

PRIMĂRIA COMUNEI MODELU
Nr.1138/08.02.2024

A N U N Ţ

COMUNA MODELU supune consultării publice proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE".

Proiectul este afișat la avizierul instituției din Comuna Modelu, str. Plopilor, nr. 12 și publicat pe pagina de internet www.primariamodelu.ro.

Contestațiile pot fi depuse la registratura Primăriei Modelu, în termen de 15 zile de la data afișării, între orele 08-16.00.

Dezbaterea publică va avea loc la ședințele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Modelu și la ședința ordinară a acestuia, la o dată ce va fi stabilită și publicată, potrivit legii, la avizierul de la sediul Primăriei Comunei Modelu și pe pagina de internet www.primariamodelu.ro.

PRIMAR,
Ing. Dobre Gheorghe



HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) -
“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE”

Consiliul Local Modelu, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară în data de _____.2024,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Comunei Modelu, nr. 1123/07.02.2024 ;
- Certificatul de Urbanism având ca obiect **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) -**
“LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE” nr. 45/08.06.2023;
- Extras de carte funciară pentru informare - teren intravilan, Comuna Modelu, Sat Tonea, Str. Prel. Călărași, nr. 21B, Jud. Călărași, număr cadastral 25348;
- Raportul consultării publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z, nr. 10135/13.11.2023;
- Raportul consultării publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z;
- Procese verbale de afișare a anunțului public cu nr. 9963/06.11.2023 și nr. 10256/20.11.2023;
- proces verbal de recepție nr. 853/2023 emis de OCPI;
- Studiul geotehnic nr. 5945/2024;
- Extrasul din Planul Urbanistic General al Comunei Modelu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 51/ 28.07.2020;
- Memoriul de prezentare și Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., întocmit de SPIRIT S.R.L. - DR. ARH. MEITA VASILE;
- Avizul Distrigaz Sud, cu nr. 36013 – 319.001.545/28.08.2023;
- Avizul de amplasament favorabil E-Distribuție Dobrogea S.A.nr. 18116844/23.08.2023;
- Adresa I.S.U Barbu Știrbei – Jud. Călărași, cu nr. 1334217/07.11.2023;
- Acordul Consiliului Județean Călărași, pentru proiectarea unor lucrări în zona drumurilor publice;
- Avizul Arhitectului Șef – CJC Călărași;
- Avizul Serviciului Public de Alimentare cu Apă și de Canalizare SPAAC Modelu cu nr. 293/10.08.2023;
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Călărași nr. 51/01.02.2024;
- Avizul Direcției de Sănătate Publică a Județului Călărași, cu nr. 1064/ 04.12.2023;
- Decizia etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Călărași, cu nr. 12000/03.11.2023;
- Prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Modelu nr. 51/ 28.07.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Modelu;
- Prevederile Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE", în Comuna Modelu, Sat Tonea, Str. Prel. Călărași, Nr. 21B, pentru terenul proprietate privată a Comunei Modelu, în suprafață de 14623 mp identificat în CF cu nr. 25343, conform documentației întocmite de Spirit S.R.L. - dr. arh. Meita Vasile, prezentată în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu excepția bransamentelor la utilitățile existente care vor face obiectul Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Art.2. Datele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art. 1 modifică, completează și detaliază prevederile din documentația de urbanism Planul Urbanistic General al Comunei Modelu, Jud. Călărași, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 51/2020 a Consiliului Local al Comunei Modelu, pentru suprafața măsurată de 14623 mp teren din intravilanul Comunei Modelu, Sat Tonea, Str. Prel. Călărași, Nr. 21B.

Art.3. Realizarea rețelelor de utilități, bransamentele aferente imobilului și căile de acces se vor face pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului Planului Urbanistic Zonal.

Art.4. Planul Urbanistic zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.5. Durata de valabilitate a Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE" este de 5 ani.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul Urbanism și amenajarea teritoriului și Compartimentul Cadastru, din aparatul de specialitate al primarului.

Secretarul General al Comunei Modelu va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre, o va comunica beneficiarului și autorităților stabilite prin dispozițiile legale.

Primar,
Gheorghe DOBRE



Nr. _____
Adoptată la Modelu
Astăzi, _____.____.2024

Avizat,
Secretar general al comunei Modelu,
Savu-Radu Iolanda Mădălina



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL MODELU
Intrare Nr. 1137
leșire
A 2024 Luna 02 Ziua 08

JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
COMUNA MODELU
PRIMAR
Nr. 1123/07.02.2024

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal
(P.U.Z.) - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"

Având în vedere prevederile art. 25 alin. 1) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia *Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.*

Având în vedere prevederile art. 27¹, lit. c) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia *Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator;*

În conformitate cu prevederile mai sus menționate, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a). din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, supun spre aprobare Consiliului Local al Comunei Modelu proiectul de hotărâre, însoțit de prezentul referat de aprobare.

PRIMARUL COMUNEI MODELU
Ing. Gheorghe DOBRE

MEMORIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Amplasament:	JUD. CALARASI, COM. MODELU, SAT TONEA, STR. PREL. CALARASI, NR. 21B, NR. CAD. / C.F. 25348
Beneficiar:	COMUNA MODELU <i>Adresa beneficiarului: judetul Calarasi, comuna Modelu, str. Plopilor, nr. 12 email – primaria_modelu@yahoo.com - tel: 0242 / 312553 Reprezentant: primar DOBRE GHEORGHE</i>
Proiectant:	SPIRIT S.R.L DR. ARH. MEITA VASILE
Proiect numar:	563 / 2023
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, in vederea lotizarii si reglementarii terenului situat in intravilanul comunei Modelu cu mentinerea functiunii existente **L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural** pentru terenul in suprafata de **14.623mp**.

Beneficiarul a decis, in urma unei analize economico – financiare riguroase ca investitia este oportuna astfel a demarat aceasta prima etapa de elaborare a planului urbanistic zonal (P.U.Z.) pentru suprafata totala de teren de 14.623 mp, apartinand domeniului privat al comunei Modelu.

Conform Ordin nr. 176 / N / 16 August 2000 «Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal» GM-010-2010 «PUZ-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. PUZ-ul nu reprezinta o faza de investie, ci o **faza premergatoare investitiilor**. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscise coordonat in prevederile PUZ.»

Odata avizat si aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansarii etapelor urmatoare - elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a viitoarelor obiective.

Obiectul lucrarii il constituie lotizarea terenului studiat (30 loturi pentru locuinte si asigurarea circulatiilor aferente) si incadrarea loturilor in functiunea **L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural** a terenului intravilan de **14.623 mp** (inclusiv cu schimbarea functiuni zonei de teren din sud din Isd in L1 in suprafata de 759,21 mp) astfel incat sa poata fi rezolvate atat aspectele legate de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati conform Hotararii Guvernului nr. 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare referitoare la amenajarea

construcțiilor în interiorul parcelei și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice pentru realizarea investiției propuse atât în faza actuală cât și în etapele de perspectivă.

Față de prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent – comunei Modelu se solicită următoarele reglementări urbanistice iar pe baza analizei critice a situației existente și a concluziilor stabilite prin diferitele studii și avize obținute, în conținutul P.U.Z. sunt tratate și reglementate următoarele:

- Indici teritoriali propuși: **P.O.T. max. = 40 % C.U.T. max. = 0,8 (1,05)**

ZONIFICAREA GENERALĂ A LOTURILOR REZULTATE – L1 (ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL).

- Stabilirea zonificării pentru terenul situat în intravilan;
- Modificarea funcțiunii zonei de teren situată în sudul amplasamentului din ISd în L1, zona în suprafața de 759,21 mp stabilită prin P.U.G. comuna Modelu;
- Stabilirea edificabilului în cadrul terenului studiat și retragerile față de limitele de proprietate;
- Organizarea accesului (acceselor) în interiorul amplasamentului studiat;
- Coordonarea cu P.U.G. și R.L.U. aprobat - comuna Modelu, județul Calarasi.

Se vor studia următoarele:

- cadrul de dezvoltare actual al zonei studiate;
- raportul și compatibilitatea între zonificarea propusă și zonificările vecine;
- racordarea la rețelele de utilități existente în zona;
- accesul în cadrul amplasamentului;
- stabilirea P.O.T. și C.U.T.;
- regimul de înălțime și înălțimea maximă a obiectivelor propuse;
- retragerea față de aliniament și limite (laterale și posterioară) a construcțiilor viitoare în cadrul terenului studiat (stabilirea edificabilului);
- materialele folosite pentru construcții;
- aspectul exterior unitar al viitoarelor obiective și împrejurimilor;
- alte aspecte privind reglementarea urbanistică a terenului studiat.

Se propune reglementarea terenului studiat cu următoarele caracteristici existente:

TEREN STUDIAT - NR. CAD. 25348 (INTRAVILAN U.T.R. 12 - SAT TONEA)		
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %
SUBZONA L1 LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL	13863,79	94,81
SUBZONA ISd ACTIVITĂȚI LEGATE DE SERVICII ȘI COMERT	759,21	5,19
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	14623,00	100,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI		
L1 - P.O.T. MAX = 40% / C.U.T. MAX = 0,8 (1,05) / H.MAX = 7,0 M / H.MAX.C = 11,0 M / R.H.MAX = P+1(+M) / PSV =30		
ISd - P.O.T. MAX = 50% / C.U.T. MAX = 3,5 / H.MAX = 10,0 M / H.MAX.C = 14,0 M / R.H.MAX = P+2(P+M) / PSV =30		

DESCRIERE OBIECTIV PROPUS nota: informații cu caracter general / informativ, ce se vor definitiva în etapa viitoare de proiectare (D.T.A.C. / P.Th. + D.E.) în funcție de cerințele tehnice de avizare etc.

După aprobarea documentației de urbanism se propune lotizarea terenului conform planșei de reglementări. Loturile rezultate se vor utiliza pentru construirea locuințelor individuale (loturi prevăzute conform Legii 15 și loturi destinate concesionării). Suprafețele loturilor rezultate sunt variabile (de la ~ 280 mp până la ~ 560 mp), rezultând un total de 30 loturi cu suprafața totală de 12382,39 mp. Ulterior în cadrul loturilor este permisă construirea de locuințe individuale cu R.h. – P/P+1E+M, anexe gospodărești, împrejurimi, utilități, amenajări exterioare și alte obiective în concordanță cu prevederile secțiunii “permisivități” din cadrul documentației. etc. Obiectivele se vor realiza în sistem clasic (elemente structurale din lemn sau b.a., zidărie, sarpanta lemn etc.) și se vor detalia prin documentațiile viitoare de avizare/aprobare. Având în vedere că documentația în faza actuală tratează strict reglementarea funcțională a terenului (faza P.U.Z.), după

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

avizare/aprobare se vor elabora documentatii individuale pentru autorizarea construirii obiectivelor (locuinte, anexe etc) cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. + R.L.U.

Toate obiectivele se vor stabili si definitiva in etapele viitoare de avizare/autorizare, in functie de tema de proiect stabilita de catre beneficiar. Obiectivele propuse a fi amenajate / construite se vor utiliza in concordanta cu capitolul "permisivitati" din cadrul documentatiei si vor fi compatibile/complementare "zonei de locuit – zona rezidentiala".

Alte amenajari si elemente exterioare ce vor/pot realiza :

- instalatiile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului – electrice, alimentare cu apa, canalizare etc. (retele subterane, supraterane, camine de vizitare etc.). In functie de cerintele tehnice se pot pozitiona posturi trafo sau elemente de masurare/contorizare sau elemente similare (avand in vedere caracterul tehnic acestea nesupunandu-se reglementarilor privind retragerile). Se recomanda ca acestea sa fie mascate sau tratate astfel incat sa fie redus impactul vizual (mascare prin utilizare de materiale similare imprejmuirii, cutii "false" sau alte elemente fara impact vizual semnificativ) sau sa fie afectat accesul in cadrul proprietatii sau circulatia pe domeniul public (in special din zonele de circulatie publica pietonala).
- zonele de acces – carosabil si pietonal, se vor realiza zonele de circulatie interioara (alei, trotuare, platforme parcare etc.) si se va asigura numarul de parcaje (dimensionate corespunzator si pozitionate integral in cadrul proprietatii). Accesele si circulatiile din incinta nu vor afecta vecinatatile (caile de circulatie publica), sistematizarea accesului (legaturii cu trama stradala) se va realiza dupa obtinerea avizului de specialitate / documentatii tehnice.
- spatiile verzi si imprejmuirea parcelelor (cu respectarea tabelului de coordonate / documentatia cadastrala).

De mentionat este faptul ca dupa avizarea / aprobarea documentatiei de urbanism, beneficiarul poate autoriza individual, la nivel de parcela rezultata, obiective specifice (rezidentiale, tehnico-edilitare etc) cu respectarea prevederilor prezentei documentatii P.U.Z. si R.L.U. (prin documentatii de avizare-autorizare separate, cu respectarea legislatiei in vigoare etc).

Obiectivele propuse vor respecta prevederile cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" iar in etapele viitoare de avizare/proiectare se vor detalia obiectivele studiate si se vor stabili distantele definitive de amplasare, in concordanta cu fiecare obiectiv in parte in raport cu limitele de proprietate / aliniament.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Pentru intocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate urmatoarele surse:
- Regulamentul si documentatia P.U.G. / R.L.U. – comuna Modelu, judetul Calarasi;
 - Documentare pe teren si consultari privind tipul de proprietate a terenurilor, necesitatile si optiunile populatiei;
 - Documentatii urbanistice (P.U.Z.) elaborate si avizate pentru obiective similare situate in cadrul U.A.T. Modelu;
 - Planuri parcelare, ridicarea topografica a zonei si alte materiale de documentare;
 - Documentatii / avize / studii de specialitate (avize de amplasament, Studiul geotehnic etc).

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata nu a avut un parcurs semnificativ de dezvoltare pana in prezent. Amplasamentul este situat in cadrul intravilanului – UTR12 (zona preponderent cu functiune rezidentiala – izolat servicii publica, comert sau functiuni industriale sau tehnico-edilitare). Amplasamentul are o geometrie neregulata avand deschidere (acces) atat la strada Prel. Calarasi

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

(sud) cat si la strazile perimetrare din nord-vest (strada Salciei / Morii) si nord-est / est (strada Prepelitei). Dezvoltarea zonei a fost punctuala, respectiv dezvoltarea anumitor obiective din vecinatatea amplasamentului (cu functiuni diferite in principal obiective rezidentiale etc).

Terenurile din vecinatate, in special in zona de est, nord si vest sunt preponderent construite cu o densitate medie (locuinte, anexe etc.) iar terenurile din zona de sud-est sunt izolat construite, fiind situate atat in extravilan cat si in zona unitatilor industriale/depozitare (incinta depozit). In zona de nord-est terenul se invecineaza partial cu incinta gospodariei de apa a comunei iar in zona de sud-est se invecineaza cu incinta scolii. Lotul ce face obiectul documentatiei este liber de constructii si are categoria de folosinta "curti constructii".

In concluzie zona studiata in prezent este caracterizata de un tesut fragmentat, neomogen, cu loturi de forme geometrice si dimensiuni variabile sau loturi / parcele cu dimensiuni considerabile aflate atat in zona de locuinte (zona de est, nord si vest) cat si in zona unitatilor industriale/depozitare (sud-est).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in partea de sud-est a comunei Modelu, sat Tonea si este in suprafata totala de 14.623 mp (conform masuratori / documentatii cadastrale), aflandu-se in proprietatea beneficiarului (COMUNA MODELU) conform actelor de proprietate anexate.

Vecinatatile terenului sunt:

La N-E / E – domeniul public - strada Prepelitei si incinta gospodarie de apa comuna Modelu (Castel de apa);

La N-V / V – domeniul public - strada Salciei / strada Morii si proprietati private - zona locuinte (loturi cu locuinte individuale);

La S-E – domeniul public (strada Prepelitei) / si incinta scoala;

La S-V – domeniul public (strada Prel. Calarasi / D.N.3) si vis-a-vis terenuri situate in extravilan, incinta depozit si incinta teren situat in zona turism (incinte situate in intravilan la peste 22 m fata de limita de proprietate a terenului ce urmeaza a fi reglementat).

