

**PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE
ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GĂRII
COMUNA CASTELU
(ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS)
Nr cadastral 103025**

**BENEFICIAR : COMUNA CASTELU
PROIECTANT: S.C. ARTERA TRUST SRL - arh. Marta Slăvescu
DATA ELABORARII : decembrie 2022 - mai 2023**

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. CERTIFICAT URBANISM NR. 47/19.12.2022
3. AVIZ DE OPORTUNITATE NR.2835/09.03.2023
4. AVIZ MEDIU
5. AVIZ RAJA NR. 120/2544/18.04.2023
6. AVIZ EDISTRIBUTIE
7. AVIZ STATUL MAJOR NR. DT/3689 (5279/08.05.2023)
8. AVIZ SALUBRITATE NR. 1396/10.05.2023
9. PROCES VERBAL RECEPTIE OCPI CONSTANTA NR. 1603/2023
10. RAPORT PRIVIND INFORMAREA SI CONSULTREA PUBLICULUI NR. 4464/19.04.2023
11. MEMORIU PREZENTARE
12. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
13. MEMORIU TEHNIC RELETE EDILITARE
14. STUDIU GEOTEHNIC
15. REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE SC 1:5000..... PL 1
2. SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000..... PL 2
3. SITUATIE PROPUSA - REGLEMENTARI SC. 1:1000..... PL 3
4. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA SC 1: 1000..... PL IE1
5. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA SC 1: 1000..... PL IS1
6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - CIRCULATIA TERENURILOR..... PL 4
7. PROFILE TRANSVERSALE - STRAZI PROPUSE SC. 1:100..... PL 5.1
8. PROFILE TRANSVERSALE - STRAZI PROPUSE SC. 1:100..... PL 5.2
9. TABELE COORDONATE LOTURI PROPUSE 1-18..... PL 6.1
10. TABELE COORDONATE LOTURI PROPUSE 19 - 28..... PL 6.2
11. TABELE COORDONATE LOTURI PROPUSE 29 - 40..... PL 6.3
12. TABELE COORDONATE LOTURI PROPUSE 41 - 52..... PL 6.4

Întocmit,

Arh. Marta Slavescu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 47 din 19 decembrie 2022

În scopul PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI, str. STADION, str. GĂRII - COMUNA CASTELU(ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR. CADASTRAL 103025

Ca urmare a Cererii adresate de COMUNA CASTELU 4515735, cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA, comuna CASTELU, satul CASTELU, sectorul , cod poștal 907040, str REPUBLICII nr. 58, bl. ;, sc. ;, et. ;, ap. ;, telefon/fax 0241814983, e - mail REGISTRATURA@PRIMARIACOMUNEICASTELU.RO, înregistrată la nr. 18447 din marti, 22 noiembrie 2022.

REPR. DE ANGHEL NICOLAE, cu domiciliu/sediul în țara ROMÂNIA, jud. CONSTANȚA, mun./ors/com. CASTELU, loc. NISIPARI, str. SPERANTEI, nr. 4, bl. ;, sc. ;, et. ;, ap. ;, cp. 907042

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA, comuna CASTELU, sectorul/satul CASTELU, cod poștal 907040, str. 1 MAI, nr. 36, LOT 1 (CU ACCES DIN STR. STADION), bl. ;, sc. ;, et. ;, ap. ;, sau identificat prin plan de situație, plan de încadrare în zonă și extras CF, nr. cad 103025;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 04 /1997 , faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local CASTELU nr. 41 /21 decembrie 2001 , 33/15 mai 2009 , ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

-situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: imobilul teren în suprafață de 36.224 mp este situat în intravilanul localității Castelu, comuna Castelu, județul Constanța;

-natura proprietății sau titlul asupra imobilului: imobilul-teren având număr cadastral 103025 înscris în Cartea Funciară nr. 103025 UAT Castelu face parte din domeniul privat al comunei Castelu, întabulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform act notarial nr. 264 din 21.07.2017 emis de BNP Nurciu Elena Raluca, conform extras de carte funciară nr. 32633/30.07.2020;

-servituțile care grevează asupra imobilului: -;

-inclusiunea imobilului care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: -

2. REGIMUL ECONOMIC

-folosința actuală a terenului: terenul este înregistrat la categoria de folosință "curți-construcții" (CC);

-destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare.

-reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: zonă de impozitare conform HCL nr. 37/29.04.2021 - localitatea Castelu.

-alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: respectarea reglementărilor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate;

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața de teren pentru care se solicită emiterea C.U.: Suprafața terenului este de 36.224 mp.

Accesul se va face din străzile 1 Mai, Stadion, Socului, Gării și alte 3 străzi propuse spre înființare.

Lucrări propuse: Întocmire PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GĂRII - COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) NR. CADASTRAL 103025.

Informații extrase din documentațiile de urbanism:

În vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru funcțiunile propuse și autorizării lucrărilor de construcții pentru investițiile propuse, este necesară inițierea, elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz de oportunitate. Avizul de oportunitate pentru elaborare P.U.Z. se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/ operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor

economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/ cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a acceselor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate pentru elaborarea planului urbanistic zonal se stabilesc, după consultarea prealabilă a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul județului, următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și piese desenate.

Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

- Memoriul general are următorul conținut-cadru: descrierea situației existente; concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente; soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

- Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind :a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z.(relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate.

Scara recomandată este 1:2000 sau 1:5000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.,cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică; e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

După aprobarea P.U.Z. se poate solicita certificatul de urbanism în vederea construirii și, în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire.

Informarea și consultarea populației se realizează potrivit Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin **Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010**, cu modificările ulterioare, iar documentația va fi însoțită de raportul informării și consultării publicului.

Planul urbanistic zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970. Documentația de urbanism se elaborează (inclusiv pe suport electronic) în cf. cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Ordin 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, Ghidul privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000, în concordanță cu avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism, se întocmește și se semnează, potrivit legii.

Se va respecta HCJ Constanța nr. 249/2008 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Județean Constanța, precum și reglementări de urbanism privind amplasarea parcurilor eoliene.

Se va respecta HCJ Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, documentația de urbanism va fi întocmită de specialist cu drept de semnătură înscris în Registrul Urbaniștilor din România atestat pentru exercitarea dreptului de semnătură pentru categoria de documentații PUZ.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare: nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI, str. STADION, str. GĂRII - COMUNA CASTELU(ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR. CADASTRAL 103025

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA, STR. UNIRII, NR. 23, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă
S.C. RAJA S.A.

gaze naturale Alte avize și acorduri

canalizare
S.C. RAJA S.A.

telefonizare

alimentare cu energie electrică
E-DISTRIBUTIE DOBROGEA

salubritate
**SC IRIDEX
GROUP
SALUBRIZAR
E**

alimentare cu energie termica
d.2) avize și acorduri privind:

transport urban

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz de oportunitate a elaborării planului urbanistic zonal

Consiliul Județean Constanța - Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

Statul Major

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

-Studiu geotehnic

-Studiu topografic, vizat OCPI pentru întocmire PUZ (plan de încadrare în zonă și plan de situație - în format analogic și digital - format .dxf sistem de coordonate Stereo '70) și proces verbal de recepție.

Alte avize, acorduri:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Nu e cazul

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.



**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
CORNELIU MIHON**

**ÎNTOCMIT,
INSPECTOR DE SPECIALITATE,
ONUR SALIM**

Achitat taxa de **NU E CAZUL** lei, conform **CHITANTA** nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de **19 decembrie 2022**.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
ANGHEL NICOLAE**

L.S.

**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
CORNELIU MIHON**

**ÎNTOCMIT,
INSPECTOR DE SPECIALITATE,
ONUR SALIM**

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____

ROMÂNIA



JUDEȚUL CONSTANȚA – COMUNA CASTELU
Str. Republicii, nr. 58, CUI 4515735, Telefon/Fax: 0241 811 831
registratura@primariacomuneicastelu.ro
www.primariacomuneicastelu.ro

Nr. 2.835/09.03.2023



Ca urmare a cererii adresate de Primăria Castelu, prin PRIMAR Nicolae ANGHEL, cu sediul în județul Constanța, comuna Castelu, strada Republicii, nr. 58, telefon 0241811831, înregistrată cu nr. 2.835/09.03.2023

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 09.03.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal:

„PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONĂ STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GĂRII (ZONĂ DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) – NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU – JUD. CONSTANȚA”

Generat de imobilul din:

STR. 1 MAI, NR. 36, LOT 1, SAT CASTELU, COMUNA CASTELU, JUDEȚUL CONSTANȚA, NR. CADASTRAL 103025 ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 103025 UAT CASTELU, suprafața 36.224,00 mp.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Planului de încadrare în localitate, atașat prezentului Aviz, terenul se află în intravilanul localității Castelu, în zona vestică a comunei Castelu. Amplasamentul se învecinează la vest cu strada Gării pe o lungime de 113 m și cu o zonă lotizată (strada Socului) pe o lungime de 146 m, la nord cu un teren cu numărul cadastral 102674 proprietate privată, la est cu un teren cu numărul cadastral 103026 domeniul privat al comunei Castelu pe o lungime de 147 m, cu o zonă de loturi pentru locuințe pe o lungime de 140 m, la sud cu un teren cu numărul cadastral 101149 proprietate privată pe o lungime de 2.85 m, cu strada Păcii pe o lungime de 6,40 m, cu un teren cu numărul cadastral 100501 proprietate privată pe o lungime de 22 m, cu strada Stadion pe o lungime de 74 m, cu un teren cu numărul cadastral 101581 proprietate privată pe o lungime de 28 m, cu strada Socului pe o lungime de 11 m, cu un teren cu numărul cadastral 101145 proprietate privată pe o lungime de 28 m, cu un lot, fără număr cadastral, ce face parte din lotizarea de la strada Socului pe o lungime de 25 m. Amplasamentul beneficiază de accese existente din strada Gării, din strada Stadion, din strada Păcii și strada Socului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:

- Categoria funcțională existentă – TRUP A – UTR I.1. – Vatra localității Castelu – subdiviziune UTR I.1.c. – zona fostei Ferme 11 Agrias, zonă prevăzută în reactualizare ca fiind destinată funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare, conform Plan Urbanistic General Comuna Castelu;
- Categoria funcțională propusă – conform PUZ: Zonă amenajată pentru loturi de locuințe, zonă spații verzi și zonă de circulație rutieră și amenajări aferente. Funcțiunea zonei va fi

de locuire și funcțiuni complementare. Se vor prelungi străzile existente în zonă, strada Socului și strada Păcii. De asemenea, se vor prevedea străzi noi, care să permită funcționalitatea zonei și accese facile la loturile propuse. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor va evidenția costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Pentru zonificarea funcțională se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zone destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora.

În R.L.U. se vor stabili și defini: funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunile complementare cu condiționări și funcțiunile interzise, incompatibile cu locuirea.

Se vor delimita precis și vor cuprinde în bilanțul teritorial zonele funcționale: zona cu destinația de locuințe, zona circulațiilor rutiere și pietonale aferente, zona spațiilor verzi amenajate, subzona de gospodărire comunală, după caz, destinată obiectivelor de utilitate publică aferente rețelelor edilitare (platforma de colectare a deșeurilor selectiv, stații de transformare etc.).

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Locuințe, alte utilizări admise: **POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,7.**

Locuințele individuale vor avea un regim de înălțime ce poate varia de la (subsol) parter + 1 etaj, parter + mansardă.

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare de lot vor urmări asigurarea însoțirii construcțiilor conform Ordinului nr. 119/2014 și amplasarea optimă pe lot.

Suprafața de spații plantate în incinta loturilor va fi cât de mare este posibil, în mod categoric nu mai mică de 30% din suprafața lotului.

