivele proiectate, conform Studiului de Lucrari hidro-edilitare, intocmit de C.G.V.AQUA SUDEST S.R.L.-sing. Carmen Cocos), se va realiza prin colectoare menajere catre bazine vidanjabile etanse.

- Se va prevedea un separator de grasimi pe racordul menajer proiectat de la spatiile pentru alimentatie publica. Separarea si retinerea grasimilor se face in scopul prevenirii colmatarii conductelor de canalizare. Montarea separatorului de grasimi se face pe un radier de beton.
- Pentru buna functionare a cladirilor proiectate este necesar sa se realizeze racorduri de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere de la instalatiile sanitare interioare ale acestora.
- In punctele de racord si la schimbari de directie se vor realiza camine de vizitare cu forma, circulara din beton armat prevazute cu capace cu rama din fonta carosabile .
- Pe traseul colectoarelor menajere se vor realiza camine de vizitare
- Sub conductele de canalizare se aseaza un strat de nisip sau pietris cu grosimea de minim 15cm.

- Langa si deasupra conductei se pune un strat cu grosimea de 30 cm de pamant rezultat din sapatura fara pietre si batatorit manual pana la atingerea compactitatii de 90 % . De la inaltimea de 30 cm deasupra conductei santul se umple cu pamant rezultat din sapatura.
- Caracteristicile apelor uzate evacuate se vor inscrie in valorile limita prevazute de Normativul NTPA 002/2005 cu urmatoarele conditii limitative: suspensii = 350 mg/l, CB05 = 300 mg/l, pH = 6,5 – 8,5.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de canalizare este sapatura manuala si mecanica in sant deschis cu latimea 0.55 m la o adincime medie de 1.50 m, masurata de la nivelul terenului natural.

(10) Conform Raportului Grupului de lucru din 02.04.2021, in vederea obtinerii Avizului de mediu, pentru evacuarea apelor uzate menajere provenite de la viitorul obiectiv s-a ales solutia utilizarii unui bazin vidanjabil impermeabilizat.

(11) Evacuarea apelor meteorice de pe suprafetele construite propuse se va realiza la rigola stradala.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare menajera/pluviala, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.

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

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.

(2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal nu se propun operatiuni de parcelare in sensul definitiei de la alin. (1).

(3) Se admit operatiuni de divizare interna a parcelei IE 228602 in subzone functionale aferente functiunii de baza si in vederea realizarii parcelelor destinate locurilor de veci sau lucrarilor funerare supraterane/subterane care se vor conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice, in vigoare.

(4) Pentru realizarea amprizelor stradale propuse prin prezentul PUZ vor fi necesare operatiuni de parcelare in sensul divizarii parcelei IE 228602 pentru cedarea catre domeniul public a suprafetelor de teren proprietate privata necesare in vederea realizarii tramei stradale.

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul maxim de inaltime si inaltimea maxima admise sunt precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

(2) In sensul prezentului Regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

**PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,
MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE**

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitie urbana etc.

(a) Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului si arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza care determina aspectul general al zonei si silueta urbana in ansamblul ei.

(c) Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul regulamentului aprobat prin **HCL 113/2017**.

(3) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii plantate este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala*.

PARTEA II - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

G_c - ZONA GOSPODARIE COMUNALA_Cimitir

Ex - ZONA DE EXTINDERE URBANA situata in extravilan

**PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,
MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE**

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru

G_c - ZONA GOSPODARIE COMUNALA_Cimitir

Ex - ZONA DE EXTINDERE URBANA situata in extravilan



G_c – ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona G_c cuprinde parcela cu nr. cad. IE 228602 cu suprafata de **50000mp**. Zona G_c propusa este delimitata conform planului U03-Reglementari urbanistice, astfel:

- La nord: drum de exploatare existent propus pentru extindere si transformare in strada de categoria III
- La sud: parcela IE 232627
- La est: DN3C
- La vest: drum de exploatare De 611 propus pentru extindere si transformare in strada de categoria III

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea retelei de strazi adiacente amplasamentului si realizarea retelelor edilitare.

- Extinderea DN3C de la 2 benzi de circulatie la 4 benzi de circulatie
- Extinderea si transformarea drumurilor de exploatare existente la nord si la vest - De 611 in strazi de categoria III - ampriza 12 metri
- Realizarea relelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevazute in PUZ.
- Pentru extinderea De existent la nord si transformarea in strada de categoria III de circulatie este necesara retragerea aliniamentului parcelei IE 228602 cu 4,0 metri.
- Pentru extinderea De existent la vest - De 611 si transformarea in strada de categoria III de circulatie este necesara retragerea aliniamentului parcelei IE 228602 cu 8,0 metri.
- Pentru asigurarea accesului auto la parcela IE 228602 din DN3C in situatia extinderii acestuia de la 2 benzi de circulatie la 4 benzi de circulatie este necesara retragerea aliniamentului parcelei IE 228602 cu **2,56 metri**.