Monumentul „CRUCEA DE PIATRA DE HOTAR” - CL-IV-m-B-14753 este situat in zona de sud-vest a amplasamentului, vis-a-vis de acesta, la o distanta de cca. 47 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

In prezent terenul studiat este liber de constructii si amenajari. In cadrul amplasamentului nu au fost identificate zone amenajate cu spatii verzi sau zone plantate ce pot necesita protectie specifica. Avand in vedere categoria de folosinta „curti constructii - Cc” vegetatia existenta din cadrul amplasamentului este dezvoltata spontan si nu este incadrata in zona spatiilor verzi amenajate etc.

DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Comuna Modelu apartine zonei de

Zonare seismică a României, conform P100/2013

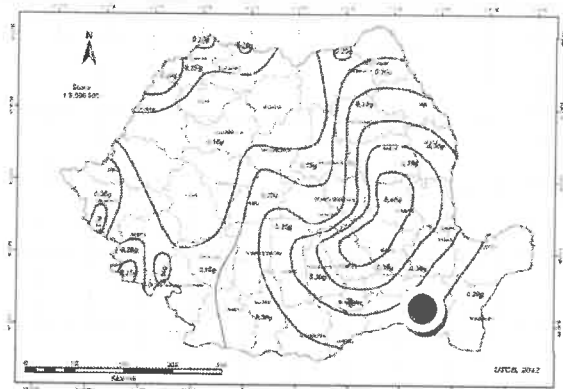


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g , cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

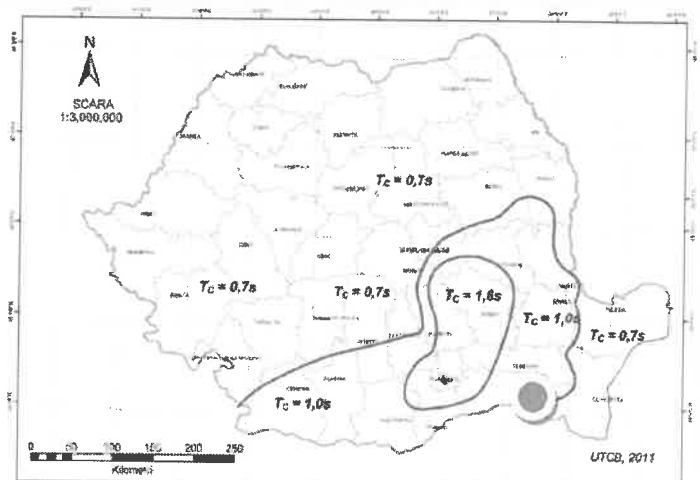


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț). T_c - a spectrului de răspuns

clima continentală, mai puțin moderată decât a altor regiuni din România, cu ierni reci și veri calduroase.

Temperatura medie anuală este de $+11,2^{\circ}\text{C}$ (în luna iulie media termică oscilează în jurul valorii de 23°C , iar în ianuarie se înregistrează o medie de -3°C). Zona în care se află localizată comuna este sub influența vânturilor de nord-est (Cărvatul), a vânturilor de sud-est (Austrul) și a celor de sud (Baltăretul). Vânturile reci accentuează frigul în lunile de iarnă, iar cele secetoase (Austrul în special) intensifică arșița și uscăciunea din timpul verii.

Numărul anual de zile cu strat de zăpadă oscilează în jurul valorii de 30. În timpul sezonului rece, stratul de zăpadă atinge cea mai mare grosime la sfârșitul lunii ianuarie și începutul lunii februarie. În mod obișnuit, grosimile stratului de zăpadă sunt relativ reduse.

Referitor la date geotehnice suplimentare se va consulta „studiul geotehnic” elaborat pentru obiectivul propus a fi realizat. Orice investiție se va realiza prin respectarea strictă a prevederilor studiului geotehnic ce va fi realizat individual pentru fiecare obiectiv în parte, după caz.

Topografia terenului Terenul studiat nu ridică probleme de natură topografică (pante abrupte, denivelări accentuate etc).

Date privind zonarea seismică: Potrivit normativului P100-1/2013 amplasamentul se află în zona seismică cu accelerația terenului $a_g=0,25g$ și o perioadă de colt $T_c=1.0$ secunde.

În conformitate cu CR 1-1-3/2012 privind încărcările cu zăpadă, amplasamentul se situează în zona caracterizată printr-o intensitate normată a încărcării date de zăpadă (greutate de referință) de 2.0 kN/m^2 . În ceea ce privește încărcările din vânt, amplasamentul se situează în zona caracterizată printr-o presiune a vântului de 0.50 kN/mp , conform CR 1-1-4/2012.

Incadrarea obiectivului în „zone de risc” Incadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/noiembrie 2001: Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a V-a: zone de risc natural și GT006-97 „Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatarea construcțiilor, refacerea și protecția mediului”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7_1 , cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani.

Inundații: în principal nu este cazul, cu excepția zonei de sud a terenului ce este încadrată în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – sat Tonea ca „ZONA CU RISC SCAZUT DE INUNDABILITATE – INVESTIȚIILE CE SE VOR REALIZA PE VIITOR SE VOR FACE DOAR CU AVIZ DE LA APELE ROMANE (front la str. Prel. Calarasi 30m zona cu risc scazut de inundabilitate).

Alunecări de teren: potențial de producere a alunecărilor – scazut; probabilitate de alunecare – practic zero.

Zone cu riscuri naturale: DEFINIREA principalilor termeni utilizați

Termenii specifici folosiți în lege corespund definițiilor cuprinse în Glosarul internațional al termenilor de bază specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Această terminologie a fost adoptată și în legislația țărilor aparținând Comunității Europene.

Risc - estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Cutremur - mișcare vibratoare a scoarței terestre, generată de o ruptură brută în aceasta, ce poate duce la victime umane și distrugeri materiale.

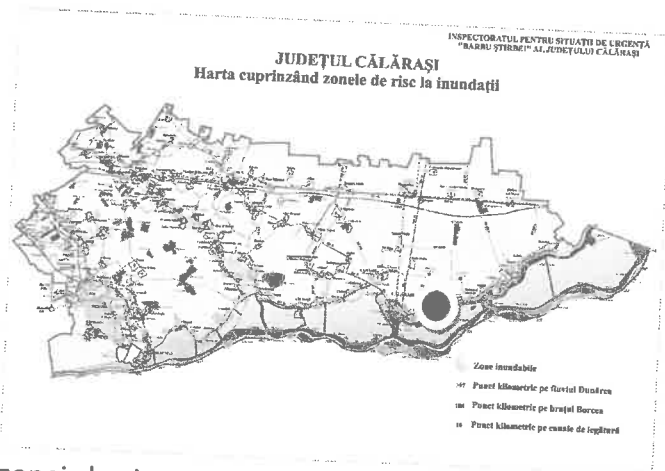
Inundatie - acoperire a terenului cu un strat de apa in stagnare sau in miscare, care, prin marime si durata, poate provoca victime umane si distrugerii materiale, ce deregleaza buna desfasurare a activitatilor social-economice din zona afectata.

Alunecare de teren - deplasare a rocilor si/sau a masivelor de pamant care formeaza versantii unor munti sau dealuri, a pantelor unor lucrari de hidroamelioratii sau a altor lucrari funciare, ce poate produce victime umane si pagube materiale.

Cutremurele de pamant: numite si seisme, sunt zguduirii bruste si de foarte scurta durata ale unor portiuni din scoarta (crusta) terestra. Cauzele interne (din interiorul Pamantului) sunt cele mai frecvente, miscarea placilor tectonice reprezentand principala cauza a producerii seismelor, pe langa vulcanism si alte prabusiri de strate.

Riscul seismic reprezinta probabilitatea de a se produce efecte negative, avarii si pierderi in cazul unui seism, luand in considerare o anumita perioada de timp de referinta.

Magnitudinea (M) este o masura a tarii cutremurului sau a energiei eliberate din focar sub forma de unde seismice. Magnitudinea se exprima de obicei pe scara Richter, care este o scara logaritmica, ce porneste de la gradul 1 si continua spre gradul 9. Conform normativ P100-2013, referitor la proiectarea constructiilor aflate in zone seismice, constructiile se incadreaza in zona seismica de calcul $a_g = 0,30g$, $T_c = 1,6$ sec. Atat in etapa de proiectare cat si de construire si exploatare a obiectivelor propuse, acestea se vor realiza conform legislatiei si normativelor specifice in vigoare.



Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – zone de risc natural, judetul Calarasi este in zona cu intensitate seismica VIII pe scara MSK.

Inundatii: Conform P.U.G. aprobat pentru comuna Modelu, amplasamentul inglobeaza partial o zona incadrata "CU RISC SCAZUT DE INUNDABILITATE - INVESTITIILE CE SE VOR REALIZA PE VIITOR SE VOR FACE DOAR CU AVIZ DE LA APELE ROMANE". Zona centrala si de nord a terenului se afla in afara

zonei de risc a inundatiilor. Avand in vedere cota terenului (cotele amplasamentului) nu au fost inregistrate in zona probleme privind riscul inundatiilor.

Alunecari de teren: Amplasamentul studiat prezinta o panta redusa pe directia nord / sud, pornind in extrema de nord ~ 17,5 m si ajungand la extrema de sud ~ 16,2. Terenul se va sistematiza in vederea evitarii scurgerii apelor rezultate din precipitatii pe terenurile vecine sau a erodarii solului.

1. Cutremure de pamant:

a) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor) – se va respecta procentul de ocupare stabilit prin documentatia P.U.Z. + R.L.U. aferent, respectiv **max. 40%**;

- distante intre constructii/cladiri – se va respecta distanta de siguranta in raport cu functiunea, destinatia etc, in concordanta cu inaltimea maxima admisa prin prezenta documentatie. Avand in vedere destinatia rezidentiala a obiectivelor, distantele se vor stabili astfel incat sa se asigure conditiile de „igiena si sanatate” (respectarea OMS 119), normelor PSI (in corelare cu distantele de amplasare si gradele de rezistenta la foc etc.) si a altor norme specifice aplicabile;

- regim de inaltime – **max. P+1E+M**;

- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a obiectivelor, sisteme de fundare – se vor stabili in baza documentatiilor de specialitate ulterioare, cu respectarea normelor

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

tehnice si a normativelor aplicabile, cu prevederile studiului geotehnic etc, in functie de obiectivul propus;

- retragerea, alinierea, distantele minime obligatorii dintre constructii, terenurile non aedificandi - constructiile vor fi pozitionate in functie de retragerile stabilite prin prezenta documentatie, respectiv retragere minima fata de limite generale de 2,0 m ... 4,0 m si retragere fata de aliniament existent minimum 2,0 m ... 6,0 m (in cazul D.N.). Retragerea in cadrul parcelei fata de limite laterale se va realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil. Zona non aedificandi este considerata zona dintre aliniament / limita de proprietate si limita edificabila (zona in care se pot amplasa strict dotari tehnico-edilitare sau alte obiective izolate, descrise in cadrul documentatiei).

b) precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica – se vor respecta prevederile actelor normative in vigoare.

2. Inundatii: Obtinerea tuturor avizelor de specialitate (Apele Romane etc) in etapele viitoare de autorizare pentru obiectivele situate in "ZONA CU RISC SCAZUT DE INUNDABILITATE - INVESTITIILE CE SE VOR REALIZA PE VIITOR SE VOR FACE DOAR CU AVIZ DE LA APELE ROMANE".

3. Alunecari de teren: Delimitarea zonelor expuse la alunecari de teren, cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate - nu este cazul, avand in vedere concluziile Studiului Geotehnic elaborat pentru obiectivul propus cat si Planul topografic al terenului, zona studiata si reglementata nu este situata intr-o zona cu riscuri de alunecare de teren.

In urma analizei exigentelor minime si a continutului documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, conform prevederilor Anexei I art. 13 si 14, pct.2 din HGR nr.382/2003 nu au fost identificati factori de risc pentru amplasamentul studiat (cu exceptia zonei inundabile din sud si a cutremurelor de pamant).

Se recomanda stabilirea activitatilor de management in caz de situatii de urgenta in vederea imbunatatirii procesului de planificare a interventiei si pentru a face fata unor evenimente posibile in zona afectata, precum si in alte zone, cat si de informare si educare a populatiei in aceste scopuri.

Conform Legii nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii "Pentru obtinerea unor constructii de calitate sunt obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a constructiilor, a urmatoarelor cerinte fundamentale aplicabile:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu inconjurator;
- d) siguranta si accesibilitate in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica;
- g) utilizare sustenabila a resurselor naturale"

Patrimoniul cultural / zone protejate – imobilul nu este monument istoric dar se afla partial stitaut in zona de protectie a monumentului „CRUCE DE PIATRA DE HOTAR” - CL-IV-m-B-14753 este situat in zona de sud-vest a amplasamentului, vis-a-vis de acesta, la o distanta de cca. 47 m.

1. Cruce de piatră de hotar, cod LMI CL-IV-m-B-14753



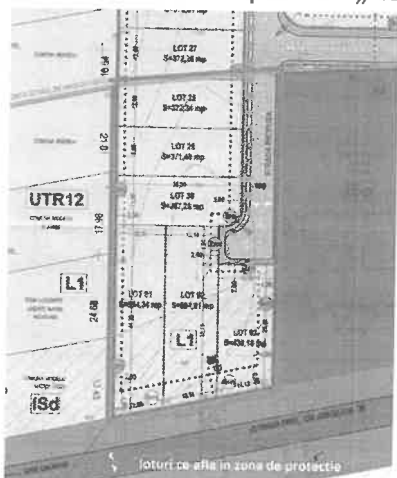
Context urbanistic actual - Vecinatatile amplasamentului inglobeaza in principal loturi din zona de locuinte si functiuni complementare (zona est, nord si vest) dar si incinta Scolii nr. 1 si incinta Gospodariei de apa. Zona de vis-à-vis de Drumul National (sud) este situata partial in intravilan (incinta industrială – depozit) si extravilan (terenuri agricole arabile). Din punct de vedere al analizei situatiei existente nu se pot identifica elemente comune sau specifice zonei de locuit. Loturile (parcelele) au suprafete si geometrii variabile (rezultate in principal in urma tramei stradale neregulate) dar si in urma diferitelor divizari sau alipiri realizate in decursul timpului. Locuintele au regimul de inaltime preponderent parter (izolat P+1E / M) si sunt in principal pozitionate in cadrul parcelei retrase fata de aliniament si limitele laterale. Izolat la aliniament sunt dispuse anexe (garaje) sau diverse spatii comerciale. In cadrul zoni studiate nu au fost identificate constructii sau amenajari cu valoare arhitecturala sau istorica. Constructiile existente in cadrul zonei studiate (sat Tonea) sunt in mare parte construite dupa anii '50 (cu anumite exceptii, respectiv "Monumentul eroilor" din curtea Scolii Tonea sau izolat anumite locuinte sau constructii publice antebelice) fondul construit fiind preponderent alcatuit din locuinte individuale.



Date generale despre monument: CRUCE DE PIATRA DE HOTAR, cod LMI CL-IV-m-B-14753, dataata in sec. XIX. COORDONATE MONUMENT: 44.202739, 27.404811 X - 303186.567Y - 692315.506. Crucea se situata in cadrul intravilanul satului Tonea, pe partea dreapta a DN 3B Calarasi – Fetesti, in apropierea Scolii Primare nr. 1 Tonea.

„Crucea este varuita in alb si aproximativ jumătate se afla sub pamant. In partea superioara a coloanei a avut un capitel („caciula”). Fata crucii este decorata cu patru medalioane circulare tangente cu linia centrelor formand un triunghi isoscel.

In medalioanele marginale sunt inscriptionate simboluri in alfabet chirilic, doar in medalionul de sus fiind lizibila inscriptia [IC] (M1). Pentru celelalte medalioane putem presupune ca este scris [HN] (M2) si [KA] (M3) (de la tetragrama din limba greaca „IC – XC – NI – KA” = „Iisus Hristos biruieste”). Medalionul central (M4) este ornamentat cu motivul rozetei (floare cu sase petale), acesta avand dimensiunea cea mai mare dintre cele patru cercuri. Sub medalionul central se distinge foarte greu un text cu caractere chirilice (T1) dispus pe 3 randuri, ultimul rand fiind aproape tot acoperit de sol. Crucea este prinsa intr-un soclu dreptunghiular de beton. Dimensiuni: H – 112 cm, Latimea la brate – 84 cm, Latime corp – 34 cm, Grosime – 24 cm.”