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Acces auto/pietonal și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu/urgente;
- Canalizarea, evacuarea apelor menajere și meteorice;
- Dotări și amenajări pentru alte funcțiuni admise de servicii și comerț, cu modalități adecvate de colectare a deșeurilor realizate;
- Amenajare de teren, zone verzi;
- Reglementări privind servituți și zone de utilitate publică;
- Asigurare căi de acces, circulații carosabile, pietonale, parcări, alei;
- Echipare tehnico-edilitară

5. Capacitățile de transport admise:

- Se propune ca strada ce va fi amenajată în partea de nord a amplasamentului să fie destinată și traficului pentru autovehicule grele;
- Încadrarea în condițiile din avize specifice obținute și hotărârile Consiliului Local;
- Strada Gării va fi lărgită, începând de la intersecția acestuia cu strada Stadion până la intersecția cu strada propusă la nordul lotizării, în cadrul unui proiect de specialitate;
- Strada Păcii va fi lărgită pentru a permite circulație în ambele sensuri;
- Dimensionarea tramei stradale și a căilor de acces se va face conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism al României aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și a Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul nr. 649/25.04.2001 MLPTL.
- Modernizarea unor drumuri existente sau crearea unor drumuri noi solicitate prin prezentul aviz se va face prin asigurarea terenului necesar de către inițiatorii documentației tehnice de urbanism.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Plan de încadrare în zonă, pe suport topo/cadastral, cu viză OCPI;
- Punct de vedere/Act administrativ al autorității pentru protecția mediului;

- Aviz Consiliul Județean;
- Aviz alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică. Statul Major.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se vor respecta etapele legale de elaborare a documentației de PUZ conform legislației în vigoare.

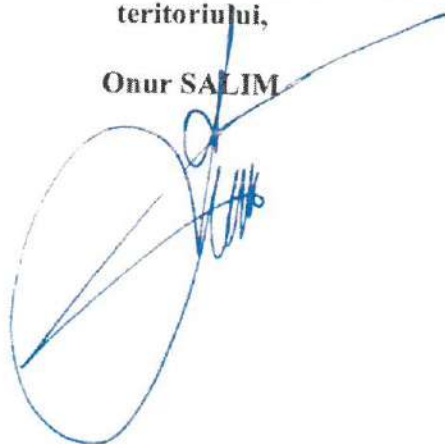
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 47 din 19 decembrie 2022 emis de Primăria comunei Castelu.

Scutit de taxă.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 09.03.2023.

Inspector de specialitate cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului,

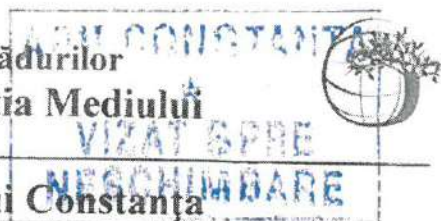
Onur SALIM







Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Județul Constanța
Comuna Castelu
INTRARE NR. 6560
IEȘIRE
Ziua 13 Luna 06 Anul 2023

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 44/06.06.2023

Titular: COMUNA CASTELU, cu sediul în județul Constanța, comuna Castelu, str. Republicii, nr.58

Referitor la solicitarea Dumneavoastră, înregistrată la A.P.M. Constanța cu nr. 2381RP/16.03.2023, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru: "PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR.GĂRII – COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR:CADASTRAL 103025", propus a fi amplasat în județul Constanța, comuna Castelu, satul Castelu, str. 1 Mai, nr.36, lot 1 (cu acces din str.Stadion),

În conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în urma analizării documentației în ședința **Comitetului Special Constituit** din cadrul A.P.M Constanta din data de **04.05.2023**, vă comunicăm decizia A.P.M. Constanța:

"PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR.GĂRII – COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR:CADASTRAL 103025", propus a fi amplasat în județul Constanța, comuna Castelu, satul Castelu, str. 1 Mai, nr.36, lot 1 (cu acces din str.Stadion), **nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafața care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidența Legii nr.292/2018, anexa 2;
- În conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinătatea amplasamentului studiat.
- Până la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea și participarea publicului în procedură s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut în datele de 10.03.2023 și 13.03.2023 în ziarul Ziua de Constanța (on-line).
- Decizia inițială de încadrare nr. 42/05.05.2023, conform consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit (CSC), a fost afișată pe site-ul APM Constanța;



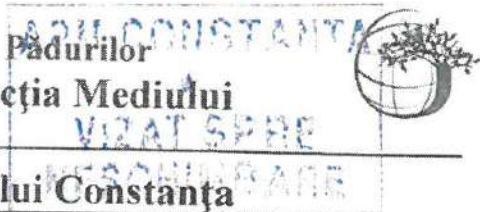
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- Anunțul privind luarea deciziei în urma parcurgerii etapei de încadrare din ședința CSC a apărut în ziarul ziua de Constanța on-line din data de 25.05.2023, în conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Planul urbanistic notificat prezintă următoarele caracteristici:

Prin plan se urmărește parcelarea terenului și amenajarea acestuia în vederea construirii de locuințe unifamiliale, reglementarea circulației auto și pietonale prin extinderea rețelei stradale, cât și prin trasarea de noi străzi.

Suprafața studiată=4,34 ha

Suprafața care a generat PUZ-ul=3,62ha.

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Castelu, unitatea de referință UTR 1.1c.

Terenul studiat a rezultat în urma dezmembrării fostei ferme agricole AGRIAS 11 (S=13,3789 ha), din care Comuna Castelu a cumpărat 5,25 ha în vederea dezvoltării unei zone de locuințe cu S=3,62 ha și a unei zone de agrement-sport.

Terenul care a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

- La nord: teren cu nr.cad.102674
- La vest: str. Gării, zonă lotizată str.Socului
- La sud: teren cu nr.cad.101149, str.Păcii, teren cu nr.cad.100501, str.Stadion, teren cu nr.cad.101581, str.Socului, teren cu nr.cad. 101145,
- La est: teren cu nr.cad.103026-domeniul privat Comuna Castelu, zonă de loturi pentru locuințe

Zonificare funcțională:

1. ZRL – zona de locuințe și funcțiuni complementare locuirii

Terenul va fi împărțit în 52 de loturi cu suprafețe între 457 mp și 547 mp.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime maxim P+M
- Pensuni agroturistice cu regim de înălțime maxim P+M
- Instituții și servicii de interes public, loisir
- Birouri profesii liberale
- Spații verzi
- Unități comerciale compatibile cu locuirea
- Ateliere pentru comercializarea produselor meșteșugărești
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- Ateliere prestări servicii nepoluante
- Grădiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie

Regim de înălțime: P, P+M

POT maxim=35%

CUT maxim=0,35-0,6



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agencia pentru Protecția Mediului Constanța

2. ZRV – zona de spații verzi

Utilizări admise:

- Circulații pietonale din care unele ocazional pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- Mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă
- Plantații de aliniament

În afara spațiilor verzi amenajate pe loturi, zona lotizată este prevăzută cu spații publice astfel:

- Spațiu verde în aliniamentul străzilor (de o parte și de alta a străzii în fâșii de câte 0,75 m), circa 1200 mp
- Spațiu verde cu rol de protecție față de zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare, aflată la nord de amplasament, circ a 1960 mp
- Spațiu verde în zona platformei de depozitare selectivă a deșeurilor, circa 540 mp.

3. ZRCC – zona căilor de comunicație și a construcțiilor/amenajărilor aferente

Utilizări admise:

- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice și alte amenajări destinate spațiului public
- Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor din zonă
- Stații transport în comun

BILANȚ TERITORIAL ZONA CARE A GENERAT PUZ-ul

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA (MP)	%	SUPRAFAȚA (MP)	%
ZONA DE LOCUIRE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZRL)	-	-	25 422	70,14
ZONA DE SPAȚII VERZI (ZRV)	-	-	1 300	3,59 (6,2) cu spațiu verde aliniament
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC) - INCUDE SP. VERDE DIN ALINIAMENT	-	-	9 502 din care cca. 950 spațiu verde în aliniament	26,27 (23,66) fără spațiu verde aliniament
TOTAL SUPRAFAȚA AFERENTĂ LOTIZĂRII	36 224	100	36 224	100



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

La zona de spații verzi se mai adaugă, în afara spațiilor verzi din aliniament, suprafața spațiilor verzi din zona studiată, care este mai extinsă și care este reglementată prin prezentul PUZ. Prin urmare perdeaua de protecție în suprafață de 660 mp, care se continuă pe parcela alăturată, deținută tot de Comuna Castelu, zona verde în suprafață de 540 mp, ce se va amenaja la platforma de colectare selectivă a deșeurilor și fâșia plantată de-a lungul străzii Gării (cca. 225 mp) se vor contabiliza la calculul spațiului verde ce revine pe cap de locuitor al zonei lotizate. Astfel, pe cap de locuitor al zonei lotizate (220 locuitori) revin cca. 17mp.

4. Zona echipării edilitare a loturilor

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zona învecinată.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare care se realizează în prezent pentru toată localitatea, prin completarea proiectului inițial, cuprinzându-se și această zonă.

Apele pluviale vor fi preluate prin rigole prevăzute de-a lungul străzilor și vor fi dirijate gravitațional către emisarii din zona localității

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică prin legarea la rețeaua deja existentă a localității.

În calitate de titular al planului aveți următoarele obligații:

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare planul, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului;

- se vor respecta prevederile H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

- se vor respecta prevederile Legii nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Celzin LATIF



ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Lavinia-Monica ZECA

Întocmit,
Consilier Monica Luminița BUCȘAN

Notă: Redactat în 3(trei) exemplare.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii nr.23, Mun. Constanța, Județul Constanța, cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel: 0241.546.596, 0241.546.696, 0241.543.717.





CONSTANȚA

LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5083



Str. Calărăși nr. 22-24, cod. 900590, Constanța, România. IBAN: RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanța
C.I.F. 1890420; C.U.I. Ro1890420; Tel. 0241.664.046; Fax: 0241.662.577; 0241.661.940; e-mail: secretariat@rajac.ro; web: www.rajac.ro

Comisia Tehnico-Economică
Nr. 20 / 2544 din 18/04 / 2023

AVIZ DE AMPLASAMENT (P.U.Z.)

Către,

COMUNA CASTELU
Strada Republicii, nr. 58
CASTELU

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată cu nr. 2544 din 13.03.2023 cu privire la obiectivul: „PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GĂRII-COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR. CADASTRAL 103025”, conform Certificatului de Urbanism nr. 47 din 19.12.2023, teren situat în comuna Castelu, strada 1 Mai, nr. 36, Lot 1, cu acces din strada Stadion, județul Constanța, în suprafață de 36.224mp, vă comunicăm avizul cu următoarele condiționări:

Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat P.U.Z.-ul, veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A.-Centrul Zonal Vest. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către dumneavoastră și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasamente.

Pe străzile 1 Mai, Stadion există conductele de distribuție apă Dn.100mm AZB.

Pe străzile 1 Mai, Socului, Păcii și Tineretului există conductele de distribuție apă Dn. 110mm PEHD.

Vă restituim un exemplar din planul de situație cu traseele și caracteristicile rețelelor hidroedilitare existente în zonă.

Avizul de amplasament este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism.

PREȘEDINTE COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ



INGINER ȘEF
ING. OPREA ION

ȘEF BIROU AVIZE
ING. RACSIA ADRIANA

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal. Atenție: documentul conține date cu caracter personal. El se adresează numai persoanelor fizice sau juridice menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă informăm că dezasfeluirea, copierea, distribuția sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

in conformitate cu prevederile Politicii nr. 59 din 31.03.2016

REGIUNEA OPERATIONALA DOBROGEA SA
UNITATEA TERITORIALA CONSTANTA

STR.N.IORGA NR.89A
TEL.0241805702; FAX.0372875752

COMUNA CASTELU

Adresa : Str. REPUBLICII, Nr. 58B
Loc. CASTELU jud. CONSTANTA

Nr. inreg.:

Scrisoare acord de principiu pentru obtinere ; ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII – COMUNA
CASTELU(ZONA DE SUD A FOSTEI FERME11 AGRIAS) NR. CADASTRAL 103025 - conform Certificat
de Urbanism 47 / 19.12.2022.

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata la E-Distributie Dobrogea SA cu nr. 17258523
/ 04.04.2023, suntem de acord in principiu cu derularea investitiei ce intentionati sa o realizati cu
mentiunea ca, la data cand veti initia procedura de obtinere a autorizatiei de construire trebuie sa solicitati
catre E-Distributie Dobrogea emiterea unui aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate.