MASURI SI RECOMANDARI conform Aviz de mediu nr. 8/20.07.2021

Măsurile propuse în cadrul Raportului de mediu pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apă

- pentru alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în P.U.Z. este necesar să se realizeze o gospodărie de apă (put, rezervor și stație de pompare, rețea de distribuție apă și rețea de apă pentru incendiu exterior);
- evacuarea apei uzate menajere de la obiectivele proiectate se va realiza printr-un bazin vidanjabil impermeabilizat, dimensionat corespunzător;
- contorizarea consumului de apă;
- apele uzate evacuate în bazinul vidanjabil impermeabilizat trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- Se va institui obligativitatea colectării separate a apelor pluviale de cele menajere;
- Apele pluviale conventional curate pot fi preluate și conduse către suprafețele de spații verzi amenajate în zona studiată, val de zona destinată înhumării;
- Apele pluviale potențial contaminate, din zona carosabilă, a acceselor auto și a parcarilor, vor fi colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final.
- Se vor lua măsuri corespunzătoare astfel încât apele pluviale de pe suprafața destinată înhumărilor să nu se infiltreze direct în sol. În acest sens se vor lua măsuri de betonare în întregime a zonei destinate înhumărilor, iar apele pluviale colectate de pe aceste suprafețe vor fi colectate prin intermediul unor rigole și evacuate în afara amplasamentului, în aval de acesta. În acest sens, la următoarele etape de proiectare vor fi detaliate soluțiile constructive pentru realizarea acestor măsuri;

- Se pot propune solutii de colectare si inmagazinare a acestor ape pluviale pentru utilizarea ulterioara, la stropirea drumurilor/spatiilor verzi;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ va fi interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3m stanga/dreapta de ax iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție sunt de 3 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5 m stânga/dreapta de axul conductei de refulare.
- respectarea distanțelor între conductele de alimentare cu apă și cele de evacuare a apelor uzate, care să asigure protecția sanitară a conductelor de alimentare cu apă;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- instituirea zonelor de protecție sanitară în jurul forajului propus, de alimentare cu apă, a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare din incintă
- se va institui zona de protecție de 100m latime între zonele protejate din vecinătate și conturul terenului aferent cimitirului, zona în care nu se vor realiza construcții, iar cimitirul va fi împrejmuit cu o perdea de arbori
- Pentru protecția acviferului freatic de eventualele infiltrații din zona de amplasare a mormintelor, sunt prevăzute următoarele măsuri:
- Locurile de veci vor fi exclusive construite în sistem de cripta betonată cu capsula impermeabilă până la adâncimi de 3m, ceea ce nu va permite infiltrații în stratul acvifer freatic de la baza loesurilor și cu atât mai puțin în acviferul de adâncime exploatat de sursele de apă din zona Cismaea.
- Produsele biocide folosite la imbalsamare/tanatopraxie vor fi utilizate în conformitate cu prevederile din actul administrativ de punere pe piață a produselor respective și în cantități care să nu ducă la conservarea definitivă a corpului, pentru a evita contaminarea solului și a permite reinhumările ulterioare. În acest sens PROXIMUS ANDREMAR SRL, inițiatorul PUZ detine Autorizație sanitară pentru prestarea serviciilor funerare iar în procedura de imbalsamare se folosesc exclusiv produse biocide avizate de către Ministerul Sănătății, în concentrație controlată care în urma procesului de descompunere a cadavrului nu poluează solul sau apa subterană.

• Măsuri propuse prin Studiul hidrogeologic (intocmit de dr. ing. Pitu Nicolae), preluate și în cadrul Raportului de mediu

- Pentru monitorizarea calității apelor subterane în perioada de exploatare a cimitirului, se recomandă executarea unor foraje de observație care să deschidă orizontul acvifer freatic și orizontul acvifer din depozitele sarmatiene, amplasate la limita amonte și aval de cimitir. Se propune în acest sens executarea în fiecare din zonele de mai sus a câte 2 foraje de observație:
 - un foraj cu adâncimea de cca 25 m care să deschidă și să capteze orizontul acvifer freatic din depozitele cuaternare; Forajul va fi prevăzut cu coloana de tubare 0. 100 — 125 mm PVC, cu filtrul în zona de interceptare a acviferului cuaternar, cu filtru cu pietris margaritar în spatele coloanei și cu măsuri de izolare prin cimentare pentru a preveni infiltrarea apelor de suprafață prin spatele coloanei de tubare;
 - un foraj cu adâncimea de cca. 50 m care să deschidă și să capteze orizontul acvifer din depozitele calcaroase sarmatiene. Forajul va fi prevăzut cu coloana de tubare 0. 200- 250 mm OL până la baza depozitelor cuaternare cimentate în spate, pentru izolarea și închiderea acviferului freatic din depozitele cuaternare și coloana filtrantă 0.100 mm PVC zona de interceptare a acviferului sarmatian, cu filtru cu pietris margaritar în spatele coloanei și cu măsuri de izolare prin cimentare pentru a preveni infiltrarea apelor de suprafață prin spatele coloanei filtrante.
- Programul de monitorizare a calității apei din cele două orizonturi acvifere, urmează a fi stabilit de organele sanitare și de gospodărire a apelor.