Conform plansei „Reglementari urbanistice” din cadrul P.U.G. Modelu terenul se afla partial cuprins in zona de protectie a monumentului „**CRUCE DE PIATRA DE HOTAR**” - **CL-IV-m-B-14753** (zona de protectie fiind prevazuta pe o raza de cca 150 m). In urma propunerii de lotizare raman in zona de protectie a monumentului sase loturi rezultate, respectiv loturile 01, 02, 02, 28, 29 si 30 cat si partial o zona din artera de circulatie propusa. Avand in vedere ca zona de protectie include loturi preexistente cat si loturi propuse prin actuala documentatie, pentru mentinerea unitara a cerintelor referitoare la aspectul constructiilor, cromatica, volum construit etc, pentru locuintele propuse a fi construite in cadrul parcelelor se vor respecta prevederile cuprinse in P.U.G. si R.L.U., acestea respectand prevederile cuprinse in cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. comuna Modelu.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat are acces direct din/la circulatiile publice, respectiv strazile perimetrare amplasamentului cat si in zona de sud la strada Prel. Calarasi / D.N. 3 (strazi cu profil variabil / sistematizat). Se propune realizarea unei circulatii interioare ce va asigura accesul in cadrul loturilor propuse. Strada se va sistematiza conform documentatiilor de specialitate elaborate pentru modernizarea circulatiilor publice (se va asigura un profil compus din carosabil, trotuare si spatiu verde, dupa caz – profil general de 9,0 m). Nu au fost identificate zone din cadrul domeniului public necesare a fi modificate/afectate pentru asigurarea/modernizarea circulatiei. Accesul carosabil in cadrul parcelelor va avea o latime optima (minim 4.00m) pentru asigurarea accesului in caz de interventie. Se va asigura un acces pietonal in mod obligatoriu racordat la trotuarul situat in cadrul domeniului public.

Se vor asigura conditiile de acces in cadrul zonei / incintei atat pietonal / auto cat si pentru mijloacele de interventie in caz de urgenta. Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in cadrul lotului in concordanta cu functiunea propusa (locuinta individuala). Parcarea se va realiza individual in cadrul lotului in spatii deschise (acoperite/neacoperite) de tip platforma, pergola etc. sau in garaje (anexe), in functie de optiunile proprietarului.

In interiorul amplasamentului se vor realiza circulatii carosabile si pietonale (o strada dispusa pe axul nord-sud ce va asigura legatura intre trama stradala existenta). Accesul se va realiza prin respectarea zonelor de protectie a retelelor existente in zona si cu respectarea prevederilor legale privind circulatia autovehiculelor pe drumurile publice. Se vor asigura zonele de acces pentru interventie la obiectivele propuse. In urma sistematizarii tramei stradale se asigura accesul direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc. in conditii optime.

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

Articolul 24 - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articolul 25 Accese carosabile (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile **Hotararii Nr. 525/1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.**

Prevederi generale:

- *parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 6.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.*

Accesele (carosabil / pietonal) in incinta vor fi de tip controlat si securizat prin intermediul imprejmuirilor propuse. Pentru accesul in cadrul parcelelor se va utiliza circulatia publica existenta sau propusa a fi sistematizata iar accesul propriu-zis se va realiza prin intermediul portilor de acces dimensionate corespunzator, cu deschidere in interiorul proprietatii (si dupa caz dispuse retras) astfel incat pentru deschidere sa nu fie afectata circulatia pe drumul public.

CONCLUZII SI MASURI VIITOARE:

- asigurarea circulatiilor publice, a acceselor si circulatiilor auto / pietonale (atat in faza de executie cat si in faza de exploatare);

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

- amenajarea zone pentru circulatii publice si de incinta (pietonale si carosabile), parcaje sau zone pentru interventie in caz de urgenta, marcate si sistematizate conform legislatiei;
- accesese se vor realiza astfel incat sa nu afecteze circulatia existenta sau sa modifice caracterul tramei existente. Accesese vor avea o latime libera minima de 6 m.

In functie de necesitati in cadrul parcelelor se vor realiza platforme betonate, din piatra sparta sau materiale similare pana la obiectivele propuse (alei carosabile, pietonale, trotuare etc). Nu sunt necesare lucrari de ampoare pentru realizarea acestora, avand in vedere ca obiectivul se va pozitiona in vecinatatea unei circulatii existente. Toate circulatiile si accesese se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate separate, in functie de specificul acestora, avizate si autorizate conform legislatiei in vigoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent amplasamentul studiat este liber de constructii si amenajari. Realizarea de obiective ulterioare se va face respectand prevederile prezentei documentatii de urbanism (retrageri, P.O.T si C.U.T max. admis etc.) cat si in baza unor avize specifice ce vor fi obtinute in functie de specificul obiectivelor propuse.

TEREN / SUPRAFETE / INDICATORI URBANISTICI (SITUATIA EXISTENTA)	
SUPRAFATA TEREN	14623mp
Suprafata construita	0,00 mp
P.O.T. existent (%)	0,00 %
C.U.T. existent	0,00

Prin documentatia de urbanism este propusa functiunea generala - L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural.

Se propun urmatoarele:

- asigurarea utilitatilor pentru desfasurarea activitatii propuse;
- realizarea/sistematizarea circulatiilor publice / accesului in cadrul parcelelor rezultate;
- realizarea amenajarilor / constructiilor necesare pentru activitatea propusa si sistematizarea amplasamentului;
- desfasurarea activitatii propuse (rezidentiale).

Prin zonificarea prevazuta si realizarea unor obiective rezidentiale sau cu functiuni complementare se preconizeaza ca nu se vor afecta vecinatatile amplasamentului. In mare parte terenurile vecine amplasamentului sunt libere de constructii sau partial construite fiind situate in zona L1 (zona rezidentiale). Se vor obtine avizele / autorizatiile in vederea realizarii obiectivelor propuse in etapele de perspectiva in concordanta cu legislatia in vigoare aplicabila.

Pentru toate investitiile propuse in faza actuala sau viitoare se vor respecta cu P.O.T si C.U.T max. admis stabilit prin prezenta documentatie, respectiv indicatorii / suprafetele maximale:

SUBZONA L1	
LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL	12382,39 mp
ZONA Cc – CIRCULATII(strazi propuse)	2240,61 mp
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	14623,00 mp
P.O.T. (procent de ocupare) maxim admis %	40 %
C.U.T. (coeficient de utilizare) maxim admis	0,8 (1,05)

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In prezent zona studiata beneficiaza de posibilitate de echipare edilitara, respectiv retea de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare, amplasamentul fiind situat in cadrul intravilanului existent. Obiectivele propuse in etapa ulterioara se vor bransa/racorda la utilitatile existente in zona conform avizului detinatorului acestora. Racordurile si bransamentele se vor realiza in baza unor documentatii de specialitate, realizate conform cerintelor de avizare si

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

autorizare, la fazele urmatoare de proiectare (D.T.A.C. - P.Th.). In situatia in care nu se poate asigura in faza actuala un racord la reseaua de canalizare se vor adopta solutii individuale prin utilizarea unui bazin vidanjabil ecologic si etans, dispus in cadrul proprietatii, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Se vor respecta toate conditiile (zone de protectie etc) prevazute sau impuse in avizele emise de catre detinatorii retelelor din zona. Daca situatia o impune, se va solicita asistenta tehnica de specialitate din partea detinatorului retelei pe parcursul realizarii lucrarilor propuse in vederea asigurarii bransamentului sau a protejarii retelelor si respectarii zonelor de protectie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Proiectul de fata se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare rezidentiala si urbana armonioasa. In cadrul documentatiilor ulterioare de avizare/autorizare se vor stabili suprafetele, zonele de spatii verzi, in concordanta cu legislatia privind mediului si se vor respecta prevederile legale privind protectia acestuia.

In cadrul Planul Urbanistic General al comunei Modelu au fost studiate problemele de mediu si nu au fost semnalate/identificate probleme majore pentru zona studiata si zonele invecinate sau in cadrul amplasamentului.

De mentionat este faptul ca amplasamentul analizat nu este situat in interiorul sau in imediata vecinatatea unor arii naturale protejate Natura 2000.

Administrarea eficienta a proiectului va contribui prin dezvoltarea economica si cresterea atractivitatii zonei si poate conduce la promovarea si implementarea altor investitii in zona, in cadrul comunei Modelu, judetul Calarasi.

Prin implementarea proiectului se preconizeaza ca impactul va fi nesemnificativ asupra mediului iar in prezent in cadrul zonei nu se pot semnala disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu.

Atat in timpul realizarii proiectului cat si in perioada de exploatare se va urmari in permanenta protectia factorilor de mediu, gestiunea deseurilor rezultate in conditii de protectie a mediului. Calitatea globala a factorilor de mediu din zona studiata este apreciata ca fiind buna iar in zona de studiu a P.U.Z.-ului, nu au putut fi evidentiata surse majore de poluare a apei, aerului sau solului.

Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de construire / amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar in containere metalice acoperite amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate.

Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Se vor lua toate masurile pentru respectarea ordinii, curateniei si linistii publice in perimetrul limitrof obiectivelor.

Organizarea de santier si managementul lucrarilor va avea in vedere afectarea suprafetei de teren numai in limitele suprafetelor detinute de beneficiar. Antreprenorul are obligatia sa monteze recipiente de colectare adecvate. Se va respecta legislatia de mediu in vigoare si conditiile prevazute in actele de reglementare emise de alte autoritati.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se limiteaza strict la limitele proprietatii.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele:

- interzicerea de activitati poluante in zona;
- prevenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi in cadrul terenului studiat.

In zona studiata in decursul timpului nu au fost inregistrate riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice. Amplasamentul nu este amenajat cu spatii verzi, plantatii de arbori etc care sa necesite protectie, acesta avand pana in prezent categoria de folosinta agricola - arabila.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru dezvoltarea localitatii si cresterea calitatii vietii populatiei se desprind urmatoarele cerinte majore:

- Asigurarea unor suprafete de teren pentru construirea / amenajarii unor rezidentiale si a dotatilor aferente (loisir, agrement, activitati comerciale, pentru servicii aferente zonelor rezidentiale etc);
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii de obiective rezidentiale, comerciale / servicii (dotate si amenajate corespunzator) in conditiile stabilite de lege;
- Dezvoltarea zonelor rezidentiale si amplificarea / asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial/productiv cat si cel al serviciilor;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii pentru completarea si modernizarea dotarilor si serviciilor publice;
- Dezvoltarea infrastructurii comunei (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice, retele telefonice etc.).
- Incurajarea initiativei particulare in domeniul construirii de locuinte, comercial / agrement / servicii conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne adresate publicului;
- Dezvoltarea activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii prezentului proiect.

Se poate concluziona ca amenajarea unei noi zone rezidentiale, caracterizata printr-o dezvoltare durabila si coerenta, poate reprezenta inceputul unor programe/investitii similare ce pot conduce la dezvoltarea ulterioara a zonei si a infrastructurii localitatii (modernizarea tramei stradale, retele de alimentare cu apa, retele de distributie a energiei electrice etc.).

Funciunea generala nu prezinta incompatibilitati la nivel de zonificare urbanistica cu destinatia constructiilor si functiunile dominante ale zonelor vecine (functiunea rezidentiala reprezinta functiunea preponderenta a zonei studiate din cadrul intravilanului existent, respectiv UTR 12). Luand in calcul ca in cadrul P.U.G. sunt existente functiunile perimetrare (servicii, turism, depozitare, gospodarie comunală etc) si nu au fost semnalate disfunctionalitati la nivel local se estimeaza ca nu exista un impact in viitor ce poate afecta zona de locuinte, in conditiile respectarii legislatiei.

Prezenta investitie are ca scop principal dezvoltarea si modernizarea functional-urbanistica a parcelei reglementate (teren ce face obiectul certificatului de urbanism).

Prezentarea consecintelor economice si sociale:

Oportunitatea investitiei Realizarea acestui proiect reprezinta o dezvoltare a zonei studiate iar implementarea proiectului va conduce la dezvoltarea unor obiective moderne (locuinte individuale, anexe etc.) si poate contribui la dezvoltarea edilitara a zonei, la crearea de locuri de munca, la imbunatatirea nivelului de servicii destinate populatiei, incurajarea mediului de afaceri local cat si atragerea la bugetul local de taxe si impozite etc.

In faza de executie se pot crea noi locuri de munca (pe termen scurt) in domeniul constructiilor si serviciilor, aspect benefic pentru dezvoltarea comunei. Se preconizeaza ca investitia nu va afecta zona, avand in vedere ca lucrarile nu implica operatiuni complexe iar obiectivele nu implica suprafete construite ample. Avand in vedere ca dupa finalizarea lucrarilor parcelele vor fi amenajate spatii verzi si plantate cu arbori iar obiectivele propuse vor fi tratate intr-o maniera moderna, se poate considera ca obiectivele nu vor avea un impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Costurile pentru investitia propusa nu se pot estima in aceasta faza (P.U.Z.). Costurile de realizare a investitiei vor fi suportate din sursa proprie (surse private) si vor fi detaliate prin documentatiile de specializate ulterioare.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se propune ca acest cadru favorabil sa fie utilizat in concordanta cu zonificarea functionala propusa, pentru dezvoltarea unor obiective cu functiune generala "rezidentiala".

Pentru realizarea obiectivelor propuse se va urmari rezolvarea urmatoarele aspecte:

- realizarea, avizarea si aprobarea prezentei documentatii de urbanism conform anexei la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale in cadrul parcelelor;
- asigurarea conditiilor tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltarea obiectivelor propuse.

In alegerea amplasamentului factorii determinanti au fost:

- pozitionarea amplasamentului in cadrul comunei, acesta fiind situat intr-o zona de locuinte si functiuni complementare avand asigurat accesul la circulatiile publice (trama stradala);
- suprafata de teren asigura posibilitatea de sistematizare si organizare a parcelelor in conditii optime in functie cu programul propus (program rezidential – construire locuinte);
- posibilitatea de racordare la retelele existente in zona.

Modul de integrare: Terenul face parte din zona de locuinte prevazuta prin P.U.G. in cadrul satului Tonea astfel nu exista incompatibilitati functionale intre obiectivele propuse si functiunea generala a zonei (UTR 12). Luand in calcul ca terenul studiat se invecineaza in zona de sud cu o incinta ce apartine zonei "unitati industriale/depozitare", respectiv "depozit" existent in cadrul P.U.G. (situat vis-à-vis de amplasament la o distanta de peste 12 m) se poate aprecia ca in situatia existenta amplasamentul studiat nu este afectat de functiunea vecina.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Extras conform Certificat de urbanism 22 / 27.02.2023

Suprafata de teren masurata este de 14.623 mp. - se afla in U.T.R. 12 – Functiune dominantă: locuirea. Subzonele componente ale UTR 12 - Tonea sunt: L1 – Locuinte individuale cu caracter rural, ISd – Activități legate de servicii și comerț, ISd1 – Activități legate de turism, ISp – Dotări de interes public, ID – Producție industrială și depozitare, GC1 – Cimitire, GC2 – Gospodărie comunală – echipare edilitară, CC1 – Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă emiterea autorizației de construire în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul administratorilor acestora. Pentru protejarea monumentului istoric (Crucea de piatră -cod CL-IV-m-B-14753) se aplică următoarele: Construirea în zona de protecție a monumentelor și siturilor se va face cu condiția obținerii avizului de la DJC Călărași (potrivit competențelor legale), în cazul monumentelor, respective cu condiția supravegherii arheologice sau descărcării de sarcină arheologică după caz, în cazul siturilor arheologice. Intervențiile ce se vor executa în zona de protecție a monumentelor vor urmări: păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură; păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii; Protejarea perspectivelor valoroase asupra monumentului.

Plan Urbanistic Zonal va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise, numai in perimetrul identificat din punct de vedere cadastral / topografic (teren ce face obiectul certificatului de urbanism).