In zona solicitata conform planselor anexate, E-Distributie Dobrogea SA , detine instalatii pe
amplasament. Conform Legii Energiei 123/2012, E- DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, beneficiaza de drept
de uz si servitute pentru instalatiile existente pe proprietatea solicitantului care isi va, da acordul pentru
executarea lucrarilor de reparatie in cazul de incidente pe instalatiile existente. Elaborarea PUZ-lui se va
realiza prin respectarea zonei de protectie fata de instalatiile electrice existente, astfel incat acestea sa
ramana amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinatie de edificare constructii. Daca este
necesar alte reglementarii urbanistice, in urma carora se va afecta zona de protectie si siguranta, aceasta
se va executa in baza unui studiu de coexistenta intocmit de E-Distributie Dobrogea SA la solicitarea si
pe cheltuiala celui care genereaza schimbarea.

Pe aceasta cale va asiguram de intreaga noastra disponibilitate pentru rezolvarea sesizarilor
primite din partea consumatorilor nostri, cu respectarea normelor in vigoare si a prevederilor contractuale.

Cu stima,

Verificat,

ing. ANGHEL MARIAN



Aprobat,

Manager UT Constanta
PASTORCICI FLORIN



intocmit

ing. AN ERDAL



R O M Ȃ N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 4274
din 19.04.2023
București

Exemplarul nr. 2

Județ	Constanța
Comuna	Castelu
INTRARE NR.	5279
IEȘIRE NR.	
Ziua	08
Luna	05
Anul	23

Către

COMUNA CASTELU
AVIZ NR. DT/3689

La Certificatul de Urbanism nr. 47 din 19.12.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 36.224,00 mp, situat în intravilanul comunei Castelu, satul Castelu, str. 1 Mai, nr. 36, lotul 1, C.F. nr. 103025, nr. cad. 103025, județul Constanța, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Lotizare și amenajare zonă str. 1 Mai, str. Stadion, str. Gării – comuna Castelu (zona de Sud a fostei Ferme 11 Agrias)**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



Cod formular: F-IL01.01-07

AVIZ DE SALUBRIZARE

Nr. 1026/10.05.2023

Ca urmare a cererii avizului de salubritate nr. 2629/24.03.2023 si a analizarii documentatiei anexate pentru

obiectivul/propietatea FUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STATION, STR. GARII -
COM. CASTELU (ZONA DE FUD + POSTA FERME II AGRIAS) NR. CAD. 1030-25

Amplasament (adresa detaliata si completa): Judetul CONSTANTA, Localitate CASTELU, strada 1 MAI, nr. 36, LOT. 1 (CU ACCES AIU STR. STATION)

Beneficiar: COMUNA CASTELU

Proiect nr. — / — / —, elaborator — S.R.L. se acordă:

Aviz de salubritate favorabil
cu respectarea urmatoarelor conditii:

1. Prezentul Aviz se foloseste pentru obtinerea Autorizatiei de constructie/demolare;
2. In cazul obtinerii autorizatiei de construire/demolare si demararii lucrarilor, beneficiarul are obligatia incheierii unui contract de colectare, transport si tratare deseuri din reamenajari constructii si demolari, cu prestatorul autorizat S.C. IRIDEX GROUP SALUBRIZARE;
3. Receptia finala a lucrarii va fi conditionata de prezentarea documentelor de trasabilitate care documenteaza reutilizarea, reciclarea si alte operatiuni de valorificare materiala, de minimum 70% din cantitatea de deseuri preluata/generata, in conformitate cu art. 17 alin. (7)/OUG 92/2021;
4. Lucrarile desfasurate sa nu impiedice activitatea de colectare a deseurilor provenite din constructii si demolari; executantul va asigura accesul in zona a autospeciadelor de salubritate;
5. Executantul va asigura loc special destinat pentru amplasarea recipientelor de colectare a deseurilor;
6. Colectarea deseurilor specifice se va efectua numai in recipientele destinate.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, cu posibilitatea de prelungire pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.

L.S.



PREVEDERI LEGALE:

- Potrivit art. 17 alin. (7)/OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa Ia Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.
- Conform art 23. alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, producătorul de deșeuri inițial sau, după caz, orice deținător de deșeuri are obligația de a efectua operațiunile de tratare prin mijloace proprii sau prin intermediul unui operator economic autorizat care desfășoară activități de tratare a deșeurilor sau unui operator public ori privat de colectare a deșeurilor.
- În cazul nerespectării dispozițiilor prevăzute la 17 alin. (7) sau art. 23, alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, art. 62, alin. (1) din același act normativ stabilește ca faptele respective constituie contravenții și se sancționează cu amenda de 5.000 lei la 15.000 lei, pentru persoanele fizice, și de la 20.000 lei la 40.000 lei, pentru persoanele juridice.
- Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor pentru încălcarea dispozițiilor prevăzute la art. 17 alin. (7) sau art. 23, alin. (1) din OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor se realizează, după caz, de comisari și persoane împuternicite din cadrul Garzii Naționale de Mediu, Garzilor forestiere, autorităților publice locale, poliției locale precum și de către ofiteri și agenți de poliție din cadrul Poliției Române, respectiv de ofiteri și subofiteri din cadrul Jandarmeriei Române, conform atribuțiilor stabilite prin lege.



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1603 / 2023

Întocmit astăzi, **13/04/2023**, privind cererea **17417** din **05/04/2023**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** COMUNA CASTELU
2. **Executant:** COCA CRISTINA
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN DE SITUATIE
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
REFERAT	12.04.2023	înscris sub semnatura privata	COCA CRISTINA
COMPLETARE	12.04.2023	înscris sub semnatura privata	COCA CRISTINA
32633	30.07.2020	act administrativ	BCPI MEDGIDIA
18447	22.11.2022	act administrativ	PRIMARIA CASTELU
3801	31.03.2023	act administrativ	PRIMARIA CASTELU
ANEXE	05.04.2023	înscris sub semnatura privata	COCA CRISTINA
PLAN DE	05.04.2023	înscris sub semnatura privata	COCA CRISTINA
CPXML	05.04.2023	înscris sub semnatura privata	COCA CRISTINA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1603 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU IMOBILUL SITUAT IN LOC. CASTELU, STR 1 MAI, NR. 36, LOT1, JUD. CONSTANTA, CU ACCES DIN STRADA STADION- IE 103025, UAT CASTELU.

Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, art. 250.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103025	Avertizare	Receptia 1978319: Imobilul TR-1022-1 se suprapune cu terenul 103025 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1978319: Imobilul TR-1022-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

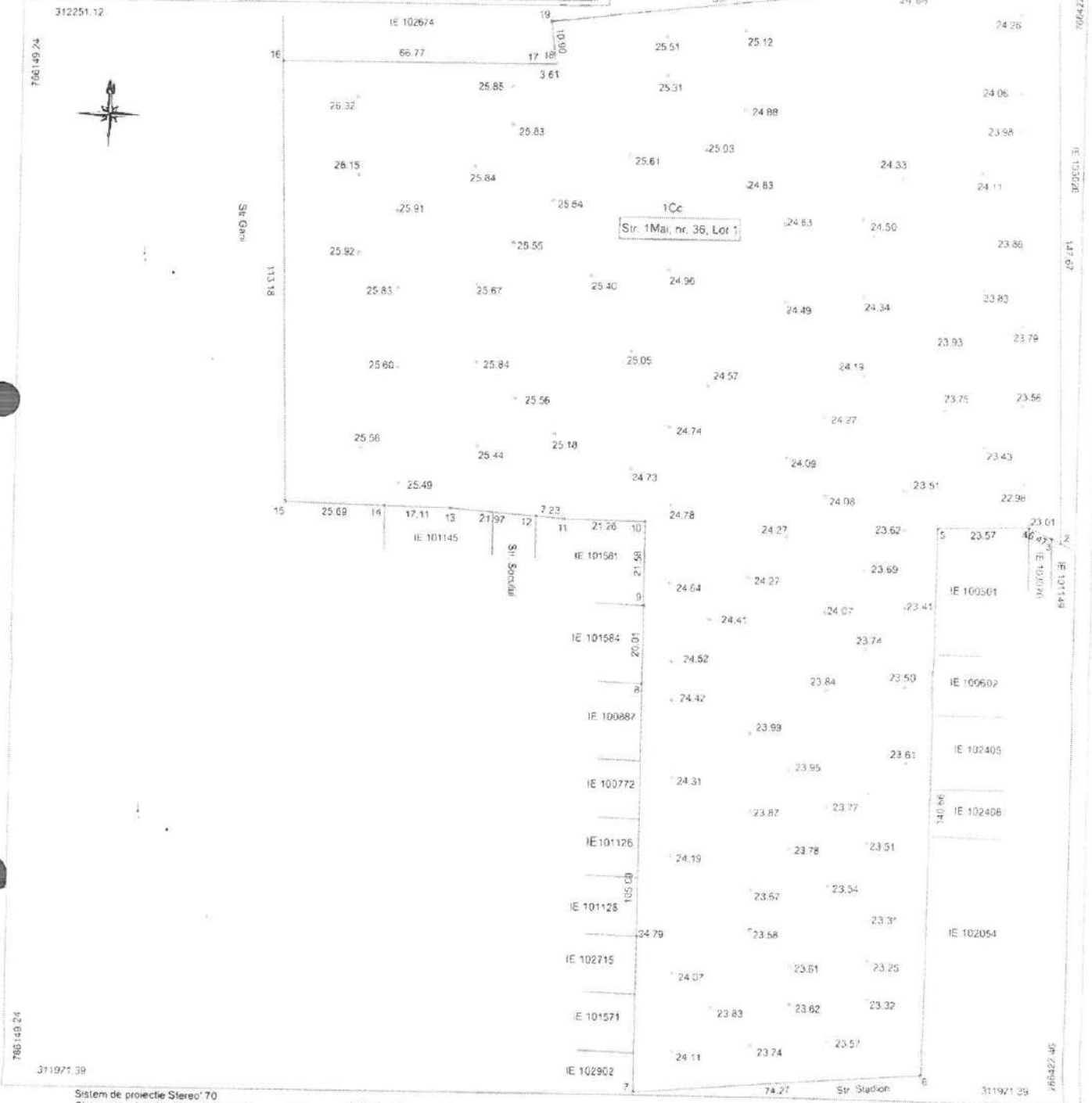
Inspector
ILIOARA TOADER

Illoara
Toader

Semnat digital de
Illoara Toader
Data: 2023.04.13
10:25:06 +03'00'

PLAN DE SITUATIE REPREZENTAND SUPT TOPOGRAFIC IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE "PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. Garii-COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS), NR. CADASTRAL 103025"
Scara 1 : 1000

Nr. Cadastral	Suorafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Localitatea Castelu, Jud. Constanta
103025	36224	Str. 1 Mai, nr. 36, Lot 1, cu acces din strada Stadion
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
103025		CASTELU



Sistem de proiectie Stereo 70
Sistem de referinta altimetric Marea Neagra 1975

A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	36224	Imobil imprejmuit cu gard de plasa la S-V si S-E, neimprejmuit la S, N, N-V si N-E
Total		36224	

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 36224 mp

Executant: S.C. CONSULTORIA S.R.L.
Clasa III, autorizatie seria: RO-B-1 nr. 1758
Autorizat: COCA CRISTINA
Categorie A, autorizatie seria: RO-B-P nr. 2238
Confirmo executarea masuratiilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea terenului.

COCA CRISTINA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriile RO-B-P Nr. 2238
COCA CRISTINA
Date: 2023.04.05 10:58:59
103009

Inspector

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1603 / 2023
Cesar 17417 / 2023

Ilieara Toader
Date: 2023.04.13 10:24:12
19190

Semnatura si stampila
05.04.2023

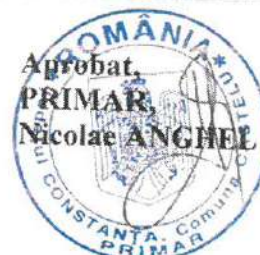
ROMÂNIA



JUDEȚUL CONSTANȚA – COMUNA CASTELU
Str. Republicii, nr. 58, CUI 4515735, Telefon/Fax: 0241 811 831
registratura@primariacomuncicastelu.ro
www.primariacomuncicastelu.ro



Nr. 4.464/19.04.2023



RAPORT

Privind informarea și consultarea publicului referitor la documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONĂ STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GĂRII (ZONĂ DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) – NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU – JUD. CONSTANȚA”, str. 1 Mai, nr. 36, lot 2, Castelu;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministrul 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”, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului.