Măsuri propuse în cadrul Raportului de mediu pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

- Pentru alegerea soluțiilor în vederea producerii apei calde și a încălzirii spațiilor se va apela la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, ținând cont că gazele naturale reprezintă cel mai puțin poluant combustibil

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

dintre combustibilii proveniti din surse neregenerabile, ori se va utiliza energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizării de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;

- În cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa numai aparate ce utilizează agenți de răcire ecologici.

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada executării lucrărilor și a funcționării obiectivului, ca măsuri de ordin general, se recomandă:

- utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, reglate corespunzător;
- utilizarea de combustibil cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare (H.G. nr. 470/2007 privind limitarea conținutului de sulf din combustibilii lichizi, modificat și completat de H.G. nr. 1197/2010);
- transportul materialelor pulverulente (ex. nisip, var, ciment) se va face cu autovehicule corespunzătoare, acoperite cu prelate, iar depozitarea acestora se va face în spații special amenajate și se vor acoperi materialele cu folii din plastic astfel încât să nu fie posibilă antrenarea particulelor fine de către vânt;
- pentru transportul materialelor, mai ales în cazul celor ce pot elibera în atmosferă particule fine, se vor alege traseele optime, cât mai scurte;
- împrejmuirea zonei organizării de șantier;
- depozitele de sol vegetal și pământ excavat vor fi astfel organizate încât să nu aibă o înălțime mai mare de 1 m, evitându-se astfel spulberarea de către vânt a particulelor fine de sol - aceste depozite vor fi stropite periodic;
- se va proceda la stropirea periodică a drumurilor în incinta șantierului;
- dotarea corespunzătoare cu mijloace și echipamente pentru stingerea incendiilor, atât în perioada executării lucrărilor cât și în perioada funcționării obiectivului;
- amenajarea de spații verzi, plantarea de arbori, arbuști, gard viu. Perimetral cimitirului va fi amenajată o zonă verde, sub formă de perdea vegetală de protecție, care va contribui la reducerea poluării atmosferice, în special prin stoparea particulelor de praf rezultate din procesele de eroziune superficială a solului. Pentru o mai mare eficiență, se recomandă utilizarea de arbori și arbuști pentru realizarea acestei perdele vegetale, astfel încât suprafața foliară să fie cât mai mare, pe mai multe segmente de înălțime.

Măsuri propuse în cadrul Raportului de mediu pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol-subsol

- Solul decopertat va fi utilizat pentru sistematizarea terenului (acolo unde este cazul) sau pentru amenajarea spațiilor verzi. Excesul de sol ce nu poate fi utilizat pe amplasament va fi transportat la locurile indicate de către Primăria Constanța.
- Alimentarea utilajelor se va face, pe cât posibil, la stații de distribuție a combustibililor, iar întreținerea lor se va face în locuri special amenajate, luându-se toate măsurile de protecție. Pe durata lucrărilor nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol și nici nu se vor îngropa deseuri menajere (sau alte tipuri de deseuri — anvelope uzate, filtre de ulei, lavete etc.); deseurile se vor depozita separat pe categorii (hartie, ambalaje din polietilena, metale etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora. De asemenea, se va avea grijă ca eventualele pete de carburant/ ulei ce pot apărea pe sol să fie imediat îndepărtate și să fie tratat solul cu absorbant biodegradabil.
- Vor fi amenajate spații verzi atât perimetral cât și în incinta obiectivului, astfel încât rădăcinile plantelor/ arborilor să asigure o stabilizare a solurilor și o diminuare a eroziunii.
- Mormintele de suprafață (sapate la adâncimi mai mici), în zonele cu climat mai cald sunt benefice descompunerii, iar descompunerea rapidă este o trasatură esențială a "cimitirelor moderne". Straturile de beton la baza mormintelor pot reduce infiltrațiile lichidelor rezultate din descompunere.
- Pe cât posibil, se va evita utilizarea substanțelor chimice pentru îmbalsamare și utilizarea elementelor ornamentale pentru sicrie, care pot genera produși de descompunere poluanți. Se recomandă ca perdeaua vegetală a cimitirului să fie realizată din copaci cu rădăcini adânci, care utilizează o cantitate mare de apă subterană și care, implicit, vor absorbi și infiltrațiile în subsol. În același timp, prezența arborilor va scădea nivelul apei subterane, ceea ce va favoriza menținerea poluanților din scurgeri într-un perimetru de siguranță.
- Se vor lua măsuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;