Se vor adopta solutii de echipare tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica etc.) cu respectarea normelor legale in vigoare de igiena si protectia mediului. Caile de comunicatie si accesele se vor configura in asa fel incat sa asigure o coerenta si o fluiditate a circulatiei in zona. Necesarul de parcaje va fi dimensionat in conformitate cu prevederile HGR525/1996 si cu legislatia in vigoare, in corelare cu functiunea obiectivelor.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

REGIMUL TEHNIC: Indicatori urbanistici în UTR 12 pentru locuințe: L1 - P.O.T. max. 40%; C.U.T. = 0,8(1,05); Hmax. - 7,0; Hmax.c - 11,0; Rhmax. - P+1(+M); PSV 30. pentru Activități legate de servicii și comerț: ISd - P.O.T. max. 50%; C.U.T. = 1,5; Hmax. - 10,0; Hmax.c - 14,0; Rhmax. - P+2(P+M); PSV 30.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent nu exista zone plantate amenajate sau care sa necesite protectie (avand in vedere caracterul zonei). Prin amenajarile propuse, cadrul natural va fi pus in valoare prin lucrari de amenajarea a terenului (sistemizare de spatii verzi – plantate, perdele de protectie etc).

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate intr-o maniera peisajera;
- spatiile neconstruite si neocupate vor fi plantate cu gazon si cu doi arbori la cca. 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia solului sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor / amenajarilor va fi tratat pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde - plantat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pietonal si auto in cadrul parcelelor propuse se va realiza/mentine din strazile perimetrare cat si din circulatia propusa pentru sistemizare. Circulatia propusa (strada) va avea un profil transversal total de 9 m din care zona carosabila de 6,0 m (3,0 m + 3,0 m) si lateral trotuare cu latime de 1,0, respectiv spatiu verde cu latimea de 1,00 m, zona in care se vor monta instalatiile tehnico-edilitare necesare dezvoltarii zonei.

In etapa de perspectiva, prin proiecte comune ale administratiei locale se pot/vor propune modernizari ale circulatiilor existente. In baza acestora se vor stabili profile transversale specifice, dimensionate corespunzator activitatii si specificului functional. In baza documentatiilor viitoare se vor stabili daca sunt necesare alte zone / suprafete de teren necesare amenajarii tramei de drumuri, suplimentar celor prevazute prin prezenta documentatie. In vederea sistemizarii tramei stradale nu au fost identificate suprafete necesare pentru cedare catre domeniul public.

In interiorul amplasamentului circulatiile propuse vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un flux optim. Accesele carosabile se vor dimensiona inclusiv pentru accesul in caz de interventie. Avand in vedere caracterul investitiei se estimeaza ca traficul generat nu va fi unul semnificativ (autoturisme personale si ocazional vizitatori). Capacitatile de transport admise vor fi stabilite prin avizul de specialitate / documentatia tehnica elaborata de un specialist atestat in domeniu. Circulatia propusa (strada) se va realiza in baza unei documentatii de specialitate (avizare si autorizare) dupa caz, in functie de specificul acesteia. Accesul se va dimensiona pentru un trafic specific activitatii propuse (in special autoturisme si ocazional mijloace de interventie, masini de preluat deseurile etc). Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja pe cat posibil cu destinatia de spatiu verde plantat.

Circulatii propuse (etapa actuala si de perspectiva):

- Se vor amenaja zone pentru circulatii pietonale si carosabile, parcaje etc.;
- Accesul individual in cadrul parcelelor se va realiza astfel incat sa nu afecteze circulatia existenta sau sa modifice caracterul tramei stradale;
- Se va asigura accesul liber pentru situatii de interventie, interventii la retele etc.

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului se pot asigura conditiile accesului direct din minimum o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.

Nu sunt necesare lucrari de amploare pentru realizarea circulatiilor propuse avand in vedere ca amplasamentul este situat in vecinatatea unor circulatii existente (trama stradala a comunei). Circulatiile propuse in etapele de proiectare viitoare vor avea rol de acces si racordare la circulatiile publice si se vor realiza in concordanta cu normele in vigoare prin proiecte de specialitate (se va realiza semnalizarea rutiera etc), dimensionandu-se pentru asigurarea traficului necesar. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru

interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Toate zonele perimetrare circulatiilor de incinta se vor amenaja cu destinatia de spatiu verde plantat.

In conformitate cu dispozitiile art. 46 (1) din Ordonata Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea 82/1998, cu completarile si modificarile ulterioare "Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv." astfel beneficiarul are obligatia de a solicita acordul sau autorizatia de amplasare specifica, in concordanta cu legislatia in vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune stabilirea edificabilului in cadrul terenului studiat si retragerile fata de aliniament si limitele de proprietate, organizarea accesului in interiorul parcelelor studiate, a circulatiilor auto si pietonale din incinta etc, documentatie ce se va coordona si corela cu prevederile P.U.G. si R.L.U. aprobat. Pentru parcelele rezultate se propuse functiunea L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural conform urmatorului bilant teritorial:

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL (L1) (ZONIFICARE EXISTENTA / MENTINUTA)				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
SUBZONA L1				
LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL	13863,79	94,81	12382,39	84,68
SUBZONA ISd				
ACTIVITATI LEGATE DE SERVICII SI COMERT	759,21	5,19		
ZONA Cc – CIRCULATII (STRAZI PROPUSE)			2240,61	15,32
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	14623,00	100,00	14623,00	100,00
L1 - P.O.T. MAX = 40% / C.U.T. MAX = 0,8 (1,05) / H.MAX = 7,0 M / H.MAX.C = 11,0 M / R.H.MAX = P+1(+M) / PSV = 30				

Lista loturi rezultate:

TEREN STUDIAT			
LOT NR.	SUP. mp	LOT NR.	SUP. mp
01	564,34	16	281,43
02	564,81	17	348,11
03	438,18	18	359,23
04	473,62	19	364,22
05	486,89	20	369,20
06	492,44	21	373,96
07	497,98	22	376,76
08	503,52	23	378,04
09	509,07	24	375,48
10	514,61	25	374,40
11	520,15	26	373,01
12	558,77	27	372,26
13	256,71	28	372,34
14	256,71	29	371,40
15	287,47	30	367,28
LOCUINTE		12382,39	
CAROSABIL		2240,61	
TOTAL SUP		14623,00	

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism se propune construirea unor locuinte individuale in cadrul loturilor rezultate si asigurarea utilitatilor aferente. Prezenta documentatie are ca obiect elaborarea/avizarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul aflat in proprietatea COMUNEI MODELU, teren destinat parcelarii in vederea realizarii locuintelor.

Interventiile urbanistice au rol de studiu de reglementare a amplasamentului si de stabilire a urmatoarelor directii principale de dezvoltare prin:

- sistematizarea urbanistica a amplasamentului studiat;
- parcelarea terenului;
- asigurarea si reglementarea circulatiilor si accesului individual pentru fiecare lot;
- asigurarea bazelor necesare realizarii unei zone rezidentiale, valorificandu-se potentialul zonei;
- dezvoltarea zonei prin amenajarea circulatiilor de incinta, retelelor edilitare etc.;
- asigurarea suprafetelor necesare pentru spatii verzi in

incinta, parcaje, circulatii etc.;

- stabilirea dotarilor de interes public necesare: accese, utilitati;

- corelarea amplasamentului cu zone functionale perimetrare.

Obiectivele se vor amplasa retras de la aliniament, in front discontinuu, cu functiune principala rezidentiala si/sau complementara cu aceasta (anexe gospodaresti etc) in concordanta cu tema de proiectare stabilita de catre beneficiar. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in parcaje dimensionate corespunzator.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unor volume simple si clare ce vor permite integrarea ansamblului in cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu exceptia unor elemente izolate. In functie de specificul arhitectural al obiectivelor sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

OBIECTIVELE SE VOR REALIZA IN TOTALITATE IN CADRUL PROPRIETATII (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR APECTA VECINATATILE (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC). Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructiile propuse sunt de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA In cadrul documentatiilor viitoare se vor analiza lucrarile de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor existente si a celor proiectate in zona. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- inaltimile maxime ale volumelor construite in raport cu constructiile existente din zona;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la minimum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Amenajari de incinta - Spatii verzi:

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament sau limitele de proprietate vor fi plantate cu arbori formand de preferinta perdele vegetale pe laturile incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si alte obiective vor fi plantate si mentinute cu destinatia de spatiu verde.

Circulatii:

- Se vor amenaja zone pentru circulatii la nivel de parcela (pietonale si carosabile).

In timpul executiei lucrarilor de construire, cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare. Spatiile ramase libere se vor planta, aceste spatii putand fi folosite pentru extinderea si dezvoltarea de perspectiva a incintei studiate, in limita indicilor teritoriali admisi.

In faza ulterioara de proiectare/avizare se vor respecta distantele de pozitionare a constructiilor fata de limitele de proprietate/aliniament, parametrii sau caracteristicile tehnice, in concordanta cu normele de proiectare/avizare a constructiilor. In faza de executie a lucrarilor de construire cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Pentru elaborarea documentatiilor de construire (faza D.T.A.C.) se vor respecta cerintele impuse de catre avizatori si acordurile solicitate in Certificatul de Urbanism emis de PRIMARIA COMUNEI MODELU pentru obiectivul mentionat.

Utilizari admise (permisivitati): se pot aviza in **zona functionala L1** cladiri pentru locuire si cele complementare celei de locuit.

- locuinte individuale / semicolective si anexe gospodaresti (garaje, piscine, magazii etc);
- servicii aferente zonelor de locuinte;
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejmui, garduri etc;
- echipamente publice specifice zonelor rezidentiale.

Restrictii (utilizari interzise) – se interzic urmatoarele utilizari:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunile stabilite pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (rezidentiale);
- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei;
- activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare, statii auto, spalatorii service/baze auto;
 - depozitari de materiale re folosibile (reciclare etc.)
 - activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

Regimul de aliniere al constructiilor:

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Regimul de aliniere propus (retragerea fata de aliniament existent / mentinut) – **minimum 3,0 m de la aliniament existent.**

RETRAGERI MINIME PROPUSE - ALINIAMENT	
ALINIAMENT SUD (D.N.3)	6,0 m - aliniament existent
ALINIAMENT EST / NORD (STR. PREPELITEI / MORII)	3,0 m - aliniament existent
ALINIAMENT VEST (STR. SALCIEI)	2,0 m - aliniament existent
ALINIAMENT FATA DE CIRCULATIE PROPUSA	3,0 m local 2,00 m - aliniament propus

Retrageri fata de limitele de proprietate:

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE – LIMITE LATERALE / POSTERIOARE	
FATA DE LIMITE LATERALE LOTURI REZULTATE	Se vor respecta prevederile Codului Civil.
LIMITA EST (SCOALA)	4,0 m * cu respectarea prevederilor Normativului P118-99
LIMITA NORD-EST (GOSP. APA)	2,0 m
LIMITA VEST (LOCUINTE)	2,0 m

Regimul de inaltime: Regimul de inaltime al constructiilor – max. P+1E+M.

Inaltimea constructiilor: Inaltimea maxima a constructiilor (H. max.) reprezinta inaltimea maxima admisa masurata de la cota terenului natural pana la cornisa.

H. max. – 7 m streasina / 11 m coama * pentru elemente izolate / instalatii se poate depasi local inaltimea maxim admisa, in functie de cerintele tehnice. Aceasta se va realiza cu respectarea prevederilor de avizare si autorizare privind protectia retelor etc.

– **Modul de ocupare si utilizare a terenului:** Ocuparea si utilizarea terenului este controlata prin doi indici a caror valori specifice pentru aceasta zona sunt urmatoarii:

- **P.O.T. max. admis (procentul maxim de ocupare al terenului) – 40 %**

- **C.U.T. max. admis (coeficientul maxim de utilizare al terenului) – 0,8 (1,05)**

P.O.T. exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. C.U.T. exprima raportul dintre suprafata construita desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

– **Interdictii de construire in zona retelelor:**

- interdictie de construire definitiva sau temporara pentru zone de protectie aferente retelelor. Orice obiectiv se poate aviza / autoriza strict dupa obtinerea avizului detinatorului de retele, cu respectarea normelor si normativelor in vigoare si a zonelor de protectie a retelelor;

- orice obiectiv ulterior propus se va realiza numai dupa obtinerea unui aviz favorabil de amplasament din partea detinatorului de retele / asistentei tehnice de specialitate.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - a constructiilor din zona studiata se va face prin extinderea retelei de alimentare cu apa a comunei in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z.

Canalizare menajera - se va asigura prin extinderea retelei de canalizare a comunei in conformitate cu documentatiile tehnice care vor fi realizate, avizate si autorizate in etapele urmatoare, dupa aprobarea prezentului P.U.Z. In situatia in care nu este posibila racordarea la reseaua de canalizare, pana la extinderea acesteia se va asigura realizarea de bazine vidanjabile, in conformitate cu prevederile legale. Apele uzate menajere de la obiectele grupurilor sanitare, precum si sifoanele de pardoseala a bailor / grupurilor sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere gravitationala prin racorduri la canalizarea exterioara de unde vor fi colectate de bazinele vidanjabile etanse si ecologice. Acestea se vor pozitiona/realiza conform normelor in vigoare. Conductele se vor realiza din teava de PVC-KG, cu diferite diametre, conform proiectului tehnic si detaliilor de executie.

Art. 30. Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in resursele de apa a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Art. 34. Fosele septice vidanjabile prin care sunt indepartate apele uzate menajere si fecaloid-menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si sursa de apa.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere - Deseurile menajere se vor colecta la nivelul fiecarei constructii/obiectiv in pubele speciale, acoperite, asezate pe o platforma din beton, dispuse in spatii speciale (incat sa nu afecteze vizual zona). Acestea vor fi preluate de catre societati specializate si autorizate in activitati de salubritate care functioneaza la nivelul comunei Modelu.

Art. 4.

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

a1) acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5 metri de

fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic;
** articolele prezentate sunt extras din Ordinul MS nr. 119/2014 – “Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei”.*

Alimentarea cu energie termica - Incalzirea se va realiza individual la nivelul fiecarei constructii cu centrale termice proprii sau prin sisteme performante specifice.

Alimentarea cu energie electrica - se va asigura prin racordarea la reseaua Enel Distributie Dobrogea din zona. Se pot lua in considerare, pe viitor si surse alternative - panouri fotovoltaice etc.

Telecomunicatii - vor fi rezolvate ulterior in functie de gradul de dezvoltare al zonei si de numarul de solicitari, precum si de solutiile tehnice propuse de proiectanti la fazele ulterioare si acceptate de administratorii retelelor de telecomunicatii folosite.

Orice modificare a retelelor existente se va realiza strict in baza avizelor de specialitate emise de catre detinatorul de retele, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Zonele in care se vor desfasura lucrarile de construire si amenajare de santier vor respecta zonele de protectie ale retelelor (electrice etc.) potrivit normelor in vigoare.

Orice lucrare de asigurare a bransamentelor / racordurilor necesare functionarii obiectivelor propuse (asigurarea de retele etc) ce vor fi realizate pe domeniul public vor fi autorizate/avizate conform legislatiei in vigoare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul prognozat asupra mediului si masuri de diminuare a impactului

Protectia apelor Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizarea propusa a fi realizata in cadrul parcelelor (bazine vidanjabile) sau prin racorduri la reseaua de canalizare a comunei in urma extinderii acesteia. Se vor adopta solutii in etapele urmatoare de proiectare astfel incat sa fie evitate orice surse de poluare a apelor, solului etc.

Protectia aerului Nivelul emisiilor atmosferice estimate, rezultate atat in faza de constructie cat si in faza de exploatare a obiectivelor propuse prin P.U.Z., se va situa sub valorile limita stabilite prin legislatia specifica.

Protectia solului Constructiile si amenajarile care vor fi realizate pe acest amplasament, prin specificul lor nu vor evacua noxe care sa polueze solul si subsolul din perimetrul incintei si din vecinatati.

Nu apar probleme deosebite legate de poluarea solului pe amplasament.