Amplasament

Terenului în suprafață de 36.224 mp este situat în intravilanul comunei Castelu, sat Castelu, strada 1 Mai, nr. 36, lot 2 conform PUG în vigoare. Terenul are categoria de folosință „curți-construcții”, este proprietatea comunei Castelu, fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 103025 UAT Castelu.

Inițiator:

COMUNA CASTELU, prin compartiment Proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile.

Proiect:

Elaborat de S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANȚA – arh. Marta SLĂVESCU.

Informarea și consultarea publicului – etape premergătoare:

- Eliberarea Certificatului de urbanism nr. 47/19.12.2022 emis de UAT Castelu;
- Emiterea Avizului de oportunitate nr. 01/09.03.2023 emis de inspector de specialitate cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;

Implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor preliminare

- Anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z. – anunț de intenție nr. 2701/06.03.2023 publicată pe site-ul primăriei www.primariacomuncicastelu.ro, la sediul primăriei la adresa Str. Republicii, nr. 58, Castelu, proces verbal de afișare nr. 2701/1/06.03.2023;
- Afișarea de către inițiator a panourilor având informațiile și caracteristicile conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011, proces verbal de afișare nr. 3004/13.03.2023;
- Elaborarea procesului-verbal nr. 4.200/10.04.2023 privind rezultatul informării și consultării publicului în etapa de inițiere PUZ și publicarea acestuia pe site-ul

www.primariacomuneicastelu.ro, în avizierul primăriei, proces verbal de afișare nr. 4.200/1/11.04.2023;

- Nu au fost înregistrate observații, propuneri, sugestii referitoare la intenția de elaborare PUZ și nici la propunerile preliminare de P.U.Z. în perioada 06.03.2023 – 10.03.2023, 11.03.2023 – 11.04.2023.

Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.

Se va desfășura cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul nr. 2701/2010 și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Se va desfășura după aprobarea prin H.C.L. a P.U.Z. și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, se vor pune la dispoziția celor interesați planșele de reglementări urbanistice și regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. care reprezintă informații de interes public.

Raportul se întocmește în aplicarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 emis de ministrul 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” și fundamentează decizia Consiliului Local Castelu cu privire la propunerea de aprobare a documentației de urbanism.

Avizat,
Secretarul general al comunei,

Corneliu MIHON

Întocmit,
Inspector de specialitate,

Onur SALIM

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI : PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI, str. STADION, str GĂRII - COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) Nr cadastral 103025

BENEFICIAR : COMUNA CASTELU

PROIECTANT: S.C. ARTERA TRUST SRL - arh. Marta Slăvescu

DATA ELABORARII : decembrie 2022 - aprilie 2023

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafața de 36 244 mp (nr. cadastral 103025) și zona imediat limitrofă acestuia în vederea parcelării și amenajării acestuia pentru construirea de locuințe unifamiliale. De asemenea va fi rezolvată circulația carosabilă și pietonală prin extinderea rețelei stradale existente în zonă și prin prevederea unor trasee noi de străzi.

Prevederile acestei documentații sunt cuprinse în PUG-ul localității. Zona se înscrie în Unitatea de referință UTR I.1c din localitatea Castelu.

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Castelu, conform Act Dezmembreare și Contract de Vânzare nr. 264 din 21 iulie 2017 Notar public Elena Raluca Nurciu

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Acest teren este prevăzut în documentația (în curs de elaborare) Actualizare PUG Localitatea Castelu pentru construirea de locuințe unifamiliale completate cu funcțiuni complementare funcțiuni de locuire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Satul Castelu a fost înființat în anul 1830 de către un grup de 30 de familii de țărani, veniți din stepele Basarabiei, în urma războiului ruso-turc din Crimeea, peste populația băștinașă. La circa 1500 m est de actuala vatră a localității, pe Valea Chiostel.

Nou-veniții și-au întemeiat așezarea - Chis-Tel (Spin), iar mai târziu au numit-o Chistel. Odată cu valorificarea suprafeței agricole de pateritoriu Dobrogei Centrale, puternicul curent de migrație a populației din zonele subcarpatice a asigurat dezvoltarea acestor firave așezări ce fuseseră amplasate mai ales în lungul principalelor văi din zonă, alături de localitățile preexistente. (Satul Chiostel, actuala comună Castelu din județul Constanța, în Anul Centenar - Ziua de Constanța, 20 Nov. 2018 - Lavinia Sicitaru)

La sfârșitul secolului al XIX-ela, Chiostel era un sat situat pe valea Chiostel. Populația era de țărani, care se ocupau mai ales cu creșterea vitelor. Casele erau mici, murdare și neregulat așezate.

Începând cu finalul secolului al XIX satul începe să fie ordonat, să apară străzile mai drepte și perpendiculare, ca rezultat al reglementărilor românești și a aportului de populație românească.

În anii '70 ai secolului XX satul era format din 2 trupuri, trupul principal, istoric (100 ha) și trupul aflat la vest de trupul principal, existent și astăzi (10 ha). În prezent suprafața satului Castelu este de cca 135 ha (trup principal cca 120 ha și trup secundar cca 15 ha), remarcându-se o creștere



de 25 ha față de situația din 1973.

Zona studiată se afla în intravilanul localității Castelu.

Amplasamentul este situat pe terenul fostei ferme agricole AGRIAS 11 ce deținea 13,3789 ha în intravilanul localității, din care 5,25 ha au fost cumpărate de Comuna Castelu în vederea dezvoltării unei zone de locuințe și a unei zone de sport-agrement și spațiu verde (Lot 2); restul de 8,1290 ha (Lot 1) fiind cumpărate de un investitor, această suprafață de teren fiind destinată activităților de producție și depozitare, conform reglementărilor PUG

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla în vestul localitatii Castelu și are o suprafață de 36 224mp.

Terenul se învecinează astfel:

- **Vest** cu str. Gării pe o lungime de 113m și cu o zonă lotizată (str Socului) pe o lungime de 146m
- **Nord** cu un teren cu numărul cadastral 102674 proprietate privată
- **Est** cu un teren cu numărul cadastral 103026 domeniul privat al Comunei Castelu pe o lungime de 147m, cu o zonă de loturi pentru locuințe pe o lungime de 140m
- **Sud** cu un teren cu numărul cadastral 101149 proprietate privată pe o lungime de 2,85m; cu strada Păcii pe o lungime de 6,40m; cu un teren cu numărul cadastral 100501 proprietate privată pe o lungime de 22m; cu strada Stadion pe o lungime de 74m; cu un teren cu numărul cadastral 101581 proprietate privată pe o lungime de 28m; cu strada Socului pe o lungime de 11m; cu un teren cu numărul cadastral 101145 proprietate privată pe o lungime de 28m; cu un lot, fără număr cadastral, ce face parte din lotizarea de la strada Socului pe o lungime de 25m.

Terenul are următoarele coordonate:

pct	x	y
1	312263.253	766415.011
2	312115.621	766418.590
3	312116.817	766416.009
4	312119.430	766410.090
5	312118.679	766386.530
6	311978.018	766385.661
7	311972.063	766311.633
8	312077.150	766311.950
9	312097.163	766312.006
10	312118.742	766312.071
11	312119.201	766290.814
12	312119.785	766283.611
13	312121.561	766261.717
14	312121.985	766244.615
15	312122.622	766218.930
16	312235.773	766216.192
17	312235.749	766282.963
18	312235.942	766286.569
19	312246.772	766285.352
20	312256.805	766375.539



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

● **Caracteristicile reliefului**

Relieful teritoriului administrativ al comunei Castelu face parte din Podișul Dobrogei caracterizat prin undulațiuni largi cu înălțimi între +12 la sud de Castelu și + 100 în nordul comunei. Ampmasamentul este situat între curbele de nivel 26 - 23 .

Terenul are o pantă ușoară, în jur de 1%, de la nord la sud și în jur de 1,5% de la vest la est.

● **Geologia zonei**

Litologia terenului este alcătuită din straturile ce constituie cuvertura sedimentară de vârstă cuaternară, în următoarea succesiune :

- pamânt vegetal -cenușiu (0,70-1,20m grosime)
- loess galben-cafeniu , ce se dezvoltă până la adâncimea de cca 7,00 m

Nivelul apelor subterane se află la cca. 1 m adâncime în apropierea cursurilor de apă și scade treptat până la cca. 15-20 m adâncime în celelalte zone ale comunei.

● **Riscuri naturale**

Comuna Castelu este situata in zona seismica "E"(conform normativului P100/ 1992), cu perioada de colt $T_c = 0,7$ si coeficientul seismic $K_s = 0,12$

Terenul nu prezintă condiții pentru ale riscuri naturale

● **Reteaua hidrografică**

Comuna este riverana Canalului Dunare – Marea Neagra, acesta constituind limita spre sud a teritoriului administrativ pe o distanta de cca. 3,75km. Pe această porțiune lățimea canalului (luciu apei) este de 150m, iar ampriza de cca. 230m.

Teritoriul administrativ face parte din versantul nordic al bazinului hidrografic al Văii Carasu, cu panta generală pe direcția nord-est spre sud - vest, fiind strabatut de 3 văi cu debit permanent: Caratai, Agi Cabul Mic și Agi cabul Mare. Terenul studiat se află situat la vest de pâraul Agi Cabul Mic la cca. 1000 m și la sud de pâraul Agi Cabul Mare la cca. 3500 m.

● **Clima**

Clima zonei prezinta un caracter continental, specific Dobrogei centrale, cu oscilatii mari diurne si anuale ale temperaturii aerului si prin cantitati reduse de precipitatii .

Temperatura medie anuală este de $10,8^{\circ}\text{C}$, cu maxima $+ 35^{\circ}\text{C}$ și minima de -18°C .

Specificul zonei este dat de volumul redus al precipitațiilor comparativ cu restul țării, seceta fiind mai accentuată în anotimpul rece, și în ultimii ani cantitățile de precipitații căzute în timpul verii au scăzut considerabil.

Vânturile

Pe perioada de iarnă și începutul primăverii este dominată de vânturile din nord si nord-est, dar un procent însemnat îl dețin și vânturile din vest si nord-vest.

Vara se realizeaza o relativă echilibrare, vânturile bătând atât dinspre nord, nord-est și est, cât și din sud, sud-est și sud-vest, cu oarecare predominanță a vântului din vest si nord-vest.

Viteza medie este înregistrată între 1,4m/s si 4,8 m/s, iar în sezonul rece viteza vântului crește atingând uneori viteze de 20-24 m/s

● **Vegetația și fauna**

Vegetația naturală este specifică zonei de stepă. Pe teritoriul comunei s-au dezvoltat specii de plante care s-au adaptat condițiilor climatice de umiditate redusă.

Fauna este dominată de prezența rozătoarelor și a păsărilor dar și a reptilelor ca: gușterul vărgat, șopârta de frunzar, etc.

2.4 CIRCULAȚIA

Zona studiată se află între 2 străzi existente: la est str. 1 Mai , care este asfaltată, (carosabil de 7m) și la vest str. Gării, aflată la limita intravilanului, situată pe teren din extravilan, care este un drum de exploatare , neasfaltată, carosabil sub 5 m .

În zonă sunt străzi care deserveșc loturile învecinate, care prin extinderea lor pot forma trama stradală a viitoarei lotizării.

Pentru ca zona lotizată să devină funcțională din punct de vedere al circulației, se vor propune și străzi noi.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are destinația actuală de curți construcții și este liber de construcții.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat este strabatut în extremitatea sa nordică (de la est la vest) de o LEA de medie tensiune, fata de care va fi instituit un culoar de protecție conform avizului posesorului rețelei.

