

noiembrie
2020

Memoriu general - „Intocmire Studiu fezabilitate expropriere, PUZ –introducere in intravilan-
Extindere cimitir si construire cladiri investitie extindere cimitir si cladiri conexe ,studiu de
fezabilitate executie investitie extindere cimitir si construire cladiri conexe ”

MEMORIU GENERAL

1.Introducere

1.1. Datele generale :

Denumirea proiectului:	STUDIU FEZABILITATE EXPROPRIERE, PUZ –INTRODUCERE IN INTRAVILAN-EXTINDERE CIMITIR SI CONSTRUIRE CLADIRI INVESTITIE EXTINDERE CIMITIR SI CLADIRI CONEXE ,STUDIU DE FEZABILITATE EXECUTIE INVESTITIE EXTINDERE CIMITIR SI CONSTRUIRE CLADIRI CONEXE
Beneficiar /Initiator:	U.A.T. Oras Navodari prin primar Chelaru Florin
Elaborator/proiectant:	CORY PROIECT VIISON S.R.L. Comuna Lumina, str.Rogozului, nr. 3, jud. C-ta ;tel: 0726.177.563; e-mail: coryproiectvision@yahoo.com;CIF: J13 / 1664/2009; CUI: RO 25788983
Data elaborarii:	Noiembrie 2020

1.2. Obiectul lucrării:

Se propune extinderea cimitirului existent in suprafata de 56207m² deoarece acesta nu mai are spațiu destinat inhumării.

Pentru extinderea cimitirului Primaria Orasului Navodari mai are o suprafata de 15000m² teren proprietate si propunem inca o suprafata de teren de 36409m², proprietari privati pentru care se propune schimbul (8929m²) sau exproprierea pentru cauza de utilitate publica (27480m²).

Se va realiza studiu de fezabilitate pentru exproprierea terenurilor propuse.

Se va intocmi plan urbanistic zonal pentru suprafata de 51409m² pentru a introduce in intravilan aceasta suprafata in scopul extinderii cimitirului.

Extinderea cimitirului se refera la crearea de alei ,platforme,crearea de spatiu pentru inhumare (cavouri,morminte) , imprejmuirea cimitirului, realizarea unei case mortuare in suprafata de 92m², realizarea unei cladiri administrative (birou,arhiva) in suprafataa de 56m² , realizarea iluminatului in cimitirul extins.

o **Delimitarea zonelor studiate si generatoare:**

Zona studiata vizata in suprafata de **107616mp** este delimitata de:

- la Nord: Terenuri extravilane-IE106878,IE103653 etc.
- la Sud: Strada existenta
- la Est: Strada Eternitatii
- la Vest: Teren extravilan IE114628

Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in extravilanul orasului Navodari, cu **nr. cad. 109548, 109131,102329, 102267,107015, 107044,106290,110520,105073**, adresa oras Navodari, jud. Constanta, in suprafata totala de **51409mp**

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Terenuri extravilane-IE106878,IE103653 etc.
- la Sud: Strada existent;
- la Est: Cimitir orthodox si musulman existent;

➤ la Vest: Teren extravilan IE114628.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in extravilanul orasului Navodari.

Inventar de coordonate stereo al terenurilor propuse pentru reglementare:

INVENTAR COORDONATE		
	X(m)	Y(m)
1	786788.430	320983.338
2	786963.716	321016.086
3	786888.407	321028.380
4	787044.326	321042.318
5	787046.269	321038.765
6	787160.055	321060.631
7	787186.745	320746.188
8	787003.953	320727.430
9	786998.396	320775.983
10	786897.825	320775.880
11	787002.645	320734.653
12	786822.250	320712.680

○ **Solicitari ale temei-program:**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarului in vederea realizarii de investitii noi. Lucrarile propuse privesc extinderea cimitirului exintent – zona destinata inhumarii si cladiri conexe.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale vecine terenului studiat – terenuri arabile extravilane.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea si funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Planul Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T.
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

o **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:**

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren extravilan ,categoria de folosinta – teren arabil.