In ceea ce priveste colectarea, depozitarea si transportul deeurilor se impun o serie de masuri:

- se va implementa sistem de colectare selectiva a deeurilor;
- serviciul de colectare si transport se va realiza printr-un operator de salubritate autorizat.

Evaluarea impactului asupra faunei avand in vedere situarea amplasamentului in cadrul comunei (teren intravilan – zona locuinte) cat si faptul ca in prezent pe amplasament nu exista constructii, acesta nefiind utilizat, riscul ca investitiile propuse sa afecteze cadrul natural este redus. Impactul estimat asupra faunei si florei este nesemnificativ, avand in vedere ca dezvoltarea obiectivului se va face intr-o zona ce nu include lucrari de reducere sau modificare a spatiilor verzi sau a zonelor plantate amenajate.

Amplasamentul studiat se afla in apropierea unor obiective de interes public ce necesita protectie, respectiv monumentul situat in zona de sud-vest („CRUCE DE PIATRA DE HOTAR” - CL-IV-m-B-14753 situat la cca. 47 m).

Avand in vedere ca amplasamentul este situat in cadrul intravilanului cu functiune rezidentiala, activitatea propusa va fi in concordanta cu activitatea admisa prin P.U.G, astfel se

preconizeaza ca zonele rezidentiale nu vor fi afectate atat in perioada de desfasurare a lucrarilor si de functionare a obiectivului.

Se vor lua toate masurile de siguranta in vederea desfasurarii optime a activitatii propuse. Aceasta se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la sanatatea populatiei, P.S.I., protectia mediului etc.

- **lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.**

In perioada de construire se vor lua urmatoarele masuri:

- incadrarea in perioada de executie a obiectivului;
- respectarea intervalelor orare de liniste pentru populatie impuse de legislatia in vigoare;
- se vor stabili trasee limitate pentru utilajele si autovehiculele cu mase mari si emisii sonore importante ce strabat zonele locuite.

In perioada de utilizare a obiectivelor se vor lua toate masurile pentru a nu fi afectate zonele rezidentiale invecinate. Se recomanda dublarea la interior a imprejmuirilor cu gard viu (perdea verde) pentru protejarea impotriva zgomotelor etc.

Se vor respecta prevederile Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Publicat in Monitorul Oficial nr. 127 din data de 21.02.2014 (cu modificarile si/sau completarile acesteia). In cadrul zonei in prezent nu se pot semnala disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu avand in vedere ca terenul este liber constructii si nu se desfasoara activitati ce pot afecta mediul. Din analiza situatiei existente s-a putut constata ca nu exista riscuri naturale sau antropice semnificative (cu exceptia riscului scazut de inundatii pentru zona de sud si a cutremurelor).

Luand in calcul ca pana in prezent nu au existat incompatibilitati semnificative in cadrul zonei studiate, nu se pot semnala disfunctionalitati majore in privinta evaluarii problemelor de mediu. Avand in vedere ca amplasamentul este liber de constructii iar vecinatatile preponderent sunt constituite din parcele cu destinatie rezidentiala iar zona de teren din sud-est (din incinta industrială) este utilizata pentru activitati de depozitare (cadru existent), din analiza situatiei existente s-a putut aprecia ca nu exista riscuri naturale sau antropice semnificative. Se recomanda ca in viitor, in etapa de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.G. sa fie ierarhizate functiunile in concordanta cu ponderea, importanta si situarea in cadrul intravilanului, tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare si de reconversie functionala etc.

In timpul executiei lucrarilor de construire, cat si dupa aceea, beneficiarul si constructorul vor respecta normele privind protectia si igiena muncii, protectia impotriva incendiilor, privind sanatatea oamenilor si protectia mediului, precum si a celorlalte prevederi legale in vigoare.

Protectia solului si a subsolului – solul va fi afectat in proportii aproape nesemnificative, doar in perioada de executare a lucrarilor, pamantul rezultat din excavatii fiind utilizat in cadrul incintei sau va fi preluat pentru alte amplasamente. Zonele afectate de organizarea de santier si in timpul executiei, fiind in suprafata redusa, se vor reamenaja si mentine cu destinatia de spatii verzi plantate. In conditii normale de functionare, impactul asupra solului este redus si poate fi afectat doar in cazuri accidentale. Se preconizeaza ca implementarea proiectului nu va avea impact asupra regimului cantitativ si calitativ al apei si nu vor exista schimbari ale conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului. Obiectivele nu vor modifica regimul de curgere al apelor de suprafata si subterane sau debitul acestora.

Dupa finalizarea lucrarilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor initiala prin replantarea si amenajarea de spatii verzi in cadrul zonelor afectate, dupa caz sau vor fi utilizate pentru amenajari si constructii ulterioare. Pentru protectia solului si subsolului se vor respecta urmatoarele:

- stocarea tuturor deseurilor rezultate din activitatea de amenajare / construire se va face in conditii adecvate - containere metalice, europubele amplasate pe platforma betonata sau direct

pe platforma betonata, dupa caz, separat pe tipuri cu respectarea regimului acestora si a evidentei gestiunii;

- mijloacele auto si utilajele de lucru vor fi stationate in organizarea de santier pe suprafata impermeabilizata;

- alimentarea cu carburanti a mijloacelor de transport se va face doar in statii de alimentare autorizate si nu pe amplasament;

- in cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiilor / obiectivelor propuse se vor utiliza materiale absorbante.

Impactul asupra calitatii aerului - In perioada de executie a lucrarilor calitatea aerului poate fi afectata de emisiile de gaze de ardere provenite de la motoarele utilajelor si mijloacelor de transport si pulberile rezultate in urma manipularii si punerii in opera a materialelor de constructii. Avand in vedere dimensiunea investitiei, se preconizeaza ca impactul emisiilor in faza de executie va fi redus ca intensitate, in timp si in spatiu. In scopul eliminarii posibilitatii dispersiei pulberilor provenind din lucrarile de compactare si excavare se vor lua masuri de umectare a suprafetelor atunci cand este cazul. Pe toata perioada executarii lucrarilor se va asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf. Se vor adopta solutii si sisteme performante pe parcursul lucrarilor in vederea inlaturarii oricarui pericol de poluare a solului, apei, aerului etc.

Se vor stabili traseele optime si cat mai scurte pentru a diminua poluarea produsa de utilajele care deservesc santierul. Se vor folosi utilaje de lucru in concordanta cu volumul si caracteristicile activitatilor desfasurate si in concordanta cu normele de securitate si siguranta a activitatilor de pe amplasament. Utilajele / autobasculantele ce vor transporta molozul sau materiale similare se vor acoperi / proteja cu prelate.

Datorita echipamentelor / instalatiilor performante propuse pentru dotarea obiectivului, echipamente ce includ dotari corespunzatoare pentru retinerea / minimizarea poluantilor emisi in atmosfera, impactul asupra aerului al activitatilor desfasurate pe amplasament, in timpul functionarii, este redus.

Masuri:

- acoperirea materialelor pulverulente cu prelate pe perioada transportului si depozitarii temporare ocazionale;

- pamantul excavat va fi depozitat pe o suprafata impermeabilizata existenta si va fi stropit periodic;

- pe toata perioada executarii lucrarilor se asigura stropirea zonelor susceptibile producerii de praf;

- vor fi folosite utilaje si mijloace auto cu verificari tehnice la zi conform prevederilor legale astfel incat sa nu fie depasite valorile indicatorilor de emisii poluante;

- amplasarea unei perdele de protectie pe inaltimea cladirilor pe toata perioada executiei lucrarilor astfel incat sa fie retinute particulele de praf si pulberi rezultate in urma lucrarilor de construire si evitarea accidentelor rezultate in urma desprinderii de la inaltime a materialelor;

Zgomotul si vibratiile – atat in cazul executiei cat si pe timpul activitatilor propuse se vor respecta si se vor incadra in prevederile legale. In vecinatatea amplasamentului nu sunt receptori sensibili. Se va planifica orarul de desfasurare activitatilor generatoare de zgomot astfel incat sa se evite efectele cumulative.

Executia lucrarilor poate implica: zgomot produs de utilaje in timpul realizarii diferitelor lucrari de trunare, taiere etc, trafic auto generat de transportul materialelor ce urmeaza a fi puse in opera etc. Procesele tehnologice de executie implica folosirea unor grupuri de utilaje cu functii specifice fiecarui tip de lucrare. Aceste utilaje in lucru reprezinta surse de zgomot.

In perioada de executie a proiectului, sursele de zgomot sunt grupate dupa cum urmeaza:

- in fronturile de lucru zgomotul este produs de functionarea utilajelor de constructii specifice lucrarilor (excavari, taieri, turnare beton etc.);

- pe traseele din santier si in afara lui, zgomotul este produs de circulatia autovehiculelor care transporta materiale propuse a fi utilizate, diferite utilaje, scule, unelte etc;

Principala sursa de zgomot si vibratii in perioada operationala a realizarii obiectivului este reprezentata de circulatia autovehiculelor.

In perioada de executie, in fronturile de lucru, pe perioade limitate de timp, nivelul de zgomot poate atinge valori importante, fara a depasi limitele acceptate de normele de protectia muncii.

Se vor avea in vedere urmatoarele masuri de protectie impotriva zgomotului si vibratiilor:

- pentru a evita producerea poluarii fonice, toate utilajele care produc zgomot si/sau vibratii vor fi mentinute in stare buna de functionare si vor respecta prevederile in vigoare privind nivelul de zgomot produs;
- incadrarea in perioada de executie a lucrarilor;
- respectarea intervalelor orare de liniste pentru populatie impuse de legislatia in vigoare;
- se vor stabili traseele optime pentru utilajele care deservesc santierul;
- utilajele care deservesc santierul vor avea trasee si orare de functionare prestabilite, pentru ca poluarea fonica sa aiba efect minim asupra zonele locuite (rezidentiale).

Radiatiile – investitia propusa nu va produce si nu implica radiatii, nefiind necesare masuri de protectie impotriva radiatiilor.

Substante toxice si periculoase – nu exista surse de poluare cu substante toxice sau periculoase atat pe durata executiei proiectului cat si pe perioada de functionare a obiectivelor propuse.

Impactul asupra faunei si florei – biodiversitatea - impactul proiectului asupra biodiversitatii este minor si limitat ca timp si arie. Nu sunt necesare masuri suplimentare, pentru protectia acestui parametru de evidentiere ecologica a zonei. Nu se pune problema afectarii zonelor protejate, avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat nu se afla in vecinatatea unei astfel de zone.

Impactul obiectivului de investitie raportat la contextual natural si antropic in care acesta se integreaza - terenurile din zona amplasamentului proiectului sunt in mare parte arabile si libere de constructii sau situate in intravilan in zona de locuinte. Pe suprafata analizata si in vecinatatea acesteia nu sunt prezente habitate naturale cu valoare conservativa mare sau foarte mare care ar necesita solutii alternative de amplasare a elementelor construite sau masuri speciale de protectie a biodiversitatii, altele decat cele recomandate in mod uzual pentru astfel de obiective.

Prin realizarea proiectului nu vor fi afectate asezarile umane, obiective de interes public, istoric sau cultural. Pe parcursul realizarii proiectului nu se vor afecta factorii de mediu. Deseurile (in cea mai mare parte reciclabile) rezultate in urma activitatii de construire si amenajare vor fi colectate si depozitate selectiv, temporar in compartimente speciale acoperite, amplasate in locuri special amenajate dupa care vor fi periodic ridicate de catre societati autorizate in acest domeniu.

Beneficiarul va asigura preluarea deseurilor sau a materiilor rezultate in timpul functionarii in conditii de siguranta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se va realiza strict in limitele proprietatii, fara afectarea domeniului public sau privat si se vor asigura urmatoarele conditii generale:

- organizarea de santier se va amenaja in interiorul amplasamentului (delimitat cadastral);
- separarea (imprejmuirea temporara) a zonei sau incintei respective atat cu gard cat si cu banda de marcare specifica lucrarilor de constructii;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate pe santier sau in incinta acestuia;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscriptionarilor de atentionare asupra pericolului, in conformitate cu prevederile in vigoare;
- instruirea personalului asupra pericolului si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatilor pe care le vor desfasura;
- deseurile rezultate vor fi depozitate in europubele amplasate pe o platforma impermeabilizata.

Toate utilitatile necesare desfasurarii lucrarilor propuse se vor asigura din sursa proprie, din cadrul incintei sau prin bransamente/racorduri la retelele existente (apa, energie electrica etc). Se

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

vor utiliza utilaje specifice iar toate elementele provizorii sunt in sistem prefabricat (containere personal, containere deseuri etc). Combustibilul utilizat va fi procurat de la societati specializate, alimentarea facand-se in exteriorul amplasamentului (statii de carburanti autorizate etc). Pentru lucrarile propuse se vor respecta normele P.S.I., regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, normele privind protectia mediului etc., acestea intrand in sarcina personalului responsabil cu amenajarea / realizarea constructiilor (constructor) si a beneficiarului lucrarii.

Nu se vor executa lucrari care sa afecteze in vreun fel flora si fauna terestra, acvatica. In zona perimetrata amplasamentului nu exista monumente ale naturii sau arii protejate. In cadrul amplasamentului nu exista spatii verzi amenajate ce necesita protectie (nu sunt inscrise in registrul spatiilor verzi etc). Lucrarile de construire / amenajare nu vor afecta spatiile verzi existente perimetrata din vecinatate (spatiile verzi aferente tramei stradale). Se vor lua toate masurile necesare astfel incat sa nu fie afectate vecinatatile.

Pentru eliminarea oricarui pericol de poluare se vor asigura urmatoarele masuri generale:

- interzicerea de activitati poluante in zona;
- prevenirea si eliminarea oricarei surse de poluare in zona;
- amenajarea de spatii si suprafete verzi si plantatii de aliniament, de protectie in cadrul terenului studiat, spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la cca. 100 mp;
- amenajarea de fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament) pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto din incinta cat si pe arterele principale cu trafic intens.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru implementarea investitiei nu sunt necesare suprafete de teren suplimentare fata de cea existenta ce face obiectul Certificatului de urbanism. Pentru amenajarea tramei stradale nu sunt necesare suprafete suplimentare. Dezvoltarea / extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc) se va realiza in baza unor documentatii de specialitate iar eventualele cedari, alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora. Pentru amplasamentul studiat se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in acesta.

Se va asigura dezvoltarea durabila si coerenta a zonei prin implementarea de investitii private (rezidentiale si conexe) prin stimularea dezvoltarii zonelor rezidentiale, a activitatilor comerciale / serviciilor cat si asigurarea de spatii si activitati pentru agrement si loisir. Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (delimitat cadastral) aflat in proprietatea COMUNEI MODELU), conform documentatie cadastrala / topografica anexata prezentului proiect si a tabelului de coordonate al terenului.

Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, a studiilor si avizelor de specialitate ce fac parte integranta din aceasta.

Pentru dezvoltarea comunei si cresterea calitatii vietii populatiei, se desprind urmatoarele cerinte majore:

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU I.U.C.

Parcela (1CC) Calcul suprafata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303446.635	692389.287	10.336
2	303446.803	692378.953	13.170
3	303446.855	692365.783	3.242
4	303446.500	692362.560	3.561
5	303444.926	692359.366	2.488
6	303442.686	692358.284	19.413
7	303423.319	692356.936	4.263
8	303419.368	692355.337	33.298
9	303386.090	692354.183	15.973
10	303370.126	692353.634	22.578
11	303347.551	692353.272	6.511
12	303341.045	692353.532	16.847
13	303324.198	692353.649	19.897
14	303304.302	692353.848	16.640
15	303287.662	692353.817	21.010
16	303266.653	692353.978	17.979
17	303248.674	692353.935	24.678
18	303223.996	692353.923	13.447
19	303210.549	692353.935	40.080
20	303218.480	692393.222	76.575
21	303295.052	692393.860	39.606
22	303297.423	692433.395	117.089
23	303414.425	692437.899	28.040
24	303416.788	692409.959	28.765
25	303445.552	692410.229	0.232
26	303445.783	692410.238	20.968

S(1CC)=14623mp P=616.686m

Inventar de coordonate

- Incurajarea initiativei particulare de dezvoltare a zonelor rezidentiale cat si a domeniului comercial / al serviciilor conexe, in conditiile stabilite de lege si asigurarea unor servicii moderne si performante adresate publicului;
- Amplificarea si asigurarea locurilor de munca atat in sectorul comercial cat si cel al serviciilor conexe;
- Dezvoltarea si incurajarea dezvoltarii activitatilor de investitii conexe, principale si secundare, in urma implementarii unor proiecte / investitii viitoare;
- Implementarea unor investitii ce vor asigura servicii moderne destinate locuitorilor ;
- Atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de dezvoltare, sanatate si confort al acestora ;
- Dezvoltarea zonei va conduce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, dezvoltarea tehnico-edilitara a zonei etc.
- Utilizarea unor suprafete de teren si valorificarea acestora prin realizarea unor investitii performante, coerente si durabile.