Terenul nu are rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție al ansamblului de case individuale și dotări complementare. La realizarea lotizării conform PUZ aprobat, în prima etapă se va realiza infrastructura (extinderi străzi, străzi propuse, rețele alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, etc)

2.7. PROBLEME DE MEDIU

● **Relația cadru natural – cadru construit**

Cadruul natural este reprezentat de vegetația de pe terenurile agricole și vegetația spontană din zona de loturi învecinate

● **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

● **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

● **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

● **Evidențierea potențialului turistic**

Nu este cazul

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cererea continuă de terenuri pentru construcția de locuințe și dotări conexe (în special de către populația tânără a comunei), a determinat Primaria comunei Castelu să achiziționeze o parte din terenul fostei Ferme 11 Agrias (aflată în lichidare) cu scopul creării unei zone de locuit, în completarea celei deja existente în vecinătate. În plus, zona are o bună legătură cu restul localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ , INDICATORI PROPUȘI

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost obținut avizul de oportunitate pentru această lucrare.

Studiul geotehnic întocmit pentru faza PUZ, în urma executării a 2 foraje, a evidențiat următoarele:

- - succesiunea litologică : "a" - la suprafață, pământ cenușiu până la adâncimea de cca. 0,8m
"b" - urmează un strat de loess galben plastic vâtos până la adâncimea de 6,10m de la cota terenului actual
- - categoria geotehnică : 2
- - risc geotehnic: moderat
- - zona seismică: $a_g=0,20g$
- - se recomandă $D_f \text{ min.} = 1,30m$ de la CTN



- - pconv = 130kPa gruparea fundamentală

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor din Actualizarea PUG al localitatii, suprafața studiată (mai amplă, față de cea care a generat PUZ) are funcțiunea propusă de locuire cu funcțiuni complementare acestea și dotări sportive, agrement, spații verzi, joacă, odihnă. La sud, amplasamentul se învecinează cu o zonă existentă de locuințe, iar la nord, este propusă dezvoltarea unei zone cu unități de producție - depozitare, servicii deversificate, nepoluante.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există elemente deosebite ale cadrului natural care să necesite o punere în valoare prin prezenta documentație. Dar prin RLU se vor stabili condițiile de construire legate de aspectul (volumetrie, materiale, culoare) și tipologia clădirilor.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul studiat se va face din străzile existente astfel: din str. 1 Mai, dinspre est, din str. Stadion dinspre sud, din str. Gării dinspre vest.

Strada 1 Mai este o artera de circulație importantă în cadrul localității Castelu, ce străbate localitatea de la sud la nord. Strada este asfaltată, are o lățime de min. 12m, nu are profil modernizat, nu are rigole pentru preluarea apelor provenite din precipitații. Este prevăzută modernizarea acestei străzi după realizarea rețelei de canalizare, care este în curs de edificare.

Strada Stadion, face legătura între str. 1 Mai și str. Gării, are un traseu sinuos, cu o inflexiune la 45 grade în zona amplasamentului. Strada este asfaltată, dar este degradată, are o lățime variabilă cuprinsă între 7m și 11m, nu este prevăzută cu rigole.

Strada Gării, în zona amplasamentului, este un drum de pământ DC 58, care face legătura localității atât cu parcelele arabile situate la vest și nord de localitate cât și cu localitatea Cuza Vodă. Acest drum este situat la limita intravilanului, are o lățime variabilă de 4m-6m. Acest drum este propus spre modernizare în cadrul acestui PUZ, pe porțiunea cuprinsă între zona nordică a amplasamentului studiat și intersecția cu str. Soarelui. Modernizarea acestui drum este necesară pentru ca zona lotizată să fie ușor accesibilă și funcțională. În acest sens se propune lățirea acestuia și crearea unui carosabil de 5,5m cu spațiu de acostament pe ambele sensuri de circulație. Se va crea un profil transversal care să conțină circulație pietonală la limita loturilor, spațiu verde în aliniament, rigolă, carosabil cu acostament pe ambele sensuri de circulație. Pe partea care se învecinează cu terenul arabil se va prevedea doar rigola.

Din cauza existenței la limita intravilanului a unei rețele electrice și a stâlpilor care o susțin, lărgirea acestui drum se poate face doar spre vest, spre terenurile arabile.

Astfel, lățirea drumului se va face către terenurile arabile, prin exproprierea pentru utilitate publică, a unei fâșii de teren de cca. 5m.

În afara stăzilor existente, pentru ca zona să devină funcțională și ușor accesibilă, se vor realiza străzi noi prin prelungirea celor existente și prin propunerea unor trasee noi de străzi.

Astfel se vor propune 2 trasee noi de străzi (pe direcția est - vest), ambele vor face legătura între str. 1 Mai și str. Gării, una la limita dinspre nord a amplasamentului, cealaltă aproximativ la mijlocul amplasamentului.

Pe direcția sud-nord se vor prelungi str. Păcii și str. Socului până la strada propusă la nordul amplasamentului. De asemenea, cele două străzi noi propuse pe direcția est-vest, vor fi legate pe direcția nord-sud și de o strada nouă propusă situată între str. Socului și str. Păcii, paralelă cu acestea.

Toate străzile vor avea un profil amenajat de 11m cu carosabil de 5,5m (excepție 6m strada propusă în nordul amplasamentului), cu 0,5m acostament pe ambele sensuri de circulație. De asemenea, vor fi prevăzute cu rigole, spațiu verde în aliniament și circulație pietonală (min. 0,75m) pe ambele părți.

Toate intersecțiile vor fi racordate cu o rază minimă de 6m, iar loturile de colț vor fi tesite, paralel (min. 2,25m) cu coarda care subîntinde arcul de cerc după care se face racordarea străzilor la intersecții.



Suprafața destinată circulației, care va fi trecută în domeniul public de interes local va fi de 9502 mp.

Toate loturile vor avea acces carosabil din stradă, se vor amenaja treceri carosabile peste rigole.

Parcarile se vor rezolva integral în interiorul lotului, un loc de parcare pentru fiecare 200 mp de suprafață construit-desfășurată (pentru locuințe) și în conformitate cu Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HG 525 /1196 actualizat)

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată se încadrează în UTR I.1c (zona nord-vestică a localității Castelu), care cuprinde:

- zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL
- zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare - ZRPD
- zona unități agro-industriale și agrozootehnice - ZRAZ
- zona spații verzi, sport și agrement - ZRV
- zona căilor de comunicație și construcțiilor aferente - ZRCC

Zona aferentă lotizării va cuprinde:

- zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii (ZRL),
- zona de spații verzi cu rol de îmbunătățire a microclimatului (ZRV)
- zona căilor de comunicație și a construcțiilor/ amenajărilor aferente (ZRCC)

Zona aferentă lotizării se învecinează cu alte zone funcționale astfel:

- NORD - zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare - ZRPD
- EST - zona spații verzi, sport și agrement - ZRV
- SUD - zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL
- VEST - extravilan terenuri arabile

3.5.1. REGLEMENTĂRI - Zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii (ZRL)

■ UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M, P+1 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M, P+1
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- ateliere prestari de servicii nepoluante;
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;



■ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICE ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

În raport cu punctele cardinale fațada principală, rezultat al orientării loturilor, va fi orientată spre est / sud / vest.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul noilor lotizări, cu loturi de cca. 500mp, parcela nu va mai cuprinde trei zone funcționale tradiționale (spațiu de locuit și de reprezentare; spațiu de desfășurare a activităților gospodărești; spațiu de desfășurare a activităților agricole - grădina de subzistență/ livada)

Amplasarea față de aliniament va respecta următoarele reglementări:

- este interzisă amplasarea clădirilor pe aliniament - retragerea clădirilor față de aliniament va fi min. 4.00 m
- garajele se pot amplasa și pe aliniament spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil
- se va păstra o retragere de min. 3,00 m față de limita laterală opusă celei pe care se amplasează construcția principală
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale spre o limită laterală, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0 m.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă amplasarea mai multor corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT. Suprafață amprentă pe teren corp de clădire = max. 150 mp;

- În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

- În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornișa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa construită la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției la stradă.

CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile.

ACCESE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.

REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime va fi de P, P+M, P+1 pentru locuințele individuale, cu o înălțime maximă a clădirilor de 6,0 metri la cornișă / streșină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parțelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie aleasă cea care imită lemnul.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale naturale – lemn, piatră.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade). Nu se acceptă ruperile de pantă, nespecifice zonei.

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se vor folosi învelitorile din țiglă ceramică în special; se acceptă și țigla metalică, cu strat protector, aspect mat, rugos, culori nestridente (maro, cărămiziu, roșu, gri)

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandari desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.
- Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți
- Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu ruperi de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.
- Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică



- *Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.*
- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocră); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și baluștrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de consolițe, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică*
- *Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.*
- *Este interzisă amplasarea scârilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.*
- *Culorile recomandate sunt:*
 - *înelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărămiziu, ruginiu, gri.*
 - *zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specific zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.*
 - *pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocră)*
 - *acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țigla ceramică*

ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile (locuințe, dotări, instituții publice, etc.) vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare, panouri fotovoltaice).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. **Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.**



În zonele de lotizări noi, pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea spații verzi și plantate (publice) în suprafață de minim 5mp/locuitor. De asemenea se prevăd plantații de aliniament cu arbori și arbuști ornamentali. Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Spațiul verde plantat la sol constă în gazon și flori, ca de exemplu: lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana alatum (regina noptii), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatra), etc; plante urcătoare, ca de exemplu: ipomeea (zorelele), lonicera nitida (caprifoi), clematis, etc.; arbusti, ca de exemplu: cornus alba (corn alb), cornus sanguinea (corn rosu), hibiscus, azalea japoneză, forsythia, hortensia, etc; arbori, ca de exemplu: acer palmatum (arțar japonez), betula alba (mesteaca), magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam rosu), taxus cuspidata (tisa japoneză)

Spațiul verde de pe loturi poate fi completat și de grădina de legume-plante aromatice și pomi fructiferi.

ÎMPREJMUIRI

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau panouri din profile metalice; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,80 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

■ POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințele individuale din lotizarea prezentă se prevede: POT maxim = 35%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La un POT max. 35 %, și un regim de înălțime de P, P+M, P+1 rezultă un CUT de 0,35 - 0,7

Suprafața construită a unui corp de clădire va fi de max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT.

3.5.2. REGLEMENTĂRI - Zona de spații verzi cu rol de îmbunătățire a microclimatului (ZRV)

Funcțiunea propusă este de ansamblu residential - locuințe individuale și dotări conexe. Prin regulamentul de urbanism se va urmări crearea unui impact minim asupra mediului. Conform Hotărârii nr 152/22/05.2013 a Consiliului Județean Constanta, se va asigura o suprafață de minimum 5mp / locuitor pentru spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă.

Reglementările de mai jos privesc doar zona verde din zona aferentă lotizării, nu se referă la zona de dotări sportive, agrement și spații verzi (aflată în aceeași Unitate teritorială de referință), cu care această zonă se învecinează la est.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:



- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- plantații de aliniament

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții, la toate spațiile verzi, care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

■ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelor destinate zonei verzi este prezentată în planșa de reglementări

Se prevăd plantații de aliniament (fâșii de 0,75m), de o parte și de alta a străzilor propuse.

Norma europeană de spațiu verde pe cap de locuitor se recomandă să fie 20mp. Zona lotizată va avea o populație de max. 220 locuitori, ceea ce înseamnă că este necesară o suprafață de 4400mp de spațiu verde.

În afara spațiilor verzi amenajate pe loturi, zona lotizată este prevăzută cu spații verzi publice astfel:

- spațiu verde în aliniamentul străzilor (de o parte și de alta a străzii fâșii de câte 0,75m), cca. 1200mp
- spațiu verde cu rol de protecție față de zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare aflată la nord de amplasament, cca. 1960mp
- spațiu verde în zona platformei de colectare selectivă a deșeurilor, cca. 540 mp

În total este prevăzută o suprafață de cca. 3700mp de spațiu verde amenajat cu rol de îmbunătățire a microclimatului, odihnă și joacă. În concluzie suprafața spațiilor verzi este foarte apropiată de norma europeană recomandată și depășește cu mult suprafața minimă acceptată.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din proiectele de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local. Studiul modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (mase plastice, fibră de sticlă)

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție

ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecifici zonei verzi.

ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice din această zonă se recomandă folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu.

■ POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul. Această zonă verde nu este destinată construcțiilor de nici un fel, ci doar amenajărilor peisagistice și amplasării mobilierului urban

3.5.3. REGLEMENTĂRI - Zona căilor de comunicație și a construcțiilor / amenajărilor aferente (ZRCC)

Această zonă este reprezentată de străzile existente, prelungirile acestora și străzile noi propuse pe amplasamentul ce va fi lotizat.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor din zonă

- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulație

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zona aliniamentului nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă, traversările pentru pietoni.

Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.



3.6. BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFAȚA (MP)	%	SUPRAFAȚA (MP)	%
ZONA DE LOCUIRE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZRL)	-	-	25 422	70,14
ZONA DE SPAȚII VERZI (ZRV)	-	-	1 300	3,59 (6,2) cu sp verde aliniament
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE (ZRCC) - INCUDE SP. VERDE DIN ALINIAMENT	-	-	9 502 din care cca. 950 spațiu verde în aliniament	26,27 (23,66) fara sp verde aliniament
TOTAL SUPRAFAȚA AFERENTĂ LOTIZĂRII	36 224	100	36 224	100

La zona de spații verzi se mai adaugă, în afara spațiilor verzi din aliniament, suprafața spațiilor verzi din zona studiată, care este mai extinsă și care este reglementată prin prezentul PUZ.

Prin urmare perdeaua de protecție în suprafață de 660 mp, care se continuă pe parcela alăturată, deținută tot de Comuna Castelu, zona verde în suprafață de 540 mp, ce se va amenaja la platforma de colectare selectivă a deșeurilor și fâșia plantată de-a lungul străzii Gării (cca. 225 mp) se vor contabiliza la calculul spațiului verde ce revine pe cap de locuitor al zonei lotizate. Astfel, pe cap de locuitor al zonei lotizate (220 locuitori) revin cca. 17mp.

Loturile propuse au forme regulate, apropiate de un dreptunghi, cu raportul laturilor 1/1,5 - 1/2. Deschiderea minimă este de 15m, cea maximă de 18,5m, iar adâncimea loturilor este cuprinsă între 26m și 31m. Loturile de colț sunt teșite. Orientarea lor este est-vest și a fost determinată de orientarea loturilor din zona învecinată și de configurația parcelei.

S-au propus 52 de loturi cu suprafețe cuprinse între 457mp și 547mp.

SUPRAFEȚE LOTURI	457MP - 480MP	481MP - 500MP	501MP - 520MP	521MP - 547MP
INDICATIV LOT	2; 19; 20; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51	4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 52	3; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 29	1; 28; 30; 40; 41
NRUMĂR DE LOTURI	13	25	9	5

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zona învecinată, conform unui proiect de specialitate avizat conform legilor în vigoare.

Canalizarea menajeră se va face prin extinderea rețelei de canalizare care se realizează în prezent pentru toată localitatea, prin completarea proiectului inițial, cuprinzându-se și această zonă.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi preluate de rigolele prevazute de-a lungul străzilor și vor fi dirijate gravitațional către emisarii din zona localității (canal colector ce se varsă în Canalul Dunăre - Marea Neagră) și / sau vor fi absorbite în mod natural de spațiile plantate sau libere.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică prin legarea la rețeaua deja existentă a localității. Rețeaua de energie electrică va fi pozată îngropată în tuburi de protecție. Pe străzi se vor instala stâlpi pentru iluminatul public.

Implementarea proiectelor de echipare edilitară se va face înaintea trasării loturilor , respectiv a concesionării acestora.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

■ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția calității apelor:

- Reducerea poluării la nivele care să nu producă un impact semnificativ asupra calității apelor (de suprafață, potabilă, subterană); reducerea impactului datorat evacuării apelor uzate

- Realizarea rețelei de canalizare a apelor uzate și racordarea tuturor gospodăriilor la aceasta; realizarea de rigole și șanțuri pentru dirijarea și preluarea apelor pluviale de către receptorul natural

Protecția aerului:

- Respectarea valorilor limită admise pentru concentrațiile de poluanți la emisie pentru stațiile staționare, mobile, nedirijate

- Respectarea prevederilor STAS 12574/87 și a Legii 104/2011

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- Limitarea poluării fonice și a vibrațiilor în zonele cu receptori sensibili la zgomot și vibrații

- Respectarea limitelor maxime admisibile pentru zgomot și vibrații conform HG 674/2007

Protecția împotriva radiațiilor:

- Nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

- Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol

- Limitarea impactului asupra solului; depozitarea corespunzătoare a deșeurilor la nivelul comunei

- Respectarea prevederilor Ordinilor 756/1997, 344/2004 și HG 1403/2007

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

- Se va face depozitarea controlată a deșeurilor; acestea vor fi colectate selectiv în recipiente speciali pentru fiecare categorie, care vor fi preluați de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor.

- Respectarea prevederilor privind regimul deșeurilor (OUG 92/2021 aprobată de Legea 17/2023)

Recuperarea terenurilor degradate:

Nu este cazul.



Organizarea sistemelor de spații verzi:

Se va urmări atingerea pe cât posibil a normei europene de spații verzi (20mp/ cap de locuitor)

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic:

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

Căile de comunicație reprezentate de străzile ce vor deservi zona lotizată, vor fi realizate pe baza unor proiecte de specialitate întocmite și avizate conform legilor în vigoare .

Rețelele edilitare (rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu apă) se vor extinde și se vor realiza rețele noi, pentru a deservi întreaga suprafață luată în considerare în cadrul P.U.Z. , pe baza unor proiecte de specialitate întocmite și avizate conform legilor în vigoare .

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Suprafata de 36224mp, C.F. 103025, face parte din domeniul privat al comunei Castelu.

Pentru crearea **căilor de circulație necesare** (prin extinderea celor existente și crearea unei noi rețele de străzi cu latimea de 11,0 m) accesului la loturile propuse, o suprafață de 13 937 mp va fi trecută în domeniul public de interes local al localității, prin documentatii cadastrale si prin dezmembrare, după cum urmează:

- 9502 mp din parcela înscrisă la CF 103025,
- 2625 mp din parcela de înscrisă la CF 103026
- 1810 mp din parcele arabile situate în extavilan.

De asemenea o suprafață de 1960 mp, de spațiu verde având rol de protecție și îmbunătățire a microclimatului va fi trecută în domeniul public de interes local al localității, după cum urmează:

- 1300 mp din parcela înscrisă la CF 103025
- 660 mp din parcela înscrisă la CF 103026
- 540 mp din parcela înscrisă la CF 103026

Restul terenului în suprafață de 25 422 mp, reprezentat de loturile destinate construirii de locuințe (și funcțiuni complementare) vor rămâne în domeniul privat al localității și vor fi concesionate pentru realizarea investițiilor propuse (cu posibilitatea de a fi cumparate ulterior de către realizatorii investițiilor).

În cadrul zonei studiate, intră și alte parcele de teren, în afara celei care a generat PUZ (nr. cadastral 103025), parcele care vor face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal în discuție și fără de care aplicarea pe teren a propunerilor , nu este posibilă.

Parcelele afectate de realizarea PUZ, în afara celei care a generat PUZ pentru lotizare sunt:

- C.F. 103026 - curti, construcții - domeniu privat Comuna Castelu S = 16 276 mp
- C.F. 102896 - arabil A20/23 - proprietate privată S = 20 000 mp (339,45mp)
- C.F. fără - arabil A20/24 - proprietate privată S = 19 997 mp (329,55 mp)
- C.F. 100303 - arabil A20/25 - proprietate privată S = 17 001 mp (258,42 mp)
- C.F. 102575 - arabil A20/26 - proprietate privată S = 29 999 mp (385,63 mp)
- C.F. 102486 - arabil A20/27 - proprietate privată S = 5 000 mp (59,55)
- C.F. fără - arabil A20/28 - proprietate privată S = 5 000 mp (58,44 mp)



- C.F. fără - arabil A20/29 - proprietate privată S = 5 000 (57,35 mp)
- C.F. fără - arabil A20/30 și A20/31 - proprietate privată S = 10 000 mp (111,33 mp)
- C.F. 102301 - arabil A20/32 - proprietate privată S = 5 000 mp (54,27 mp)
- C.F. 101186 - arabil A20/33 - proprietate privată S = 5 002 mp (52,89 mp)
- C.F. fără - arabil A20/34 - proprietate privată S = 5 002 mp (51,75 mp)
- C.F. fără - arabil A20/35 - proprietate privată S = 5 002 mp (50,62 mp)

Suprafețele din paranteză reprezintă suprafețele de teren propuse la expropriere pentru utilitate publică , în vederea lărgirii și amenajării DC 58 (str. Gării)

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Se apreciază că propunerile prezentate nu implică modificări ale prevederilor Planului Urbanistic General. Eforturile proiectantului sunt îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale: **Zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii**

4.2. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru implementarea soluției proiectate este necesară întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea rețelelor de utilități necesare în zonă;
- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor (rețea stradală) și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate.

Întocmit,

Arh. Marta Slaveșcu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT "PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI,
str. STADION, str GĂRII - COMUNA CASTELU
(ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) "**

I GENERALITĂȚI

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea unui teren în suprafața de 36 244 mp (nr. cadastral 103025) și zona imediat limitrofă acestuia în vederea parcelării și amenajării acestuia pentru construirea de locuințe unifamiliale. De asemenea va fi rezolvată circulația carosabilă și pietonală prin extinderea rețelei stradale existente în zonă și prin prevederea unor trasee noi de străzi.

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Castelu, conform Act Dezmembreare și Contract de Vânzare nr. 264 din 21 iulie 2017 Notar public Elena Raluca Nurciu

Acest teren este prevăzut în documentația (în curs de elaborare) Actualizare PUG Localitatea Castelu pentru construirea de locuințe unifamiliale completate cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuire.

Terenul studiat a rezultat în urma dezmembrării fostei ferme agricole AGRIAS 11 (13,3789 ha):

- 5,25 ha au fost cumpărate de Comuna Castelu în vederea dezvoltării unei zone de locuințe și a unei zone de sport-agrement și spațiu verde (Lot 2), din care 3,62 ha sunt destinați lotizării pentru locuințe individuale

- 8,1290 ha (Lot 1) au fost cumpărate de un investitor, această suprafață de teren fiind destinată activităților de producție și depozitare, conform reglementărilor PUG - centrul și vestul UTR I.1c

CAPITOLUL 1.1: DOMENIU DE APLICARE – Baza legală

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc).

1.3 Prezentul regulament se aplică amplasamentului ce a făcut obiect documentației prezente.



CAPITOLUL 1.2: ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General care este în curs de elaborare.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea, precum și regulamente aprobate în localități similare de pe teritoriul țării.

2.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile stabilite prin Studiul de urbanism istoric și arhitectura al Comunei Castelu, prevederi ce se referă la condiții de autorizare, funcțiuni admise / interzise, indicatori urbanistici, regim de înălțime în perimetrele siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora, cât și în zonele construite protejate.

CAPITOLUL 1.3: MOD DE APLICARE

1.3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor realiza pe amplasamentul studiat.

1.3.2. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

1.3.4. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în Studiul de urbanism istoric și arhitectura al Comunei Castelu, prevederi ce se referă la condiții de autorizare, funcțiuni admise / interzise, indicatori urbanistici, regim de înălțime în perimetrele siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora, cât și în zonele construite protejate.

CAPITOLUL 1.4: DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

1.4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Comunei .

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz etealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

1.4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;

- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : regim de construire , funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, Coeficientul de utilizare al terenului – CUT, Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.



- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

1.4.4 Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru **zonele protejate / de protecție** delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD. (art. 46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)

1.4.5 În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

1.4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

CAPITOLUL 1.5 : DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul studiat se înscrie în Unitatea de referință UTR I.1c din localitatea Castelu. Aceasta Unitate teritorială de referință se află în partea de vest și nord a localității Castelu și are o suprafață de cca. 33,8 ha.