- Se va proceda la verificarea atenta, periodica a retelelor de utilitati din zona, in special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluari accidentale cu consecinte asupra starii calitatii solului si subsolului zonei;

Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu floră, faună, biodiversitate

- Noile construcții se vor încadra cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO2 eliberat în atmosferă.
- În cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit. Astfel, în zona G-c vor fi amenajate spații verzi pe 40% din suprafața iar cel puțin 30% din suprafața de spațiu plantat se va asigura la sol, cu arbori și arbuști care dezvoltă coronament bogat
- modul de amenajare al spațiilor plantate, precum și tipurile de plante, arbori, arbuști, etc, precum și instalația utilizată pentru întreținere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- în etapa de realizare a construcțiilor solul vegetal existent în zonele afectate de lucrări va fi decapat separat și reutilizat la amenajările de spații verzi din incintă
- Se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat în zona reglementată prin PUZ.

Măsuri propuse prin Raportul de mediu pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra sănătății populației

- Măsurile prezentate în cadrul capitolelor privind protecția apelor subterane, a solului și subsolului, măsuri care sunt luate și pentru asigurarea sănătății populației
- Obiectivul va fi marginit de o perdea perimetrală de protecție, ce ar trebui realizată pe trepte de înălțime (arbori, arbuști, tufișuri), astfel încât să fie crescută suprafața foliară. Considerăm că existența acestei perdele vegetale va conduce la blocarea prăvelității și la reducerea impactului emoțional asupra persoanelor care tranzitează zona.
- Se va institui zona de protecție de 100m lățime între zonele protejate din vecinătate și conturul terenului aferent cimitirului, iar cimitirul va fi împrejmuit cu o perdea de arbori
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- În zona G vor fi amenajate spații verzi ce vor însuma 40% din suprafața propusă pentru înființarea cimitirului, respectându-se astfel HCJC nr. 152/2013, care prevede pentru astfel de obiective necesitatea amenajării de spații verzi pe un procent de minim 40% din suprafața amplasamentului. Cel puțin 30% din suprafața de spațiu plantat se va asigura la sol, cu arbori și arbuști care dezvoltă coronament bogat;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și față de drumul național, se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele din zona, conform legii;
- Se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.
- Ca măsuri de reducere a impactului schimbărilor climatice, se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice).
- De asemenea tot o măsură de reducere a impactului asupra schimbărilor climatice o reprezintă utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor propuse;
- Prin regulamentul de urbanism se va impune colectarea selectivă a deșeurilor și se va impune amenajarea unui spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Se recomandă ca toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor să fie acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agatatoare.

Măsuri privind sănătatea populației propuse prin Studiul de impact de sănătate (înțocmit de Impact Sănătate S.R.L. Iași, ing. Chirila Ioan) avizat de DSP Constanta – nr. IMA 22946r/17.03.2021), preluate și în cadrul Raportului de mediu