Lista obiectivelor de utilitate publica:

- trama stradala (carosabil, pietonal, spatii verzi);
- spatiile verzi amenajate;
- retea de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera, ape pluviale;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii, retea de gaze.

Tipul de proprietate a terenului: Conform C.U. terenul apartine domeniului public al comunei Modelu, conform HCL Modelu nr.27 din 30.03.2023.

Circulatia terenurilor: In etapa actuala nu sunt necesare cedari sau concesiunari ale unor suprafete de teren. Dupa realizarea lotizarii, o parte din parcelele rezultate vor fi destinate concesiunii etc.

Planul Urbanistic Zonal stabilieste cadrul urbanistic de dezvoltare pentru investitiile propuse in etapa de perspectiva. Activitatile viitoare preconizate se vor implementa in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare astfel incat sa nu prezinte nici un efect semnificativ sau potential negativ asupra mediului.

4. CONCLUZII SI MASURI DE CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G. al comunei Modelu, judetul Calarasi, pentru dezvoltarea localitatii si pune accent pe dezvoltarea durabila a intravilanului. Avand in vedere ca se propune implementarea unor obiective / activitati de tip «rezidential» se poate considera ca acest proiect reprezinta un punct important de pornire pentru o dezvoltare atat functional-urbanistica cat si economica a zonei.

- Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce fac obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:
- Se propune lotizarea si reglementarea terenului din cadrul intravilanului prin realizarea unor obiective compatibile cu functiunea de **L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural**;
 - Se vor crea noi locuri de munca (pe termen scurt) in domeniul constructiilor aspect benefic pentru comuna Modelu, in urma dezvoltarii obiectivelor propuse;
 - Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
 - Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire se vor realiza cu respectarea retragerilor minime stabilite, a indicilor teritorialii si regimului de inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si in conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integranta din prezentul P.U.Z.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL + AVIZE DE SPECIALITATE – MEMORIU P.U.Z.

- Se preconizeaza ca prin realizarea propunerilor prezentei documentatii, obiectivele ulterioare se vor incadra in zonificarea urbanistica propusa pentru amplasamentul studiat (ZONA Lm – locuinte si functiuni complementare) fara a avea un impact negativ asupra vecinatilor.

- o La eliberarea autoratiilor de construire urmeaza sa se verifice:
 - Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
 - Inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze constructia / obiectivul;
 - Respectarea regimului de aliniere si retragere a constructiilor conform plansei de Reglementari – Zonificare functionala;
 - Respectarea regimului de inaltime si inaltimea maxima admisa;
 - Respectarea executarii constructiilor si amenajarilor cu materiale durabile;
 - Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
 - Se vor amenaja spatii plantate de min. 30% din suprafata lotului;
 - Fundarea constructiilor se va realiza cu respectarea conditiilor geotehnice.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral / topografic) aflat in proprietatea beneficiarului, conform documentatiei cadastrale / topografice anexate prezentului memoriu. Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism (piese scrise / desenate, avize, studii etc).

Pentru elaborarea documentatiilor ulterioare se vor respecta cerintele stabilite prin prezenta documentatie (piese scrise + desenate), cele impuse de catre avizatori conform avizelor / acordurilor si studiilor solicitate / obtinute prin / in baza Certificatul de Urbanism, in corelare cu legislatia in vigoare specifica si aplicabila domeniului.

Datele prezentate in cadrul pieselor desenate / scrise se pot actualiza/modifica pe parcursul elaborarii documentatiei, in corelare cu prevederile / conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

PROIECTANT:

SPIRIT S.R.L.

INTOCMIT:

DR. ARH. MEITA VASILE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Amplasament: **JUD. CALARASI, COM. MODELU, SAT TONEA, STR. PREL.
CALARASI, NR. 21B, NR. CAD. / C.F. 25348**

Beneficiar: **COMUNA MODELU**
*Adresa beneficiarului: judetul Calarasi, comuna Modelu, str. Plopilor, nr. 12
email – primaria_modelu@yahoo.com - tel: 0242 / 312553
Reprezentant: primar DOBRE GHEORGHE*

Proiectant: **SPIRIT S.R.L
DR. ARH. MEITA VASILE**

Proiect numar: **563 / 2023**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Amplasament: JUD. CALARASI, COM. MODELU, SAT TONEA, STR. PREL. CALARASI, NR. 21B,
NR. CAD. / C.F. 25348

Beneficiar: COMUNA MODELU
*Adresa beneficiarului: judetul Calarasi, comuna Modelu, str. Plopilor, nr. 12
email – primaria_modelu@yahoo.com - tel: 0242 / 312553
Reprezentant: primar DOBRE GHEORGHE*

Proiectant: SPIRIT S.R.L
DR. ARH. MEITA VASILE

Proiect numar: 563 / 2023

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) + AVIZE DE SPECIALITATE

Prezentul regulament se asociaza documentatiei grafice a Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integranta din planul urbanistic zonal si se aproba odata cu acesta.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in intravilanul comunei Modelu, judetul Calarasi.
Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor / amenajarilor in limitele teritoriului studiat.
- (1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone cuprinse in intravilanul comunei Modelu, judetul Calarasi.
- (1.3) Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
- (1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2 BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut in vedere „Ghidul privind elaborarea si aprobare Regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Prevederile prezentului P.U.Z. sunt corelate cu prevederile P.U.G. - comuna Modelu cat si cu cele ale certificatului de urbanism nr. 45 din 08.06.2023 emis de PRIMARIA COMUNEI MODELU.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

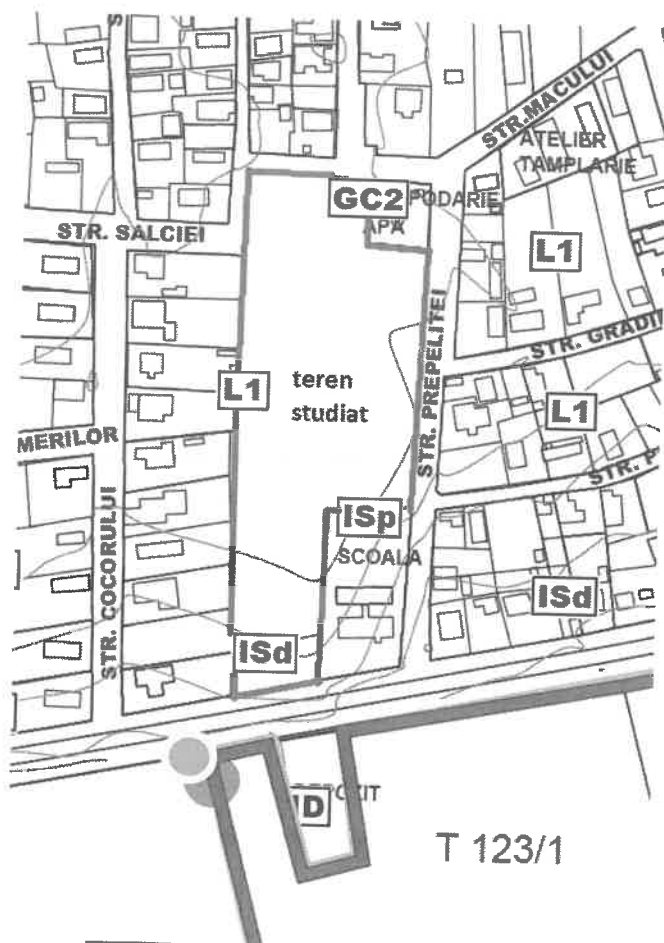
- Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona reglementata;
- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate (dezmembrari, alipiri – conform parcelare si alte operatiuni concesionari etc.)

Suprafata totala pentru care a fost elaborata prezenta documentatie este de **14623 mp** asa cum este delimitata in partea desenata (plansa U3 – REGLEMENTARI URBANISTICE), respectiv nr. cadastral 25348 – U.A.T. Modelu.

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta fiind incadrat in cadrul P.U.G. intr-un UTR ce inglobeaza functiunea de „zona de locuinte”.

Pentru intreg terenul reglementat au fost stabilite lucrari admise pentru realizare si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera si nu reglementeaza niciun fel de constructii sau zone situate in afara terenului aflate in proprietatea beneficiarului, delimitat strict din punct de vedere cadastral si reglementat prin prezenta documentatie, cu exceptia zonelor in care se va sistematiza si corela trama stradala existenta cu cea propusa.



Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal si conceput pentru terenul in suprafata de **14623 mp** situat in judetul Calarasi, pe teritoriul administrativ al comunei Modelu si se aplica teritoriului delimitat de urmatoarele elemente de reper:

La N-E / E – domeniul public - strada Prepelitei si incinta gospodarie de apa comuna Modelu (Castel de apa);

La N-V / V – domeniul public - strada Salciei / strada Morii si proprietati private - zona locuinte (loturi cu locuinte individuale);

La S-E – domeniul public (strada Prepelitei) / si incinta scoala;

La S-V – domeniul public (strada Prel. Calarasi / D.N.3) si vis-a-vis terenuri situate in extravilan, incinta depozit si incinta teren situat in zona turism (incinte situate in intravilan la peste 22 m fata de limita de proprietate a terenului ce urmeaza a fi reglementat).

Monumentul „CRUCEA DE PIATRA DE HOTAR” - CL-IV-m-B-14753 este situat in zona de sud-vest a amplasamentului, vis-a-vis de acesta, la o distanta de cca. 47 m.

Conform documentatiei P.U.G. amplasamentul nu se afla situat intr-o zona ce prezinta pericolul aparitiei unor riscuri naturale (conform H.G.R. nr.382/03).

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR SI DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATIONAL SI CONSTRUIT

Art. 1. Deseurile menajere rezultate se vor colecta la nivelul amplasamentului in pubele speciale acoperite, dispuse pe o platforma din beton, conform normelor sanitare in vigoare. Acestea vor fi preluate de pe baza de contract de catre societati autorizate in domeniu. Este interzisa depozitarea intamplatoare / neorganizata a deseurilor menajere.

Art. 2. La elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire, se va tine seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 si de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara” cat si de legislatia in vigoare referitoare la sanatatea populatiei.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 3. Edificarea altor constructii sau obiective a caror destinatie este incompatibila zonei de locuinte si functiuni complementare aferente celei de locuit se va putea face numai prin intermediul unui P.U.Z., avizat si aprobat in conditiile Legii.

Art. 4. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Aliniamentul reprezinta limita de separare a domeniului public fata de domeniul privat. Regimul de aliniere sau retragerea fata de aliniament a constructiilor reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre aliniament - domeniul public si se va respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire.

Regimul de aliniere propus (retragerea fata de aliniament existent / mentinut) se aplica strazilor existente (Strada Morii si Strada Prepelitei) iar aliniament propus / rezultat se aplica pentru circulatiile rezultate dupa sistematizare / modernizare trama stradala.

RETRAGERI MINIME PROPUSE – FATA DE ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS	
ALINIAMENT EXISTENT/MENTINUT	Minimum 2,0 m / 3,0 m fata de Strada Morii Minimum 3,0 m fata de Strada Morii
ALINIAMENT PROPUS/REZULTAT	Minimum 3,0 m fata de strazi propuse
ALINIAMENT EXISTENT/MENTINUT D.N.	Minimum 6,0 m fata de aliniament sud (D.N.) si minimum 17,0 m fata de ax D.N.

**se vor corela cu plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE”*

Art. 5. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor.

Retragerile fata de limitele de proprietate reprezinta limita maxima de amplasare a cladirilor catre limitele de proprietate (laterale sau posterioare) si se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentatiilor tehnice pe baza carora se va emite autorizatia de construire. Avand in vedere ca terenul este situat in cadrul unui U.T.R. existent (zona locuinte) unde pentru loturile existente se aplica prevederile Codului Civil privind retragerile, pentru loturile rezultate se vor aplica urmatoarele retrageri:

Tabel sinteza retrageri fata de aliniament si limite de proprietate:

RETRAGERI MINIME PROPUSE – LIMITE LATERALE / POSTERIOARE	
LIMITE LATERALE	CONFORM COD CIVIL min. 0,6 ... 2,0 m (intre loturi rezultate)
LIMITE LATERALE	min. 2,0 m (intre loturi rezultate si loturi existente)
<ul style="list-style-type: none"> • Pentru lotul 03 se va aplica o retragere de min. 4,0 m fata de limita laterala de est (dinspre Scoala), cu respectarea prevederilor Normativului P118-99. 	
LIMITA POSTERIOARA	CONFORM COD CIVIL min. 0,6 ... 2,0 m (intre loturi rezultate)
LIMITE POSTERIOARA	min. 2,0 m (intre loturi rezultate si loturi existente)

Art. 6. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela – distanta minima recomandata dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri. Se admite o reducere a distantei de amplasare a constructiilor in situatii bine

justificate (anexe, extinderi etc) cu respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri cat si a normelor / normativelor in vigoare referitoare la securitatea in incendiu / P.S.I. etc cat si asigurarea conditiilor minime de insorire conform O.M.S. 119 etc.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 7. Amplasamentul studiat are acces direct la minimum o circulatie publica (trama stradala situata in nord-vest / nord si est) cat si la Drumul National in zona de sud. Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza/mentine din trama stradala existenta pentru loturile cu deschidere la aceasta si se va realiza pentru loturile rezultate din circulatia propusa. Dupa realizarea dezmembrarii sunt necesare si se propun accese suplimentare si sistematizari ale acestora (se va asigura cate un acces individual pentru fiecare lot).

In etapa de perspectiva, prin proiecte comune ale administratiei locale (impreuna cu proprietarii terenurilor vecine ce beneficiaza de acces din drumurile publice existente) se pot/vor propune modernizari ale circulatiilor existente perimetrare. In baza acestora se vor stabili profile transversale specifice, dimensionate corespunzator activitatii si specificului functional. In baza documentatiilor viitoare se vor stabili daca sunt necesare alte zone / suprafete de teren necesare amenajarii tramei de drumuri, suplimentar celor prevazute prin prezenta documentatie.

Se vor asigura conditiile de acces in cadrul zonei / incintei atat pietonal / auto cat si pentru mijloacele de interventie in caz de urgenta. Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare in cadrul incintei, in concordanta cu functiunea propusa.

In interiorul fiecarui lot rezultat se vor realiza circulatii carosabile, ocazional-carosabile si pietonale. Accesele se vor realiza prin respectarea zonelor de protectie a retelelor existente in zona si cu respectarea prevederilor legale privind circulatia autovehiculelor pe drumurile publice. Se vor asigura zonele de acces pentru interventie la obiectivul propus. In urma sistematizarii accesului se asigura accesul direct dintr-o circulatie publica (atat acces pietonal cat si auto) atat pentru activitatile curente cat si pentru situatiile de urgenta / interventie etc.

Conform Hotararii Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996) se vor respecta urmatoarele:

Articolul 24 - Amplasarea in interiorul parcelei / Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Articolul 25 Accese carosabile(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Anexa nr. 4, punctul 4.12. Toate categoriile de constructii

Avand in vedere cele mentionate, se poate concluziona ca in prezent amplasamentul respecta prevederile **Hotararii Nr. 525/1996 referitoare la amplasarea in interiorul parcelei si asigurarea posibilitatilor de acces la drumuri.**

Nu sunt necesare lucrari de ampoare pentru realizarea acceselor propuse, avand in vedere ca obiectivul se va pozitiona in vecinatatea unor circulatii existente, astfel accesele propuse au rol de racordare a incintei la trama stradala existenta.

Art. 8. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor in vigoare.

Art. 9. Parcajele la nivelul solului vor fi realizate in interiorul loturilor si vor fi dimensionate in conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (P132/93).