Suprafata totala a terenului care a generat P.U.Z.-ul este de 51409 mp,

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

Terenul studiat care apartine extravilanului localitatii Navodari se propune a face parte din zona destinata cimitirului,intravilan .

1.3. Surse documentare/Cadrul legal:

-PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Navodari , aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017;

-Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ;

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Legea 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Ordonanta 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Ordonanta de urgenta 10/2009 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- Normativul departamentului pentru proiectarea parcarilor auto in localitati urbane. (P 132/93);

- Legea 137/95 – privind protectia mediului;
- Legea 7/96 – legea cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Legea 71/96 – legea privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata in 1998;
- Legea nr.41/1995 privind protejare patrimoniului cultural national;
- Anexa nr. 6 din HGR 525/27.06.1996 si Hotararea CJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta.

CAPITOLUL 2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOTARII

2.1. Evolutia zonei:

o Date privind evolutia zonei (sursa site –ul Primariei Orasului Navodari):

Situat in apropierea Marii Negre, a arterei navigabile Poarta Alba – Midia Navodari si intre lacurile Tasaul si Siutghiol, Navodari-ul a fost si este influentat in mare parte de mediul acvatic.

In 1927, in urma schimbarii denumirilor de sate din Dobrogea veche, asezarea este denumita Navodari, datorita specificului local.

In 1930 isi pastreaza statutul administrativ de sat si apartinea de comuna Ferdinand I (azi Mihail Kogalniceanu) plasa Ovidiu, jud. Constanta si se intindea pe o suprafata de 2060 hectare din care 1300 hectare erau teren arabil. La recensamantul din 1930 Navodari-ul avea 1152 locuitori din care 150 romani, 996 rusi (lipoveni n.n.) si 6 de alte nationalitati. Inainte de recensamantul efectuat in decembrie, in septembrie se trece pentru prima data la denumirile celor 6 strazi existente, denumiri ce vor fi folosite cel mult pana in anii '40 si anume: strada Carol II-lea, strada Dorobanti, strada Oltului, strada Principesa Elena, strada Europei, strada Printul Mihai.

Fiind recunoscuta comuna in 1932, localitatea cunoaste o evolutie rapida mai ales incepand cu anii '50 (dupa sistarea primelor incercari de realizare a "canalului" incepute in 1949 si oprite in 1953) cand incepe sa se profileze tot mai mult perspectiva sa industriala. Astfel, in 1954 si 1975 incep constructiile a doua mari obiective industriale care vor influenta evolutia sub toate aspectele a localitatii. Este vorba despre Combinatul de Ingrasaminte Chimice (U.S.A.S. – Uzina de Superfosfati si Acid Sulfuric, denumita apoi Fertilchim) si respectiv Combinatul Petrochimic Midia. In 1957 se termina colectivizarea, in comuna functionand G.A.C. (Gospodaria Agricola Colectiva) "Senca Reazen" cu 177 familii inregistrate in 1959. In iunie 1959, ca urmare a H.C.M. 713, este stabilita portiunea ca plaja pentru comuna, iar in octombrie acelasi an figura ca institutie "Tabara de pionieri si scolari Navodari", denumita ulterior "Complexul de odihna pentru copii".

Daca in 1960 existau 3863 locuitori, in 1962 erau 4500, pentru ca in 1966 sa ajunga la 6400, la care se adauga flotantii in numar de circa 1000, plus cei in jur de 500 pe timpul verii. Paralel cu aceasta, dintr-o situatie documentara intocmita la 21 octombrie 1966, reiese ca in tabara de copii, in sezon de vara au venit peste 2000 de elevi.

Dintr-o statistica din 1966 rezulta ca datorita U.S.A.S. –ului si Uzinei de Reparatii a crescut numarul de salariati, astfel ca in Navodari ponderea muncitorilor in industrie era de peste 70%. De altfel, termenii ca " centru muncitoresc", "colonie muncitoreasca", "orasul

nou” au fost folositi (cel puțin pentru o parte a localitatii) din 1959, 1960 destul de des, atat de populatia locala cat si in adrese inregistrate la primaria de atunci.