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- *împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, mirosuri, praf, fum, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât sa se încadreze în normele din standardele în vigoare;*
- *perimetral se va realiza o perdea vegetală de protecție prin plantarea și îngrijirea de arbori și arbuști în aria cimitirului;*
- *nu se vor înființa morminte într-o zonă de min. 3 metri lățime de la gardul împrejmuitor al cimitirului – în această arie, toate zonele se vor stabili ca spații verzi care vor fi îngrijite (înierbate, plantate cu arbori/ arbuști) pentru îmbunătățirea aspectului estetic al cimitirului.*
- *se va asigura dirijarea apelor pluviale către sistemul de canalizare și se vor lua măsuri pentru împiedicarea stagnării apelor (băltirea) în zona cimitirului.*
- *verificarea periodică a calității apei din sursele individuale de apă din zonă, pentru protejarea sănătății.*
- *locurile de veci vor fi exclusiv construite în sistem de cripta betonată cu capsula impermeabilă la 3m sub pamant care nu va permite infiltratii în straturile din zona de protecție a sursei de apă Cismea I;*
- *se va respecta legislația în vigoare privind serviciile funerare, iar produsele biocide folosite la îmbălsămare/tanatopraxie vor fi utilizate în conformitate cu prevederile din actul administrativ de punere pe piață a produselor respective și în cantități care să nu ducă la conservarea definitivă a corpului, pentru a evita contaminarea solului și a permite reînhumările ulterioare.*
- *puțul forat care se va executa pe amplasament (ca sursă de apă pentru obiectivul propus) va fi protejat astfel încât să nu existe posibilitatea contaminării cu ape de suprafață (nici chiar în cazul ploilor abundente) sau prin infiltratii din straturile superioare ale solului; calitatea apei va fi monitorizată prin analize periodice ale indicatorilor microbiologici și chimici și se va interveni de urgență în cazul apariției unui risc.*
- *sistemul de canalizare a apelor uzate și fosele septice vor fi etanșe, ca să nu permită infiltrații în sol.*
- *nu se recomandă consumarea apei din fântani din apropierea cimitirului. Dacă totuși există / se propune construirea unor fântâni în zonă, acestea vor fi amenajate și întreținute conform cerințelor sanitare.*
- *în cazul solicitărilor (viitoare) de autorizații de construire pentru terenurile din zona învecinată cimitirului, în procedura de autorizare a noilor construcții, DSP Constanța va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv.*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Cimitir uman organizat în zone destinate accesului principal din DN3C și parcare publică, dotări administrative, de cult, servicii și spații funerare, parcele pentru amplasarea locurilor de veci, spații de depozitare și producție materiale/lucrări funerare, circulații și spații verzi cu respectarea zonelor de siguranță/protecție/interdicție menționate în prezentul RLU și pe planul U03-Reglementări urbanistice.** În incinta cimitirului sunt admise:
 - **Lucrări funerare supraterane** (însemnele, bordurile, împrejmuirile, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare) și subterane (criptele pentru locuri de înhumare),
 - **Construcții supraterane pentru cripte**
 - **Columbar**
 - **osuar**
 - **Spații pentru servicii funerare și spații pentru ceremonii funerare** – capele, case mortuare, case funerare
 - **Cladiri/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere, locuința paznic, camera gropari, grupuri sanitare, spații tehnice**
 - **Servicii funerare**
 - **Servicii și funcțiuni comerciale aferente cimitirelor:** comerț funerar, spații prezentare lucrări funerare, showroom, depozitare și producție materiale/lucrări funerare, alimentație publică (restaurant, cafenea, bar)
 - **Culte:** biserica
 - **Mobilier urban** aferent cimitirului (banci odihnă, cosuri de gunoi, cisme, recipiente deseuri florale)

PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,
MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATĂ DE DN3C, DE611 ȘI DE

- Servicii si functiuni comerciale: comert, spatii prezentare, showroom, depozitare si productie, alimentatie publica (restaurant, cafenea, bar)
- Amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile, ocazional carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare;

Amplasarea locurilor de veci pe parcela IE 228602 va respecta o distanță de cel puțin 100 metri față de aliniamentele parcelelor amplasate vis-a-vis de DN3C (parcelele identificate pe planul de Reglementări urbanistice ca A157/32, IE 202170, IE 216613, IE 205575, A 157/28). Se consideră aliniamente ale parcelelor amplasate vis-a-vis de parcela IE 228602 față de DN3C limita care separă proprietățile private de domeniul public, respectiv DN3C.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela cu nr. cad. IE 228602 are o suprafata de 50000mp si deschidere de 92 metri la DN3C
- parcela cu nr. cad. IE 228602 are 3 aliniamente: la DN3C, la De existent la nord si la De 611 si o limita laterala catre parcela IE 232627
- in vederea dezvoltarii ulterioare / urbanizarii zonei si asigurarii unei trame stradale cu caracter urban, aliniamentele parcelei IE 228602 se vor modifica astfel:
 - Retrageri cu **2,56 metri** fata de aliniamentul existent la DN3C pentru asigurarea accesului rutier din DN3C sub forma unui drum colector
 - Retrageri cu **4,0 metri** fata de aliniamentul existent la De existent la nord
 - Retrageri cu **8,0 metri** fata de aliniamentul existent la De existent la nord
- cladirile vor fi dispuse pe parcela IE 228602 avand acces direct dintr-o circulatie publica, respectiv DN3C in prima faza si ulterior extinderii si amenajarii drumurilor de exploatare existente, accesurile se vor putea realiza si din acestea
- regimul de construire admis pe parcela IE 228602 este izolat (restras de la toate limitele de proprietate)
- se admit operatiuni de divizare interna a parcelei IE 228602 in subzone functionale si in vederea realizarii parcelelor destinate locurilor de veci sau lucrarilor funerare supraterane/subterane care se vor conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice, in vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public, respectiv circulatia publica existenta sau prevazuta ca avand caracter public prin prezentul PUZ. In acesta situatie nu se incadreaza amplasarea cladirilor fata de aleile carosabile interioare din incinta unei parcele.

**PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE PENTRU PARCELA A 610/1, LOT1+LOT2,
MUN. CONSTANTA - ZONA DELIMITATA DE DN3C, DE611 SI DE**

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSCHI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- parcela cu nr. cad. IE 228602 are aliniamente la DN3C, De (la nord) si De 611. Aliniamentele existente ale parcelei se modifica conform art.4 si planului U03-Reglementari urbanistice
- retragerea cladirilor fata de aliniamente se refera la noile aliniamente prevazute in vederea extinderii tramei stradale si este marcat pe planul U03-Reglementari urbanistice, astfel:
 - cladirile se vor retrace **minimum 25 metri** de la noul aliniament al DN3C (27,30 metri de la aliniamentul existent), **minimum 8,0 metri** de la noul aliniament al De - strada propusa (la nord) si **minimum 8,0 metri** de la noul aliniament al De 611 - strada propusa (la vest)
- in fasia non-aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament, marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice se pot amplasa accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, circulatii auto si pietonale, spatii plantate, constructii si amenajari tehnico-edilitare, imprejmuiri
- perimetral cimitirului, in interiorul parcelei, in zonele destinate lucrarilor funerare, se va organiza o fasie verde plantata cu vegetatie joasa, medie si inalta cu latimea de minimum **3,0 metri**. Lucrarile funerare subterane si supraterane vor fi amplasate la cel putin **3,0 metri** fata de imprejmuirea cimitirului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela cu nr. cad. IE 228602 are o limita laterala de proprietate catre parcela IE 232627
- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate catre parcela IE 232627 se va realiza cu respectarea unei retrageri de **minimum 8,0 metri**
- lucrarile funerare subterane si supraterane vor fi amplasate la cel putin **3,0 metri** fata de imprejmuirea cimitirului

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

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe volume, format/formate din unul sau mai multe corpuri de cladire. Acestea vor putea fi amplasate izolat unele fata de altele sau alipit.
- amplasarea cladirilor izolate unele fata de altele pe aceeaasi parcela se va realiza cu respectarea unei distante intre fatadele opuse pe care exista ferestre ale incaperilor care necesita lumina naturala egala cu jumatate din inaltimea la atic/cornisa, dar nu mai putin de **6,0 metri**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasare a constructiilor – Sectiunea 2-Art.25 si Art.26
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- conform avizului Companiei nationale de administrare a infrastructurii rutiere S.A. - Directia Regionala De Drumuri Si Poduri Constanta cu nr. 41337/30.09.2020, pentru parcela IE 228602:
 - Accesul rutier in/din incinta obiectivului din/la drumul national se va realiza cu rezervare de teren pentru largirea drumului national DN3C la 4 benzi si pentru drum colector paralel cu drumul national.
 - Accesul rutier va deservi obiectivului atat in perioada de executie a lucrarilor cat si de exploatare a acestuia.
 - Amenajarea accesului rutier se va realiza pe etape de dezvoltare a zonei, astfel:

Etapa 1:

- Accesul la obiectiv se va realiza atat cu relatie de dreapta cat si cu virare la stanga, conform planului de situatie anexat la aviz.

➤ Pentru virajul la dreapta accesul se va face prin drum colector, cu intrare in dreptul km 4+202 stg. si iesire in dreptul km 3+992 stg.

➤ Delimitarea drumului national DN3C de drumul colector se va realiza printr-o insula denivelata care va avea latime de 3,20m. acesta insula va fi intrerupta in dreptul km 4+114 pentru amenajarea accesului in incinta obiectivului, cu virare la stanga, cu banda de stacaj.

Etapa 2:

➤ Pentru largirea drumului national DN3C la 4 benzi de circulatie si realizarea drumurilor colectoare, se va rezerva teren pe ambele parti ale drumului, pe o latime de 10 metri masurata fata de marginea partii carosabile.

➤ In aceasta etapa, accesul la obiectiv se va realiza numai cu relatie de dreapta prin drumul colector realizat cu intrare in dreptul km 4+202 stg. Si iesire in dreptul km 3+992 stg. si posibilitatea de intorcere in sensul giratoriu de pe DN3C km 2+200 si in sensul giratoriu de pe DN3C km 5+500.

- numarul, amplasarea, configurarea si dimensionarea accesurilor auto la o parcela se vor stabili prin proiectul tehnic, in functie de destinatia si capacitatea cladirilor, conform necesitatilor functionale, normelor de proiectare si prevederilor legale
- proiectarea accesurilor carosabile la parcela se va realiza respectand autonomia, circulatia libera si contrastul vizual conform „Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012 – revizuire NP 051/2000”.
- sistemul de circulatii interioare va fi format din circulatii carosabile, circulatii pietonale ocazional carosabile si circulatii pietonale dimensionate astfel: minimum 6 metri parte carosabila pentru dublu sens de circulatie, minimum 3,5 metri parte carosabila pentru un singur sens de circulatie, minimum 2,5 metri pentru circulatii pietonale ocazional carosabile
- va fi prevazut un traseu major de circulatie pietonala cu posibilitate de acces ocazional carosabil si alei pietonale colectoare cu latimea de minim 2,5 metri care vor delimita parcelele destinate locurilor de veci

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- autorizarea executarii de constructii se emite numai daca se asigura realizarea numarului necesar de locuri de parcare conform HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire
- este permisa amenajarea numarului necesar de locuri de parcare in totalitate la sol
- parcare destinata publicului va fi amplasata in zona accesul principal din DN3C