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate retelele tehnico – edilitare inclusiv cele destinate telecomunicatiilor se vor monta ingropat, fara sa afecteze fatadele constructiilor ce se vor realiza.

Art. 10. Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza prin extinderea retelei de alimentarea cu apa existenta in zona studiata (vezi plansa TE01).

Art. 11. Apele uzate menajere vor fi preluate de retea de canalizare menajera propusa a fi extinsa sau in situatia provizorie, in care nu este posibila realizarea retelei de canalizare menajera in faza proxima, fiecare obiectiv va fi prevazut cu un bazin vidanjabil ecologic si etans (proiectat, dimensionat, montat / realizat conform normelor in vigoare).

Art. 12. Toate constructiile vor fi prevazute cu centrale termice proprii, individuale alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos, dupa caz.

Art. 13. Constructiile se vor racorda la reseaua electrica existenta in zona conform proiectului tehnic, avizat de Enel Distributie Dobrogea, care se va elabora de un proiectant autorizat la fazele urmatoare ale investitiei, bransamentele electrice vor fi realizate ingropat iar contoarele pentru masurarea consumurilor pentru toate tipurile de utilitatile vor fi amplasate in cadrul imprejmuirilor, fara a afecta domeniul public, in firide special proiectate in acest scop.

Art. 14. Va fi incheiat un contract de preluare a deseurilor menajere cu o societate specializata in domeniu.

Art. 15. Apele pluviale vor fi dirijate, prin sistematizarea verticala, spre spatiile verzi din incinta amplasamentului sau preluate prin cadrul canalizarii pluviale, fara a afecta vecinatatile.

Art. 16. Constructiile propuse ulterior documentatiei, vor fi racordate la utilitatile edilitare existente in zona, in functie de specificul si necesarul de consum al acestora.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 17. Lotul studiat are o geometrie definita din punct de vedere cadastral conform plan topografic vizat O.C.P.I. si a tabelului de coordonate:

Art. 18. Suprafata actuala a lotului este de 14623 mp. Pentru amenajarea tramei stradale se va transfera catre domeniul public suprafata de 2240,61 mp (15,32%). Este admisa dezmembrarea ulterioara a terenurilor in functie de optiunile beneficiarului (conform plansei de reglementari sau in etapa de perspectiva sau utilizarea terenului in suprafata actuala pana la etapa dezmembrarii). Dezvoltarea / extinderea tramei stradale (supralargire, accese suplimentare etc) se va realiza in baza unor documentatii de specialitate iar eventualele cedari, alipiri / dezmembrari de terenuri vor face obiectul acestora. Pentru amplasamentul studiat se vor respecta prevederile prezentei documentatii si se aplica masurile cuprinse in acesta.

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism se propune dezmembrarea / lotizarea lotului studiat in 30 loturi situate in zona de locuinte. In cadrul fiecarui lot rezultat se propune construirea unei locuinte individuale + anexe / imprejmuire, dupa caz. Avand in vedere ca documentatia in faza actuala trateaza strict reglementarea functionala a terenului (faza P.U.Z.), dupa avizare/aprobare se vor obtine certificate de urbanism individuale in vederea construirii diferitelor obiective, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. + R.L.U. In aceasta situatie in cadrul terenurilor rezultate se pot autoriza/realiza locuinte individuale cu regim de inaltime P ... P+1E+M, anexe gospodaresti, imprejmuiri, amenajari exterioare si alte obiective in concordanta cu prevederile sectiunii "permisivitati" din cadrul documentatiei. Suprafetele propuse se vor definitiva in functie de optiunile proprietarului si vor respecta prevederile generale ale documentatiei de urbanism cat si un front la strada de minimum 12,0 m.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 19. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, dotarilor pentru echiparea tehnico-edilitara si parcajelor va fi plantat cu gazon si cu cate doi arbori la fiecare 100 mp. In interiorul parcelei spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Art. 20. Rezolvarea imprejmuirilor va respecta regulile:

- In cazul cladirilor retrase de la aliniament imprejmuirea se va realiza cu garduri cu partea inferioara plina (opaca) cu inaltimea de 0,60 m iar cea superioara realizata din panouri transparente (elemente metalice, lemn etc) cu inaltimea de 1,40 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu). H. max. imprejmuire = 2,00 m
- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate cu o inaltime maxima de 2,50 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor si vor fi integral opace (fara a permite vederea spre proprietatea vecina).
- Se pot adopta acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 21. Zona studiata va avea o singura zonificare functionala, astfel se propune reglementarea terenului cu nr. cad. 25348 cu functiunea / zonificarea **L1 – zona locuinte individuale cu caracter rural** conform urmatorului bilant teritorial:

ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL (L1) (ZONIFICARE EXISTENTA / MENTINUTA)				
ZONIFICARE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
SUBZONA L1				
LOCUINTE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL	13863,79	94,81	12382,39	84,68
SUBZONA ISd				
ACTIVITATI LEGATE DE SERVICII SI COMERT	759,21	5,19		
ZONA Cc – CIRCULATII (STRAZI PROPUSE)			2240,61	15,32
TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	14623,00	100,00	14623,00	100,00
L1 - P.O.T. MAX = 40% / C.U.T. MAX = 0,8 (1,05) / H.MAX = 7,0 M / H.MAX.C = 11,0 M / R.H.MAX = P+1(+M) / PSV =30				

Funcitiunile complementare sunt cele comerciale / servicii, sport, agrement si loisir.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Art. 22. Indicatori de urbanism:

P.O.T. max. admis = 40 %

C.U.T. max. admis. = 0,8 (1,05)

R.H. max. admis = P+1(+M)

H. max. admisa = 11,0 M (la streasina)

Art. 23. Permisuni – se pot aviza in **zona functionala L1** cladiri pentru locuire si cele complementare celei de locuit.

Utilizari admise (permisivitati): se pot aviza in **zona functionala L1** cladiri pentru locuire si cele complementare celei de locuit.

- locuinte individuale / semicolective si anexe gospodaresti (garaje, piscine, magazii etc);
- comert de proximitate, comert articole de uz casnic, general, vestimentar, sport etc;
- cabinete profesioni libérale, sedii organizatii politice sau profesionale;
- unitati de alimentatie publica (cafenele, cofetarii etc);
- servicii aferente zonelor de locuinte;
- servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc;
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii etc;
- sport si recreere, cabinete medicale sau servicii medicale, intretinere, cosmetica etc;
- spatii de prezentare si expunere (totemuri / panouri publicitare/ pergole etc);
- cai de acces carosabile si pietonale private (garaje, parcaje, alei etc);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;

- spatii plantate / zone spatii verzi amenajate de protectie, imprejurimi, garduri etc;
- echipamente publice specifice zonelor rezidentiale.

Art. 24 Utilizari permise cu conditionari;

Se admit functiuni cu activitate de firma, servicii profesionale, functiuni comerciale / prestari servicii, medicale, educationale etc, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp./ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie (cu respectarea legislatiei in vigoare – Mediu, D.S.P. etc).

Art. 25. Restrictii – se interzic urmatoarele utilizari:

Restrictii (utilizari interzise) – se interzic urmatoarele utilizari:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunile stabilite pentru terenul studiat prin P.U.Z si cu terenurile vecine (rezidentiale);
- activitati de productie incompatibile cu functiunea zonei;
- activitati si productie industriala cu caracter poluant;
- depozitare en-gros de mare capacitate, statii auto, spalatorii service/baze auto;
 - depozitari de materiale re folosibile (reciclare etc.);
 - activitati industriale cu risc tehnologic si caracter poluant sau alte activitati care pot afecta vecinatatile;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor pluviale.

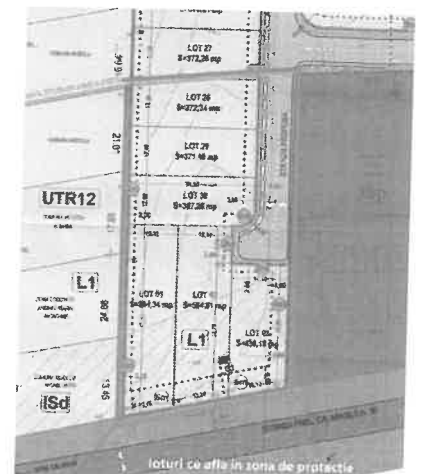
Art. 26. Prevederi generale referitoare la amplasare, materiale etc.

Obiectivele se vor amplasa retras de la aliniament, in front discontinuu, cu functiunea principala rezidentiala si/sau complementara cu aceasta, in concordanta cu tema de proiectare stabilita de catre beneficiar. Stationarea autovehiculelor se va realiza in incinta in parcaje dimensionate corespunzator.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel incat acestea sa contribuie la realizarea unor volume simple si clare ce vor permite integrarea ansamblului in cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomanda utilizarea materialelor specifice obiectivelor comerciale si respectarea unei game cromatice incluzand: alb, bej, gri, ocru, maro deschis sau nuante pastel deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu exceptia unor elemente izolate. In functie de specificul arhitectural al obiectivelor sunt admise culori sau combinatii specifice ale acestora. Este admisa utilizarea panourilor de fatada colorate (de inchidere), a zonelor vitrate, a riflajelor, a elemente de signalistica etc.

OBIECTIVELE SE VOR REALIZA IN TOTALITATE IN CADRUL PROPRIETATII (INCLUSIV INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA) SI NU SE VOR AFECTA VECINATATILE (PROPR. PRIVATE sau DOMENIUL PUBLIC). Prin realizarea obiectivelor propuse nu se vor afecta constructiile existente in zona amplasamentului (constructiile propuse sunt de tip independent atat la nivel de suprastructura cat si infrastructura).

Conform plansei „Reglementari urbanistice” din cadrul P.U.G. Modelu terenul se afla partial cuprins in zona de protectie a monumentului „CRUCE DE PIATRA DE HOTAR” - CL-IV-m-B-14753 (zona de protectie fiind prevazuta pe o raza de cca 150 m). In urma propunerii de lotizare raman in zona de protectie a monumentului sase loturi rezultate, respectiv loturile 01, 02, 03, 28, 29 si 30 cat si partial o zona din artera de circulatie propusa. Avand in vedere ca zona de protectie include loturi preexistente cat si loturi propuse prin actuala documentatie, pentru mentinerea unitara a cerintelor referitoare la aspectul constructiilor, cromatica, volum construit etc, pentru locuintele propuse a fi construite in cadrul parcelelor se vor



respecta prevederile cuprinse in P.U.G. si R.L.U. In etapa viitoare de emitere a C.U. pentru fiecare obiectiv propus vor fi incluse prevederile cuprinse in cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. comuna Modelu, referitoare la cromatica, aspect exterior, volum etc.

Conform R.L.U. din cadrul P.U.G.:

Articolul 13) ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(1). Orice lucrari de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum si orice alte lucrari, indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie efectuate la toate categoriile de **monumente istorice** prevazute de lege - monumente, ansambluri, situri inclusiv la anexele acestora, identificate in acelasi imobil teren si/sau constructii, la constructii amplasate in zone de protectie a monumentelor si in zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la constructii cu valoare arhitecturala sau istorica deosebita, stabilite prin documentatii de urbanism aprobate¹² se executa in baza unei autorizatii de constructie.

(2). Prin exceptie de la prevederile alin.(1), nu este necesara emiterea autorizatiei de constructie in cazul executiei, la constructiile sus-mentionate, a lucrarilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare si restaurare a componentelor artistice ale constructiilor, care se executa in baza avizului DJC Calarasi si al Primariei Modelu.

(3). Autorizatiile de construire si desfiintare a constructiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate in acelasi imobil – teren si/sau constructii, la constructii amplasate in zone de protectie a monumentelor se emit in baza avizului DJC Calarasi.

(4). Monumentele istorice clasate, situate pe raza comunei Modelu, cuprinse in L.M.I.2015 aprobata cu ordinul nr. 2828/2015 sunt cuprinse in Tabelul 2 (din cadrul R.L.U.)

<p>1. IDENTIFICARE</p> <p>1.1. Cod LMI</p> <p>1.2. Categorie</p> <p>1.3. Denumire oficială</p> <p>2. LOCALIZARE ADMINISTRATIVA</p> <p>2.1. Stat</p> <p>2.2. Județ</p> <p>2.3. Localitate</p> <p>2.4. Cod poștal</p> <p>2.5. Stradă, număr actuale</p> <p>6.6. Materiale de construcție</p> <p>6.7. Tehnici de construcție</p> <p>6.9. Inscricții</p> <p>7. Starea generală de conservare⁴⁾</p> <p>7.2. Lucrări anterioare de restaurare</p>	<p>FIȘA ANALITICĂ NR. 1</p> <p>CL-IV-m-B-14753</p> <p>Monumente memoriale și funerare</p> <p>Cruce</p> <p>România</p> <p>Călărași</p> <p>Tonea</p> <p>DN 3 B</p> <p>Prelungirea Călărași</p> <p>Calcar</p> <p>Cioplire</p> <p>Caractere chirilice greu de descifrat</p> <p>Preară</p> <p>Crucea a fost văruiță</p>
--	---

Nr. LMI	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare, obs.
283	CL-IV-m-B-14753	Cruce de piatră	Sat Tonea Pe partea dreaptă a DN 3B Călărași-Fetești, la 10 m depărtare de axul drumului, vis-à-vis de școală	sec. XIX

Tabelul 2 Monumente istorice clasate conf. LMI 2015, pe raza comunei Modelu

(5). Zona de protectie a monumentelor istorice este reglementata in baza studiului istoric de fundamentare si figurata pe plansele de reglementari.

(6). Interventiile asupra monumentelor istorice clasate vor fi de tip **conservare-restaurareconsolidare**.

(7). Interventiile ce se vor executa in zona de protectie a monumentelor vor urmari:

a. pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura;

b. pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii;

c. Protejarea perspectivelor valoroase asupra monumentului;

d. Armonizarea volumetrica si cromatica cu monumentul;

e. pastrarea si valorificarea potentialului arheologic.

(8). In aplicarea prevederilor alin.(7) in zona de protectie a monumentelor documentatia de autorizare va include piese sugestive pentru ilustrarea efectului insertiei asupra monumentului: desfasurari stradale, volumetrii, perspective, montaje fotografice, dupa caz.

(9). Construirea in zona de protectie a monumentelor si siturilor se va face cu conditia obtinerii avizului de la D.J.C. Calarasi (potrivit competentelor legale), in cazul monumentelor, respectiv cu conditia supravegherii arheologice sau descarcarii de sarcina arheologica dupa caz, in cazul siturilor arheologice.

In aceasta situatie pentru loturile 01, 02, 02, 28, 29 si 30 obtinerea A.C. va fi conditionata de obtinerea avizului de la D.J.C. Calarasi.