Incepand cu 1 iunie 1968, comuna Navodari dobandeste statutul de oras, ca urmare a H.C.M. nr. 1128 din 27 mai 1968. In perioada 1976 – 1990 se dezvolta complexul industrial si portul Midia, Baza de export animale vii, Santierul Naval Marea Neagra, C.E.T. Midia, Terminalul Petrolier si de Gaze, se realizeaza Canalul Poarta Alba – Midia Navodari, Ecluza Navodari, Fabrica de Zahar si in zona peninsulara, doua ferme avicole cu o capacitate de peste 100.000 capete si incubatoare proprii.

Pe raza orasului functioneaza baze turistice, cele mai mari fiind Popasul Turistic 3, Mamaia cu 5000 de locuri, Complexul Hanul Piratilor cu 2000 locuri, Complexul de Odihna pentru Copii cu 6000 locuri, Tabara Victoria cu 1000 locuri.

Invatamantul era asigurat de trei scoli cu clasele I – VIII, o scoala cu clasele I – IV, patru gradinite, un liceu industrial de chimie.

Pentru cultura existau: Casa de Cultura, Clubul Petromidia, Clubul Fertilchim.

Conform recensamantului efectuat in 2011, populatia orasului Navodari se ridica la 32.981 de locuitori, in crestere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 32.390 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (89,46%), cu o minoritate de rusi lipoveni (1,69%). Pentru 6,48% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (88,1%), dar exista si minoritati de musulmani (1,62%) si romano-catolici (1,13%). Pentru 6,52% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala (*informatii preluate de pe site-ul Primariei Orasului Navodari*).



2.2. Incadrarea in localitate:

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism, faza PUG aprobat prin HCL 42/25.08.1994, 69/15.02.2004 si 110/24.02.2017 amplasamentul generator de P.U.Z. este teren agricol in extravilan.

Zona studiată se află în extravilanul localității Navodari, iar în raport cu restul localității terenul ce urmează a fi parcelat este situat în partea de nord –vest a localității.

Zona studiata vizata in suprafata de **107616mp** este delimitata de:

- la Nord: Terenuri extravilane-IE106878, IE103653 etc.
- la Sud: Strada existenta
- la Est: Strada Eternitatii
- la Vest: Teren extravilan IE114628



Zona generatoare a viitorului P.U.Z. este reprezentata de loturile de teren incadrate in extravilanul orasului Navodari, cu nr. cad. **109548, 109131, 102329, 102267, 107015, 107044, 106290, 110520, 105073**, adresa oras Navodari, jud. Constanta, in suprafata totala de **51409mp**.

Zona generatoare vizata este delimitata de:

- la Nord: Terenuri extravilane-IE106878, IE103653 etc.
- la Sud: Strada existent;
- la Est: Cimitir orthodox si musulman existent;
- la Vest: Teren extravilan IE114628.

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul loturilor si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului.

Din punct de vedere al incadrarii in orasul Navodari, zona generatoare este pozitionata in nord-vestul localitatii, pe strada Eternitatii, **fiind amplasata la aprox. 3,50km fata de Marea Neagra.**

Distanta cea mai apropiata a zonei generatoare fata de imobil locuinte este la aproximativ 260m la est de zona generatoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona se încadrează în microclimatul litoral, (temperat-continental cu influențe marine.) Verile sunt secetoase iar iernile au perioade de viscol, cât și intervale dese de încălzire, fapt ce dă stratului de zăpadă un caracter episodic.

Temperatura medie anuală este de 11,2°C iar precipitațiile medii anuale sunt de 347,8mm/mp.

Circulația aerului atmosferic are loc pe sensul vest-est în semestrul cald și pe direcția nord-est – sud-vest în ambele sensuri, în semestrul rece.

2.4. Circulatia terenurilor:

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- Strada Eternitatii – situat in partea de Est a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa.

-Strada-drum de exploatare cu o latime de 7m.

Propunerile care se fac pentru zona generatoare, nu presupune realizarea de cai rutiere suplimentare fata de situatia existenta.