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de inaltime admis este de P+2/ D+P+1
- inaltimea maxima admisa la cornisa este **15,0 metri, cu exceptia cladirilor de cult a caror inaltime va fi stabilita in functie de caracteristicile specifice cultului**
- se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămida sau lemn fals etc.) de slabă calitate;
- se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice
- culorile fațadelor vor fi pastelate cu posibilitatea utilizării unor accente de culoare pe maximum 15% din suprafața fiecărei fațade;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi echipamentele și instalațiile vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice și semipublice din zonă;
- acoperirea clădirilor, cu excepția celor destinate cultelor, poate fi de tip terasă sau șarpantă. Terasa poate fi circulabilă pentru amenajarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate pe acesta, dacă este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente
- extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu detinatorii de utilități.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- pentru alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în P.U.Z. este necesar să se realizeze o gospodărie de apă (put, rezervor și stație de pompare, rețea de distribuție apă și rețea de apă pentru incendiu exterior).
- în incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică
- evacuarea apei uzate menajere de la obiectivele proiectate se va realiza prin bazine vidanjabile impermeabilizate
- este obligatorie colectarea separată a apelor menajere de cele pluviale
- apele pluviale convențional curate pot fi preluate și conduse către suprafețele de spații verzi amenajate pe parcelă, aval de zona destinată înținerii
- apele pluviale potențial contaminate, din zona carosabilă, a acceselor auto și a parcarilor, vor fi colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final
- se vor lua măsuri corespunzătoare astfel încât apele pluviale de pe suprafața destinată înținerii să nu se infiltreze direct în sol. În acest sens se vor lua măsuri de betonare în întregime a zonei destinate înținerii, iar apele pluviale colectate de pe aceste suprafețe vor fi colectate prin intermediul unor rigole și evacuate în afara amplasamentului, în aval de acesta. În acest sens, la următoarele etape de proiectare vor fi detaliate soluțiile constructive pentru realizarea acestor măsuri

- se pot utiliza solutii de colectare si inmagazinare a apelor pluviale pentru utilizarea ulterioara, la stropirea drumurilor/spatiilor verzi
- zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă sunt reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se instituie zona de protecție sanitara de minim 3m stanga/dreapta din ax iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție sunt de 3 m stânga/dreapta din axul colectorului și 5 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare.
- se vor respecta distantele legale între conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate, care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se instituie zone de protecție sanitara in jurul forajului propus, de alimentare cu apă, a rețelilor de alimentare cu apa si canalizare din incintă, conform prevederilor legale
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine
- pentru alegerea solutiilor în vederea producerii apei calde si a incalzirii spatiilor se va apela la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze (cand acesta va fi disponibil in zona) ori se va utiliza energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se interzice utilizarea de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul cocs sau cărbuni. Se admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;
- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici
- se recomanda ulizarea surselor alternative de producere a energiei electrice si termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice)
- rețelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- se interzice dispunerea aeriana a calburilor de orice fel
- rețelele de distribuție a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri
- pe parcela se vor organiza spatii destinate colectarii selective a deseurilor. Spatiile vor fi dimensionate adecvat pentru toate tipurile de deseuri generate pe amplasament. Pentru deseurile biodegradabile (resturi de vegetatie, flori, frunze etc) se vor asigura spatii corespunzatoare pentru stocarea temporara.
- se recomanda: valorificarea deseurilor biodegradabile prin predarea acestora catre unitati producatoare de compost.
- platformele detinate stocarii temporare a deseurilor vor fi acoperite si imprejmuite cu gard dublat de gard viu sau plante agatatoare si se vor asigura pante de scurgere, prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajera interioara
- in zona cimitirului pe aleile pietonale si langa bancile de odihna se vor monta cosuri de gunoi menajer

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;
- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protecție care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatiile plantate va fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol;