Cea mai mare parte a zonei s-a dezvoltat în perioada 1975-1997 și după.

Amplasamentul studiat este situat, conform PUG, în zona funcțională: **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZRL)** - locuințe cu regim mic de înălțime parter, maxim P+M de tip rural cu anexe gospodărești

Zona aferentă lotizării va cuprinde:

- **zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii (ZRL),**
- **zona de spații verzi cu rol de îmbunătățire a microclimatului (ZRV)**
- **zona căilor de comunicație și a construcțiilor/ amenajărilor aferente (ZRCC)**

Zona aferentă lotizării se învecinează cu alte zone funcționale astfel:

- **NORD** - zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare - ZRPD
- **EST** - zona spații verzi, sport și agrement - ZRV
- **SUD** - zona de locuire + funcțiuni complementare locuirii - ZRL
- **VEST** - extravilan terenuri arabile

CAPITOLUL 1.6 : STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

1.6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită; nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

1.6.2. Fiecare dintre zonele funcționale fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

- UTILIZĂRI ADMISE
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- UTILIZĂRI INTERZISE
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ



- CIRCULAȚII SI ACCESE
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE
- ÎMPREJMUIRI
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II REGLEMENTĂRI SPECIFICE

CAPITOLUL 2.1 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (ZRL)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

Zona în care se află amplasamentul se caracterizează prin prezența locuințelor noi pe lotizări făcute după anul 2000.

■ LOCALIZARE

Zona în care se află amplasamentul este în partea de sud-vest a UTR I.1c

■ **FUNȚIUNE DOMINANTĂ:** terenul este liber și neamenajat

■ **FUNȚIUNI COMPLEMENTARE:** nu este cazul

■ CARACTERISTICI ALE ZONEI

-**rețeaua stradală:** străzi cu trasee regulate în zona învecinată lotizată
Profilele străzilor sunt neamenajate, iar circulația pietonală lipsește.

-**suprafețele (dimensiunile) loturilor :**

- parcelele din zona învecinată, zona str. Socului au suprafețe ce sunt cuprinse între 450mp și 550mp. Forma loturilor este regulată, cu raportul laturilor de 1/2, în general.

-**regim de înălțime:** locuințe individuale P, P+M, P+1; anexele gospodărești ale locuințelor sunt parter.

-**starea construcțiilor:** construcții în stare bună (construite în ultimii 10)

-**procent de ocupare al terenului P.O.T, coeficient de utilizare al terenului C.U.T.**

P.O.T 30 % - 40%

C.U.T. de 0,3 - 0,7

-**amplasare a construcțiilor pe lot:** construcția principală, locuința, este retrasă cu cel puțin 3m de la limita de proprietate dinspre stradă. În general este construit un singur corp de clădire pe un lot și uneori o anexă.

■ DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE ZONEI STUDIAȚE

- străzi fără profile amenajate (carosabil, rigole, trotuare)
- lipsa rețelei de canalizare

- amplasamentul este liber de construcții, nu este racordat la utilități, este accesibil doar perimetral, dinspre sud (str. Stadion), vest (str. Gării) și est (str. 1 Mai)

REGLEMENTĂRI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Caracterul zonei este rezidențial. Locuirea va putea lua și formă temporară sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

■ UTILIZĂRI ADMISE

PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI, str. STADION, str. GĂRII - COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) Nr cadastral 103025



**SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA**

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+M, P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare. În cadrul zonei, locuirea nu va scădea ca pondere sub 75% din suprafața zonei.

Restul de maximum 25% din suprafața zonei va putea fi ocupat de funcțiuni precum:

- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+M, P+1
- instituții și servicii de interes public, loisir
- birouri profesii liberare
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile cu locuirea;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională
- gradiniță, creșă, centru medical, dispensar, farmacie.

În cazul parcelelor de cca. 500mp nu se mai poate vorbi de o gradină/ livadă/ teren arabil de subzistență

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor;
- amplasarea de depozite de deșeuri, reziduri;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

• Loturile proiectate au forme patrulete regulate, apropiate de dreptunghi cu suprafețe cuprinse între 457mp și 547mp.

Deschiderea loturilor este cuprinsă între 15,8m și 18,0m, excepție făcând loturile de colț, care au colțul dinspre intersecție teșit și forme mai neregulate. Adâncimea parcelelor este cuprinsă între 31,70m și 26,10m, cu mici excepții pentru loturile de colț.

- Nu se admite divizarea loturilor propuse.

■ ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Orientarea loturilor propuse este est -vest, pe adâncimea lor și a fost determinată de orientarea loturilor existente în zona învecinată (str. Socului).

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de locuit (dormitoare, camere de zi).

În raport cu punctele cardinale fațada principală va fi orientată spre est, sud-vest, sud-est, sud-vest.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela tradițională (de peste 1000mp) cuprinde trei zone funcționale

- spațiu de locuit și de reprezentare (grădinița de flori +/- vița de vie, locuința și ograda);
- spațiu de desfășurare a activităților gospodărești (include construcții de adăpostire a animalelor, uneltelor precum și culturilor, anexele gospodărești și spațiul dintre acestea)
- spațiu de desfășurare a activităților agricole (grădina de subzistență/ livada), dacă adâncimea terenului o permite

În cazul de față, al unei lotizări cu parcele de cca. 500mp acest lucru nu se mai poate aplica.



**SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA**

Se va prelua însă caracterul acestei împărțiri funcționale a parcelei, prin păstrarea primei zone, de reprezentare a spațiului locuinței:

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de **min. 4.00 m** - lăsând mereu loc unei grădini de flori sau perdele de viță de vie.

- retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelelor min. 5,00m

- clădirile se pot amplasa cu latura lungă sau cu latura scurtă la stradă în funcție de deschiderea parcelei (min. 15 m – pentru latura scurtă la stradă; minim 20 m pentru latura lungă la stradă)

- clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil.

- pe lot se pot amplasa mai multe corpuri de clădire în limita indicatorilor POT, CUT acceptați; se va evita amplasarea unor construcții ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă.

- suprafața construită pe teren a unui corp de clădire este de max. 150 mp.

- garajele se pot amplasa și pe aliniament, spre stradă și pe limita laterală a lotului, cu condiția ca lățimea lui să nu depășească 25 % din lățimea terenului.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe una din limitele laterale de proprietate sau retrase cu distanțele minime impuse de codul civil, dar se va asigura o retragere de min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală. Întotdeauna trebuie să existe o retragere de min 3m față de una din limitele laterale.

Atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate din înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor **încăperilor de locuit**.

Atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la cel puțin 2,0m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin 5,0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

■ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre acestea va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât între fațadele ce conțin ferestre ale camerelor de locuit să fie o distanță ce permite realizarea unui unghi de max 45 grade între linia ce unește parapetul ferestrei aflată cel mai jos (parter) cu cornisa construcției opuse și planul orizontal.

În toate cazurile se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

■ CIRCULAȚII SI ACCESE

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile dintr-un drum public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor și vor fi de min 3m.



**SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA**

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele.

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

■ **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare / garare necesare, pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice. Se prevede 1 loc de parcare la 100mp suprafață utilă.

■ **REGIM DE ÎNĂLȚIME - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime va fi de P, P+M, P+1 cu o înălțime maximă a clădirilor de 6, metri la cornișă / streășină (de la cota +0.00); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

■ **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Volumetria va fi simplă, nefragmentată.

Construcțiile vor fi asezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi de fațadă precum gresia, faianța, materiale plastice, sticla, panouri tip Alucobond, panouri prefabricate etc., a tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre. Dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, să fie alesă cea care imită lemnul.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri, ocru și bej, materiale naturale – lemn, piatră.

Pentru acoperiș se recomandă forme geometrice simple, în două ape (unghi max 45 grade) sau patru ape (unghi cca. 25 grade). Nu se acceptă ruperile de pantă, nespecifice zonei.

Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.). Se vor folosi învelitorile din țiglă ceramică.

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

Recomandari desprinse din studiul de urbanism istoric și arhitectură

• Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte: Dobrogea Centrală – podișul Dobrogei de Sud.

• Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți

• Se impune configurarea acoperișului cu șarpantă în două sau patru ape și a pantei corespunzătoare reliefului în care se află (cca 25 grade pentru patru ape, cca 35-45 grade pentru două ape, model casele nemțești / turcești). Este interzisă construirea acoperișurilor într-o singură apă, acoperișurilor cu ruperi de pantă, sau pante inegale, nespecifice zonei.

• Învelitoarea va fi preponderent din țiglă ceramică

• Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.

• Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde
PUZ LOTIZARE ȘI AMENAJARE ZONA str. 1 MAI, str. STADION, str GĂRII - COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME
11 AGRIAS) Nr cadastral 103025



**SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA**

- *Tâmplăria va fi din lemn și aspectul său păstrat natural sau vopsit în culori specifice (verde închis, gri, alb, ocru); se interzice tâmplăria din PVC.*
- *Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.*
- *Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și baluștrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).*
- *Finisajul exterior este o tencuială pe baza de var-ciment, texturată. Soclul și eventual solbancurile sunt profilaturi trase, Cornișele sunt uneori ritmate de o succesiune de console, sau zimțate. Ancadramentele golurilor sunt și ele profile trase, uneori având colonete stilizate ce susțin o arhitravă îngustă, profilată, alteori sunt doar o diferențiere cromatică*
- *Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.*
- *Este interzisă amplasarea scărilor sau a rampelor de acces pe domeniul public: trotuare, carosabil, spații libere.*
- *Culorile recomandate sunt:*
 - *învelitori – se impune folosirea culorilor naturale; este interzisă folosirea culorilor stridente sau saturate și se va evita folosirea țiglei industriale în a cărei compoziție s-a introdus colorant. Culorile acoperișurilor tradiționale sunt naturale: nuanțe natur brun-cărămiziu, ruginiu, gri.*
 - *zidăria de piatră va fi păstrată aparentă sau văruiată în culorile specifice zonei (culori pastelate – alb, crem, gălbui, gri deschis), iar la tâmplării și elementele decorative ale fațadelor se pot folosi culori contrastante specifice zonei: alb, verde, gri, brun etc). În general, lemnăria sau ancadramentele ferestrelor sunt tratate cu nuanțe / culori contrastante față de culoarea fațadelor.*
 - *pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia, precum și vopselurile în culorile tradiționale (verde, gri, alb, ocru)*
 - *acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – țiglă ceramică*

■ ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE

Pentru toate construcțiile de locuințe se va asigura racordul la utilități (energie electrică, alimentare cu apă, canalizare când va fi cazul). În lipsa rețelei de canalizare, toate construcțiile vor fi dotate cu fose septice vidanțate periodic.

Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere (în lipsa rețelei de gaze naturale) se va face prin centrale termice individuale cu combustibil solid, boilere electrice, sobe cu lemne. Se recomandă și folosirea metodelor alternative pentru încălzire și prepararea apei calde menajere (panouri solare).

Deșeurile menajere ale locuințelor se vor depozita în containere speciale pentru a fi evacuate săptămânal de către un serviciu de gospodărire autorizat, la o platformă desemnată și autorizată pentru depozitarea deșeurilor menajere.

■ SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cazul loturilor pentru locuințe individuale se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori și arbuști pe lot. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Speciile recomandate sunt cele din anexa 2 din HCJC 152/2013.

Spațiul verde plantat la sol constă în gazon și flori, ca de exemplu: lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana alatum (regina nopții), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatră), etc; plante urcătoare, ca de exemplu: ipomeea (zorelele),

**SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA**

sanguinea(corn rosu), hibiscus, azalea japoneză, forsythia, hortensia, etc; arbori, ca de exemplu: acer palmatum (arțar japonez), betula alba (mesteaca), magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam rosu), taxus cuspidata (tisa japoneză)

Spațiul verde de pe loturi poate fi completat și de grădina de legume-plante aromatice și pomi fructiferi.

În zona studiată, lotizată pentru locuințe unifamiliale se vor prevedea și spații verzi publice.