La eliberarea Certificatului de Urbanism se va specifica si numar de locuri de parcare necesare la investitiile propuse.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor:

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA:

- Zona cimitir –existent si extindere ;
- cladiri conexe cimitirului;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

• RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI :

-Funciunile adiacente celor propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

-Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Posibilitatea expropriării și schimbului terenurilor pentru extindere;

- Necesitatea extinderii cimitirului existent deoarece acesta nu mai are spațiu destinat inhumării.
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

- **SURSE POSIBILE DE POLUARE** :nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren extravilan neconstruit, propus pentru extindere cimitir si construire cladiri conexe.

Terenul generator are o suprafata totala de 51409mp. Suprafata de teren este propusa pentru scoaterea din circuitul agricol si introducerea in intravilanul orasului Navodari.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate cimitirului – pe suprafata de teren studiata.

Amplasamentul situat în extravilanul Orasului Navodari nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara. Zona nu prezinta riscuri naturale sau disfunctionalitati. Prin proiectele de executie se vor prevedea masuri de realizare a unui sistem de infrastructura uniform pentru intreaga zona generatoare.

2.6. Echiparea edilitara:

Studiul de echipare a parcelelor construite cu utilități va cuprinde posibilitatea extinderii rețelilor existente în vecinătatea amplasamentului și completarea celor ce lipsesc în funcție de potențialii consumatori din zonă.

Sunt necesare obtinerea avizelor favorabile de bransament a obiectivului vizat la rețelele existente in zona si proiectarea corespunzatoare a acestora. Aceste lucrari se vor realiza in fazele corespunzatoare a procedurii de proiectare si autorizare a constructiilor ,cu cheltuieli din partea beneficiarului.

2.7. Probleme de mediu:

In zona analizata nu exista conditiile necesare si nici zone predispușe riscurilor naturale. De asemenea, in zona nu exista obiective generatoare de zone de protectie sanitara.

1. Aer

Deși, terenul analizat se găsește pe o arteră circulantă destul de intens, poluarea aerului nu este ridicată.

2. Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

3. Sol

Nu exista factori poluatori semnificativ.

4. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

Terenul analizat nu se afla sub incidenta siturilor Natura 2000 ce se regasesc pe teritoriul administrativ al municipiului Constanța.

Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013, respectiv anexa nr. 1, prin care suprafața plantată impusă prin PUZ și RLU este aferenta unui procent de min. 30% din suprafața generatoare / fiecare lot in parte pentru imobile industriale. Prin utilizarea centralelor cu energie electrica / boilerelor cu energie electrica, se asigura un impact minim asupra contaminării aerului.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Construirea unor cladiri conexe cimitirului conduce la beneficiul populatiei. In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin studierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1. Concluzii:

Se propune extinderea cimitirului existent in suprafata de 56207m² deoarece acesta nu mai are spațiu destinat inhumării.

Pentru extinderea cimitirului Primaria Orasului Navodari mai are o suprafata de 15000m² teren proprietate si propunem inca o suprafata de teren de 36409m², proprietari privati pentru care se propune schimbul (8929m²) sau exproprierea pentru cauza de utilitate publica (27480m²).

Se va realiza studiu de fezabilitate pentru exproprierea terenurilor propuse.

Se va intocmi plan urbanistic zonal pentru suprafata de 51409m² pentru a introduce in intravilan aceasta suprafata in scopul extinderii cimitirului.

Extinderea cimitirului se refera la crearea de alei ,platforme, crearea de spatiu pentru inhumare (cavouri, morminte) , imprejmuirea cimitirului, realizarea unei case mortuare in suprafata de 92m², realizarea unei cladiri administrative (birou, arhiva) in suprafata de 56m², realizarea iluminatului in cimitirul extins.

Casa mortuara in suprafata de 92mp va avea urmatoarele functiuni:

- sala ceremonii funerare , S=30.29mp;
- sala asteptare, S=14.97mp;
- hol acces, S=3.97mp;
- oficiu (bucatarie) , S=12.42mp;
- hol ,S =4.20mp;
- grup sanitar barbatesc, S=3.55mp;
- grup sanitar femeii, S=3.65mp.