- parcela aferenta cimitirului va avea o suprafata de spatiu plantat de **40% din suprafata si cel puțin 30% din suprafata de spatiu plantat se va asigura la sol cu arbori si arbusti care dezvolta coronament bogat**
- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, precum si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;
- în situația în care HCJ Constanta nr. 152/2013 își încetează aplicabilitatea se va respecta asigurarea unei suprafețe de spațiu verde la sol care să reprezinte cel puțin 30% din suprafața parcelei rezultată după securizarea suprafețelor de teren necesare extinderii tramei stradale publice
- spatiul plantat va putea fi amenajat cu vegetatie joasa, medie si inalta si mobilier urban
- plantarea cu arbori in incinta se va realiza bordand aleile pietonale si in zona locurilor de odihna, minim 1 arbore la 100mp
- perimetral cimitirului, in interior, in zonele destinate lucrarilor funerare, se va organiza o fasie verde plantata/perdea vegetala cu vegetatie joasa, medie si inalta cu latimea de minimum **3,0 metri**.
- se recomanda ca perdeua vegetala sa fie realizata din arbori si arbusti pe mai multe segmente de inaltime pentru sporirea surafetei foliare.
- se recomanda ca perdeaua vegetala a cimitirului sa fie realizata din copaci cu radacini adanci, care utilizeaza o cantitate mare de apa subterana si care, implicit, vor absorbi si infiltratiile in subsol.
- in etapa de realizare a constructiilor solul vegetal existent in zonele afectate de lucrari va fi decapat separat si reutilizat la amenajarile de spatii verzi din incinta
- in zonele administrative si de servicii, perimetral incintei, in interior se pot organiza circulatii carosabile si pietonale, platforme
- in zona traversata de LEA 400 kv Constanta Nord-Tariverde, pentru respectarea distantelor impuse de NTE 003/04/00 – "Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V" distanta pe verticala dintre conductorul cel mai apropiat de arbori si varful arborilor/arbustilor, inclusiv o crestere previzibila pe o perioada de 5 ani, nu trebuie sa fie mai mica decat 6 metri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile orientate spre spatiul public (DN3C, De la nord si De 611) pot fi de tip transparent cu soclu opac de 0,50 metri si vor fi dublate de o perdea de arbori
- imprejmuirea spre limita laterala sud de proprietate va fi opaca dublata de o perdea de arbori
- inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi maximum **2,20 metri**
- gardul cimitirului va fi dublat cu o perdea de arbori.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton in componenta imprejmuirilor
- aspectul arhitectural al imprejmuirilor va fi adaptat functiunii

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 40\%$ (mp AC/mp teren) - se mentine POT aprobat cf. HCL NR.119/2012

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 1,6$ (mp ACD/mp teren) - se mentine CUT aprobat cf. HCL NR.119/2012

E_x – ZONA DE EXTINDERE URBANĂ SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona E_x cuprinde toate parcelele identificate pe planul U03-Reglementări urbanistice pe baza planului topografic recepționat de OCPI Constanța, cu excepția parcelei cu nr. cad. IE 228602 – parcela care a generat prezentul PUZ și care este prevăzută pentru modificarea reglementărilor urbanistice aprobate fiind încadrată conform prezentei documentații în zona de reglementare G_c – zona de gospodărie comunală – Cimitire. În prezent în zonă se află numai terenuri extravilane, libere de construcții.

Zonele de extindere urbană sunt situate în afara intravilanului Mun. Constanța și nu au făcut obiectul PUGMC, dar în cadrul PUGMC au fost indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului existent la data aprobării PUGMC. Conform acestor indicații, această zonă se suprapune cu zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare. Prin prezentul PUZ se mențin indicațiile PUGMC și nu se propun modificări ale situației existente.

Zona studiată face parte dintr-o zonă mai extinsă pentru care administrația publică locală a demarat o documentație de tip Plan urbanistic zonal „Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C”, aflată în etapă de elaborare și avizare.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Modernizarea rețelei de străzi adiacente zonei și realizarea rețelelor edilitare corelate cu dinamica de dezvoltare și cu necesitățile funcționale

- Extinderea DN3C de la 2 benzi de circulație la 4 benzi de circulație
- Extinderea și transformarea drumurilor de exploatare existente la nord și la vest - De 611 în străzi de categoria III - ampriza 12 metri
- Realizarea rețelelor edilitare necesare pentru echiparea zonei, pe traseele tramei stradale prevăzute în PUZ.

MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Până la finalizarea și aprobarea documentației PUZ – Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C se mențin condițiile existente aprobate prin PUGMC sau pot fi inițiate documentații de urbanism de tip PUZ pentru stabilirea reglementărilor urbanistice specifice în funcție de natura obiectivelor preconizate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- conform legislației în vigoare până la aprobare PUZ cu stabilirea funcțiunilor urbane permise

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform legislației în vigoare până la aprobare PUZ cu stabilirea funcțiunilor urbane permise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- conform legislației în vigoare până la aprobare PUZ cu stabilirea funcțiunilor urbane interzise



SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform legislației în vigoare până la aprobare PUZ în situația încadrării în prevederile Legii 350/2001 cu modificările și actualizările ulterioare

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

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

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice existente sau propuse
- numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Constanta – HCL nr. 113/2017 sau a Regulamentului in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire, după aprobarea unei documentații PUZ care stabilește funcțiunile urbane admise

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente
- 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 consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013 sau regulamentelor/legislației în vigoare dacă HCJ Constanta nr. 152/2013 își încetează aplicabilitatea
- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform reglementărilor urbanistice ale unei documentații PUZ aprobate

INTOCMIT,
Urb. SIMONA SOCARICI