Art. 27. Reglementari cu privire la aspectul exterior al cladirilor si imprejmirilor

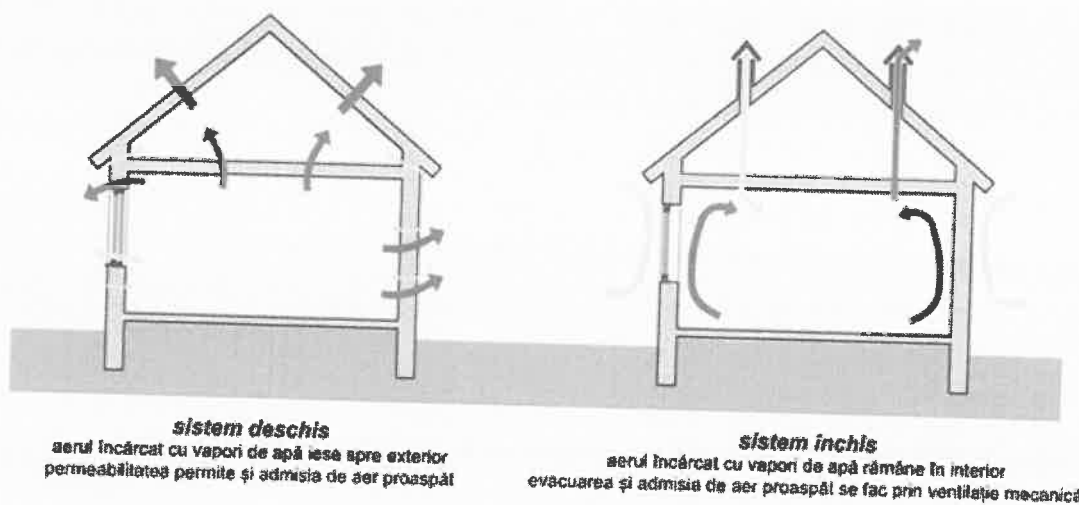
Avand in vedere situarea amplasamentului intr-o zona definita urbanistic, respectiv o zona construita existenta in care se aplica prevederile P.U.G., detalierea articolului se face prin utilizarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al comunei Modelu. In acest sens prezenta documentatie se va cita si corela cu documentatia P.U.G., aplicandu-se dupa caz articolele din cadrul acesteia, dupa cum urmeaza:

Reguli generale privind aspectul exterior al constructiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă¹.
3. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
4. Se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.
5. Sunt interzise mansardele false.
6. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
7. se va evita dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice principale.
8. Clădirile noi vor ingloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
9. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
10. Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
11. Volumetria construcțiilor va fi caracterizată de:
 - a. simplitate într-o compoziție unitară, eventual cu dominante
 - b. înscriere în peisaj,
 - c. regim de înălțime în general redus,
 - d. registre orizontale marcate
12. Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.
13. Gabaritul caracteristic este dat de:
 - a. - Lățimea medie a construcțiilor pe parcelă

- b. - Raportul mediu construit/liber (raportul dintre lățimea construcțiilor și distanțele dintre construcții) caracteristic strazii/ansamblului.
- c. Adâncimea medie a construcțiilor, percepute din spațiul public
14. Pentru atenuarea discrepanțelor de gabarit sunt recomandate soluțiile pavilionare, articularea volumelor, nivelele retrase.
15. Inserțiile care depășesc gabaritele specifice zonelor de inserție vor fi justificate printr-un PUD ce va include volumetrii, desfășurări stradale și montaj fotografic.
16. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
17. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
18. Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică², dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior.
19. Alegerea materialelor va fi fundamentată pe sistemul de construcție ales:
- deschis (tradițional, clădiri care "respiră", arhitectură ecologică)
 - închis (modern, clădirea se izolează de mediul înconjurător iar ventilarea este artificială/dirijată, arhitectură pasivă).

Fig. 2 Schemă explicativă sistem deschis și sistem închis³



20. Se va optimiza performanța energetică a construcțiilor prin orientare, câștig solar pasiv, ventilație și iluminare naturală.
21. Arhitectura fațadelor va urmări armonizarea:
- cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent,
 - cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor, etc.
22. Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianta, gresie, tapet etc) la exterior.
23. Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, acoperișuri-pagodă, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care crează o imagine inadecvată locului.
24. Sunt interzise imitațiile materialelor tradiționale de proastă factură sau/ și cu rezistență redusă la intemperii (mase plastice, imitații de piatră etc)
25. Se vor evita materialele care pot compromite integrarea în caracterul zonei.
26. Se va urmări armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate.
27. În vederea păstrării peisajului cultural local se va face apel la:
- utilizarea lemnului pentru tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale, împrejmuiuri;
 - utilizarea unor elemente specifice: prispe, foșoare, geamlâcuri;

- c. acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante reduse sau medii din materiale tradiționale (țiglă, tablă);
28. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
29. Culoarea se va armoniza cu arhitectura clădirii, însă cu respectarea ambianței cromatice a străzii și zonei.
30. Este **interzisă** utilizarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare.
31. Se recomandă să se utilizeze, pentru finisajele exterioare de suprafață, culori pastelate, potrivit paletarului din Tabelul 5.

Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
RAL_Design	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
RAL_Design	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
Sand yellow	1002	S 2030-Y10R	205-170-109	0-17-47-20
RAL_Design	070-80-40	S 1030-Y30R	239-188-128	0-21-46-6
Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
RAL_Design	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11

<i>Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL</i>	<i>COD RAL/ RAL DESIGN</i>	<i>Coresp.NCS</i>	<i>Coresp.RGB</i>	<i>Coresp.CMYK</i>
<i>RAL_Design</i>	100 90 20	S 1015-G80Y	225-222-179	0-1-20-12
<i>RAL_Design</i>	110 90 30	S 0520-G60Y	222-231-172	4-0-26-9
<i>RAL_Design</i>	130 90 20	S 0520-G20Y	205-234-201	12-0-14-8
<i>RAL_Design</i>	140 70 20	S 2020-G20Y	159-189-159	16-0-16-26
<i>Pastel green</i>	6019	S 1020-G30Y	182-206-172	12-0-17-19
<i>RAL_Design</i>	170-90-05	S 0907-B80G	217-229-224	5-0-2-10
<i>RAL_Design</i>	210 90 10	S 0515-B20G	194-228-232	16-2-0-9
<i>RAL_Design</i>	230-80-15	S 1020-B	172-208-222	23-6-0-13
<i>RAL_Design</i>	250 80 15	S 1020-R80B	181-201-221	18-9-0-13
<i>RAL_Design</i>	360-80-10	S 1510-R20B	214-194-199	0-9-7-16
<i>RAL_Design</i>	010-90-05	S 0507-R20B	236-223-225	0-6-5-7
<i>Telegrey 4</i>	7047	S 1500-N	208-208-208	0-0-5-20
<i>Papyrus white</i>	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
<i>Light grey</i>	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23
<i>Agate grey</i>	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Tabelul 5 Paletar pentru finisaje exterioare de suprafață

32. Pentru tâmplărie se recomandă utilizarea lemnului. Se admite, pentru tâmplărie, utilizarea înlocuitorilor de bună calitate ai lemnului (PVC, aluminiu etc), cu finisaj exterior similar lemnului, potrivit alineatului următor.
33. Pentru **tâmplărie și alte elemente aparente din lemn** se admite lemnul natur (baițuit+lăcuit) sau vopsit în culori din paletarul din Tabelul 6.

Nr. crt.	Culoare tâmplărie, elemente lemn - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603- G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Brown beige	1011	S 4030- Y30R	171-129-79	0-25-54-33
3.	Red brown	8012	S 6030- Y80R	100-51-43	0-49-57-61
4.	Nut brown	8011	S 7020- Y60R	88-56-38	0-36-57-65
5.	Mahogany brown	8016	S 8010- Y70R	75-43-32	0-43-57-71
6.	Coral red	3016	S 3060- Y80R	164-60-48	0-63-71-36
7.	Patina green		S 5030-G	59-116-95	49-0-18-55
8.	Moss green	6005	S 7020-G	16-66-50	76-0-24-74

Tabelul 6 Paletar pentru tâmplărie și alte elemente din lemn

34. Pentru elemente din fier forjat de la împrejurimi, balustrade și alte elemente lineare/cvasilineare se vor utiliza, în zonele menționate la alin. Se recomandă să se utilizeze, pentru finisajele exterioare de suprafață, culori pastelate, potrivit paletarului din Tabelul 5., culorile din Tabelul 7.

Nr. crt.	Culoare balustrade denumire RAL	împrejurimi, metalice-	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp. CMYK	Utilizare
1.	Pearl copper (metalic)		8029	(S 5040- Y60R)	125-64-49	0-49- 61-51	Grilaj metalic
2.	Pearl mouse grey (metalic)		7048	(S 6000-N)	128-123-115	0-4-10- 50	Grilaj metalic
3.	Platinum grey		7036	S 4502-R	127-118-121	10-10- 10-40	Grilaj metalic
4.	Graphite black		9011	S 8500-N	39-41-43	9-5-0- 83	Grilaj metalic
5.	Black brown		8022	S 9000-N	26-22-24	0-15-8- 90	Grilaj metalic
6.	Red brown		8012	S 6030-Y80R	100-51-43	0-49- 57-61	Grilaj metalic
7.	Moss green		6005	S 7020-G	16-66-50	76-0- 24-74	Grilaj metalic
8.	Grey beige		1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-	Grilaj,

Nr. crt.	Culoare balustrade denumire RAL	împrejmuiri, metalice-	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp. CMYK	Utilizare
						40-45	lemn
9.	Patina green		6000	S 5030-G	59-116-95	49-0-18-55	Lemn

Tabelul 7 Paletar pentru elemente din fier forjat de la împrejmuiri, balustrade și alte elemente lineare/cvasiliniare

35. Evidențierea unor porțiuni de fațadă/ elemente arhitecturale se poate face cu culori din paletarul de bază, potrivit alin. Se recomandă să se utilizeze, pentru finisajele exterioare de suprafață, culori pastelate, potrivit paletarului din Tabelul 5. sau se poate admite utilizarea paletarului din Tabelul 8.


Nr. crt.	Culoare de accent - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Light green	6027	S 2020-B70G	132-195-190	31-0-3-27
2.	Mint turquoise	6033	S 4030-B70G	72-135-127	47-0-6-47
3.	Patina green	6000	S 5030-G	59-116-95	49-0-18-55
4.	RAL_Design	110 80 50	S 1050-G50Y	189-206-107	8-0-48-19
5.	Saffron yellow	1017	S 1050-Y30R	246-169-80	0-40-100-0
6.	Sulfur yellow	1016	S 0570-G80Y	241-221-56	0-4-77-9
7.	Pastel yellow	1034	S 2050-Y30R	230-157-81	0-32-65-10
8.	Brown beige	1011	S 4030-Y30R	171-129-79	0-25-54-33
9.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45
10.	Ochre yellow	1024	S 3040-Y10R	181-144-75	0-20-59-29
11.	Olive yellow	1020	S 4020-G90Y	153-153-080	1-5-30-40
12.	Yellow grey	7034	S 5010-G90Y	143-139-102	5-5-40-40
13.	Concrete grey	7023	S 5005-G50Y	127-128-118	1-0-8-50
14.	Stone grey	7030	S 4502-Y	145-142-133	0-2-8-43
15.	Silver grey	7001	S 4005-R80B	141-150-157	10-4-0-38
16.	Pastel turquoise	6034	S 3020-B50G	124-173-172	28-0-1-32
17.	Pastel blue	5024	S 3030-B	96-147-172	60-20-5-20
18.	Pigeon blue	5014	S 4020-R80B	104-124-150	31-17-0-41
19.	Pastel violet	4009	S 3020-R30B	157-133-146	0-15-7-38


Nr. crt.	Culoare de accent - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
20.	Antique pink	3014	S 2040-R	201-115-117	0-43-42-21
21.	Salmon orange	2012	S 2060-Y70R	209-101-78	0-52-63-18
22.	Red orange	2001	S 2570-Y60R	182-72-28	0-60-85-29
23.	Pastel orange	2003	S 1070-Y50R	240-120-41	0-50-83-6
24.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20
25.	Brown red	3011	S 4550-Y90R	119-36-36	0-70-70-53

Tabelul 8 Paletar culori de accent admise numai potrivit prescripțiilor la nivelul UTR-urilor

36. Specifică zonei Modelu este acoperirea în pantă, cu șarpantă, cu următoarele caracteristici principale:

- cu forme simple, în general cu 2-4 ape
- cu pante reduse-medii, între 11° și 45° (20%-100%), cu recomandare de încadrare între 15° și 35° (25%-70%).
- cu lucarne de dimensiuni reduse; se admit ferestre în planul învelitorii, cu o prezență discretă (tip "velux"); nu se admit lucarne supradimensionate, străine repertoriului de forme al zonei.

 Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tradiționale dar se poate admite și utilizarea inlocuitorilor de bună calitate ai materialelor tradiționale (țiglă metalică, țiglă de beton, șindrila bituminoasă sau din "eternit"⁴ uni, tabla plana vopsită etc) cu **finisaj mat** în gama de culori cuprinsă în Tabelul 9.

Nr. crt.	Culoare învelitori-denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK	Observații
1.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20	Țiglă
2.	RAL_Design	050 60 50	S 2050-Y60R	208-121-78	0-42-63-18	Țiglă
3.	Orange brown	8023	S 4050-Y50R	160-87-41	1-46-74-37	Țiglă
	Clay brown	8003	S 6030-Y40R	124-75-39	0-40-69-51	Țiglă
5.	Beige brown	8024	S 6020-Y50R	118-80-56	0-32-53-54	Toate
6.	Copper brown	8004	S 5040-Y60R	138-73-49	0-47-64-46	Toate
7.	Red brown	8012	S 6030-Y80R	100-51-43	0-49-57-61	Toate
8.	Terra brown	8028	S 8010-Y30R	79-58-42	0-27-47-69	Toate

Nr. crt.	Culoare învelitori-denumire RAL	COD RAL/RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK	Observații
9.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45	Tablă
10.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30	Tablă
11.	Stone grey	7030	S 4502-Y	145-142-133	0-2-8-43	Tablă
12.	Light grey	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23	Tablă

Tabelul 9 Paleta de culori pentru învelitori în afara zonelor protejate urbanistic

40. Utilizarea acoperirii tip terasă nu este recomandată în general în comuna Modelu dar se poate accepta, prin excepție, în zonele industriale și comerciale compacte.

Pentru protejarea monumentului istoric (Crucea de Hotar -cod CL-IV-m-B-14753) se aplică prevederile alin. (1) din R.L.U aferent P.U.G.-Modelu. Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate -se execută în baza unei autorizații de construcție.

Masuri generale:

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor putea după caz prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

Construirea în zona de protecție a monumentelor și siturilor se va face cu condiția obținerii avizului de la DJC Călărași (potrivit competențelor legale), în cazul monumentelor, respectiv cu condiția supravegherii arheologice sau descărcării de sarcină arheologică după caz, în cazul siturilor arheologice.

Conform HG 525/1996 - ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prezentele dispoziții vor fi luate în calcul la elaborarea ulterioară a documentațiilor de avizare / autorizate și vor fi aplicate în funcție de tema de proiectare / specificul funcțional al obiectivului etc.

5. DISPOZIȚII FINALE

Art. 28. Construcțiile / obiectivele de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza strict în limita terenului propus pentru dezmembrare prin prezenta documentație, în baza certificatelor de urbanism, a avizelor de specialitate și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Art. 29. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscriserea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform planșei de Reglementări – Zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;
- Asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare;
- Se vor amenaja spații plantate de minim 20% din suprafața fiecărui lot propus;

- Fundarea constructiilor se va face cu respectarea conditiilor din studiile geotehnice intocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

Art. 30. Orice incalcare a prevederilor prezentului regulament, dupa aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, constituie contraventie si se sanctioneaza conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare. Se vor respecta prevederile avizelor de specialitate obtinute. Prezenta documentatie se va cita impreuna cu acestea.

Art. 31. Lista cu legislatia si normativele prezentate nu are caracter limitativ/restrictiv, astfel in etapa de proiectare/avizare/autorizare/functionare se va respecta legislatia aplicabila din domeniul constructiilor si urbanismului, a activitatilor propuse si nu numai.

Memoriul tehnic P.U.Z., Regulamentul local de urbanism si piesele desenate se vor cita / corela impreuna cu toate avizele/acordurile/studiile obtinute/realizate, acestea facand parte integranta din prezenta documentatie, astfel respectarea acestora este obligatorie.

Documentatia trateaza si reglementeaza strict amplasamentul (terenul delimitat cadastral / topografic) aflat in proprietatea beneficiarului, conform documentatiei cadastrale / topografice anexate prezentului memoriu. Lucrarile propuse nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza strict prin respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism (piese scrise / desenate, avize, studii etc).

Pentru elaborarea documentatiilor ulterioare se vor respecta cerintele stabilite prin prezenta documentatie (piese scrise + desenate), cele impuse de catre avizatori conform avizelor / acordurilor si studiilor solicitate / obtinute prin / in baza Certificatul de Urbanism, in corelare cu legislatia in vigoare specifica si aplicabila domeniului.

Datele prezentate in cadrul pieselor desenate / scrise se pot actualiza/modifica pe parcursul elaborarii documentatiei, in corelare cu prevederile / conditiile tehnice ce pot fi impuse de catre avizatori sau ce rezulta din studii, avize de amplasament etc., dupa caz.

PROIECTANT:

SPIRIT S.R.L.

INTOCMIT:

DR. ARH. MEITA VASILE