Cladirea administrativa in suprafata de 56mp va avea urmatoarele functiuni:

- birou , S= 12.25mp;
- hol acces, S=4.33mp;
- arhiva, S =22.36mp;
- grup sanitar , S=4.20mp.

Studiul de fezabilitate propus va intregii suprafata totala a cimitirului .

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face in functie de zona , fapt ce face zona propice pentru construirea de cladiri conexe cimitirului.

3.3. Modernizarea circulatiei:

a) Reguli cu privire la asigurarea circulatiilor auto si pietonale:

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

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

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela sa fie construibila este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal si urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in C.F.);
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ. Legislatia aplicabila in domeniu include prevederea de cod civil: “nici o proprietate nu poate fi lipsita de acces la un drum public”, iar aceasta sarcina/servitute este normal sa se asigure din suprafata terenului din care aceasta proprietate a fost dezmembrata, prin grija autorului dezmembrarii. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementata urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridica prin servitute se va face in conformitate cu reglementarile urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale loturilor suprafetei generatoare trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3.50m.

b) Reguli cu privire la asigurarea parcarilor publice si private:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinatiei constructiei. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita accesul mijloacelor de interventie in situatii de urgenta.

Nu se permit operatiuni de dezmembrare ale loturilor in urma carora sa rezulte loturi de teren fara acces la o cale de circulatie publica.

Prin prezentul PUZ nu se prevad crearea de cai de circulatie suplimentare fata de situatia existenta.

3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona functionala reprezinta practic intreaga suprafata generatoare PUZ si include atat suprafetele edificabile pentru imobilele cu functiunile aprobate prin PUZ, cat si zonele de circulatii auto si pietonala, spatiile de parcare auto, spatii verzi si plantate si zonele de imprejmuire.

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare, cu exceptia balcoanelor deschise) 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 3.00m de la nivelul terenului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor, se include in suprafata construita.

Procentul de ocupare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate:

suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor / demisolurilor 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. **Coeficientul de utilizare al terenului se aplica fiecarui lot / parcela din cadrul unei zone functionale a prezentului PUZ.**

➤ **Teren extravilan propus pentru introducere in intravilan:**

- regim maxim de inaltime **P+1E**;
- suprafata construibila **maxima aferenta zonei generatoare = 5140.90mp**;
- P.O.T. maxim propus = **10.00%**;
- C.U.T. maxim propus = **0.20**;
- H. maxim al imobilelor proiectate (masurate la coama / cota superioara a aticului fata de CTA medie a terenului) = **7.00m**.
- Imprejmuirea terenului se poate realiza = **cu gard din materiale opace pe laturile laterale si posterioare ale parcelei, respectiv materiale constructive opace sau care sa permita vederea in interiorul parcelelor (porti si garduri din fier forjat, metalice, etc) pe aliniamentul la strada al parcelei. H min. imprejmuire = 1.80m pe toate laturile.**
- coeficientii urbanistici se vor respecta si in cazul tuturor dezmembrailor ulterioare ale loturilor incluse in suprafata generatoare, respectandu-se prevederile RLU privind conditiile minime ale loturilor edificabile.
- **destinatiile si functiunile permise pentru imobilele si suprafetele de teren din interiorul loturilor sunt:**
 - Cimitir-spatiu destinat inhumarii:cavouri,morminte;
 - cladiri conexe:sediu administrative,casa mortuara;
 - alei ,platforme;

**BILANT TERITORIAL:
SITUATIE PROPUSA**

	Suprafata	Procent
Suprafata studiata PUZ	107616.00mp	---
Suprafata generatoare PUZ, din care:	51409.00mp	100.00%
Zona destinata inhumarii	24334.50mp	47.33%
Suprafata edificabila / construibila maxima	148mp /5140.90mp	2.87% / 10%
Suprafata destinata circulatiei pietonale, acceselor auto	1370mp	2.66%
Suprafata destinata spatiilor verzi si plantate (min. 30.00%...50.00% din suprafata generatoare)	20563.60mp	40.00%
TOTAL:	51409.00mp	100.00%

Intocmit,
Proiectant general ,CORY PROIECT VISION SRL
Şef proiect
arh Crudu Gheorghe