Spațiile verzi publice din zona studiată sunt asigurate astfel:

- spațiu verde în aliniamentul străzilor (de o parte și de alta a străzii fâșii de câte 0,75m), cca. 1200mp
- spațiu verde cu rol de protecție față de zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare aflată la nord de amplasament, cca. 1960mp
- spațiu verde în zona platformei de colectare selectivă a deșeurilor, cca. 540 mp

În total este prevăzută o suprafață de cca. 3700mp de spațiu verde amenajat cu rol de îmbunătățire a microclimatului, odihnă și joacă. În concluzie suprafața spațiilor verzi este foarte apropiată de norma europeană recomandată și depășește cu mult suprafața minimă acceptată.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

■ ÎMPREJMUIRI

Tipul tradițional de împrejmuire are calitatea de a fi transparent / semitransparent.

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, asigurându-se perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Gardul va fi compus din soclu de piatră 40-60 cm și 60-100 cm uluci de lemn sau metal; gardul poate avea și stâlpi din același material cu soclul. Înălțimea maximă nu va depăși 1,80 m. Gardul tradițional va fi cu soclu de piatră și închiderile din lemn – uluci în diverse culori (natur sau nuanțe de gri, verde, crem, albastru).

Se interzice :

- împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare
- gardurile din fier forjat, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

Elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.

Împrejmuirile între loturi se pot realiza din materiale opace cu înălțimea de 1,8-2,0 m sau din plasa de sârmă dublată de gard viu

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

■ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe individuale din lotizările propuse se va opta pentru POT maxim = 35%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

■ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,35 - 0,7 (POT max. 35 %)

S construită a unui corp de clădire = max. 150 mp; sunt permise mai mult corpuri de clădire în limita indicatorilor POT și CUT

2.2 ZONA DE SPAȚII VERZI CU ROL DE ÎMBUNĂȚĂTIRE A MICROCLIMATULUI (ZRV)

Prin regulamentul de urbanism se va urmări crearea unui impact minim asupra mediului, în urma realizării operațiunii de lotizare. Conform Hotărârii nr 152/22/05.2013 a Consiliului Județean Constanta , se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde și plantat, spațiu de joacă și de odihnă, în funcție de destinația imobilului ce urmează a fi realizat.



Reglementările de mai jos privesc doar zona verde din zona aferentă lotizării, nu se referă la zona de dotări sportive, agrement și spații verzi (aflată în aceeași Unitate teritorială de referință), cu care această zonă se învecinează la est.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public completate de:

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- plantații de aliniament

■ UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții, la toate spațiile verzi, care contravin legilor și normelor în vigoare.

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

■ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conformarea parcelelor destinate zonei verzi este prezentată în planșa de reglementări

Se prevăd plantații de aliniament (fâșii de 0,75m), de o parte și de alta a străzilor propuse.

Norma europeană de spațiu verde pe cap de locuitor se recomandă să fie 20mp. Zona lotizată va avea o populație de max. 220 locuitori, ceea ce înseamnă că este necesară o suprafață de 4400mp de spațiu verde.

În afara spațiilor verzi amenajate pe loturi, zona lotizată este prevăzută cu spații verzi publice astfel:

- spațiu verde în aliniamentul străzilor (de o parte și de alta a străzii fâșii de câte 0,75m), cca. 1200mp
- spațiu verde cu rol de protecție față de zona unităților de producție, servicii diversificate, depozitare aflată la nord de amplasament, cca. 1960mp
- spațiu verde în zona platformei de colectare selectivă a deșeurilor, cca. 540 mp

În total este prevăzută o suprafață de cca. 3700mp de spațiu verde amenajat cu rol de îmbunătățire a microclimatului, odihnă și joacă, ceea ce înseamnă cca. 18mp/cap de locuitor. În concluzie suprafața spațiilor verzi este foarte apropiată de norma europeană recomandată și depășește cu mult suprafața minimă acceptată.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va face în concordanță cu propunerile din proiectele de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat.

Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va face în concordanță cu propunerile din studiile specializate avizate conform legii. Se recomandă folosirea speciilor locale, rezistente la climatul local. Studiul de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier



urban specific. Elementele de mobilier urban amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (mase plastice, fibră de sticlă)

Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, pavele, cărămidă.

Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate.

Culorile folosite vor fi cele naturale, fără a utiliza pigmenți tari, nespecifici zonei verzi.

Spațiul verde plantat la sol constă în gazon și flori, ca de exemplu: lavandula (lavanda), myosotis alpestris (nu ma uita), nicotiana glauca (regina nopții), trandafiri, petunia grandiflora, portulaca grandiflora (floare de piatră), etc; plante urcătoare, ca de exemplu: ipomoea (zorelele), lonicera nitida (caprifoi), clematis, etc.; arbuști, ca de exemplu: cornus alba (corn alb), cornus sanguinea (corn roșu), hibiscus, azalea japoneză, forsythia, hortensia, etc; arbori, ca de exemplu: acer palmatum (arțar japonez), betula alba (mesteaca), magnolia grandiflora (magnolie), malus red sentinel (mar ornamental), robinia hispida rosea (salcam roșu), taxus cuspidata (tisa japoneză)

ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirea spațiilor verzi publice din această zonă se recomandă folosirea bordurilor (în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii) dublate de gard viu.

■ POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul. Această zonă verde nu este destinată construcțiilor de nici un fel, ci doar amenajărilor peisagistice și amplasării mobilierului urban

3.3 ZONA CĂILOR DE COMUNICATIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR / AMENAJĂRILOR AFERENTE (ZRCC)

Această zonă este reprezentată de străzile existente, prelungirile acestora și străzile noi propuse pe amplasamentul ce va fi lotizat.

■ UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări și lucrări tehnico-edilitare, spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor din zonă

- stații transport în comun

■ UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeurii, etc.

■ CARACTERISTICI PROFIL TRANSVERSAL

Strazile propuse vor avea o lățime de 11m:

- 5,5m carosabil

- 0,5m acostament, de o parte și de cealaltă a carosabilului



SC ARTERA TRUST SRL
CONSTANTA

- 0,5m rigolă, de o parte și de cealaltă a carosabilului
- 0,75m spațiu verde în aliniament, de o parte și de cealaltă a carosabilului
- 1,0m trotuar, de o parte și de cealaltă a carosabilului

Strada propusă la nordul ampasamentului va avea un carosabil de 6m, fiind destinată unei legături directe între strada 1 Mai și extravilanul arabil.

Profilele transversale ale străzilor propuse sunt detaliate în partea desenată

■ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea se va asigura pe cât posibil pe terenul propriu, în zona lotizărilor.

Staționarea pe partea carosabilă în această zonă se va face doar dacă lățimea străzilor o permite.

■ SPAȚII PLANTATE

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zona aliniamentului nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă, traversările pentru pietoni.

Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

3.4. ZONA ECHIPĂRII EDILITARE A LOTURILOR

Rețelele edilitare ce vor deservi zona lotizată destinată locuirii vor fi realizate înaintea parcelării proprii zise (înaintea trasării loturilor , respectiv a concesionării acestora).

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zona învecinată, conform unui proiect de specialitate avizat conform legilor în vigoare.

Canalizarea menajeră se va face prin extinderea rețelei de canalizare care se realizează în prezent pentru toată localitatea, prin completarea proiectului inițial, cuprinzându-se și această zonă.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi preluate de rigolele prevazute de-a lungul străzilor și vor fi dirijate gravitațional către emisarii din zona localității (canal colector ce se varsă în Canalul Dunăre - Marea Neagră) și / sau vor fi absorbite în mod natural de spațiile plantate sau libere.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică prin legarea la rețeaua deja existentă a localității. Rețeaua de energie electrică va fi pozată îngropată în tuburi de protecție. Pe străzi se vor instala stâlpi pentru iluminatul public.

Întocmit,

Arh. Marta Slavescu



MEMORIU TEHNIC

• ALIMENTARE CU APĂ

Incinta se va alimenta cu apa rece printr-un bransament PEHD de 110mm, montata ingropat in pamant, de la reseaua principala existenta.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :
- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Scurgerea este asigurata prin conducte PVC KG SN4 250 mm, catre reseaua de canalizare existenta in zona.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS menționăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;



- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apa.

- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :

- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

- Debitele deversate vor avea numai proveniența menajera.

- Nu se admite depășirea limitelor prevăzute pentru indicatorii de calitate a apelor deversate în canalizarea orașului, conform NTPA – 002/2002 :

Nr. crt.	Indicator de calitate	U.M.	Valori maxime admise	Metoda de analiza
1	Temperatura	°C	40	
2	pH	u pH	6,6 - 8,5	SR 10523-97
3	Materii în suspensii	mg/dm ³	350	STAS 6953-81 STAS 6560-82
4	CBO ₅	mgO ₂ /dm ³	300	SR 5/815-98
5	Azot amoniacal	mg/dm ³	30	SRAS 8683-70
6	Substanțe extractibile cu solvenți organici	mg/dm ³	30	SR 7587-96
7	Detergenți sintetici biodregadabili	mg/dm ³	25	SR 7875/1,2-96
8	Clor rezidual	mg/dm ³	0,5	STAS 6364-78

I. Masuri de protecție a muncii

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor – Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr.163/2007;
- Legea 307/2006 protecției împotriva incendiilor;
- PE009/1993 - Norme de prevenire, stingere și dotare împotriva incendiilor pentru producerea, transportul și distribuția energiei electrice și termice;
- P118-2013 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- MLPAT C 300/1994 – Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora care stabilesc performanțele și nivelele de performanță admisibile privind siguranța la foc a construcțiilor și instalațiilor aferente acestora, fiind destinate activităților de proiectare, execuție, verificare, exploatare și mentenanță a acestora.



Pe durata lucrarilor de constructii, executantul se va ingriji de dotarea santierului cu mijloace necesare pentru stingerea incendiilor. De asemenea, inainte de intrarea in probe tehnologice, organele de exploatare vor lua masuri de instruire a personalului pentru revenirea si stingerea incendiilor.

Pe perioada executarii lucrarilor de montaj a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea executantului lucrarii, iar in timpul exploatarei si intretinerii instalatiilor, masurile de prevenire si stingere a incendiilor intra in totalitate in responsabilitatea beneficiarului.

II. Masuri

La executia lucrarilor de instalatii, pentru prevenirea poluarii si implicit a impactului negativ asupra mediului, se impune respectarea prevederilor :

- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 A- 2003;
- Ord. Nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii
- Ord. Nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- O.U. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei;
- O.U. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 426 pentru aprobarea OU. nr. 78 privind regimul deseurilor;
- Hot. 856/2002 privind evidenta deseurilor;
- Legea nr. 159/1999 pentru completarea legii protectiei mediului; .
- O.U. nr. 91 /2002, Ordin 756 /1997, Ordin 536/1997, O.U. nr. 78 /2000 privind regimul deseurilor si asigurarea de catre constructor a aplicarii urmatoarelor masuri:

Deseurile feroase rezultate in urma dezafectarii instalatiilor vor fi predate la unitatile specializate, de recuperare.

Deseurile rezultate la prelucrarea capetelor tevilor din polipropilena vor fi selectate in vederea predarii la unitatile specializate de recuperare.

Se va asigura incadrarea utilajelor cu motoare termice si a mijloacelor de transport auto, folosite la executia lucrarilor in mnormele legale de poluare fonica si atmosferica, acesta conditie fiind criteriu de evaluare din punct de vedere al protectiei mediului.

Se va asigura constientizarea angajatilor asupra obligativitatii respectarii masurilor de protectie a mediului.



Respectarea legislatiei

Soluțiile adoptate vizează înscrierea în legislația în vigoare. S-a căutat cu precădere ca soluțiile să corespundă celor șase exigențe de performanță esențiale, așa cum sunt definite de Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.

Lucrările descrise în memoriu urmăresc în principal :

- Asigurarea în permanență a apei reci și calde sanitare la parametrii de temperatură și igienă impuse de Normativul I9 /2013 și STAS 1478 /'90 și în același timp respectarea cerintelor de calitate obligatorii, Legea 10/1995 (exigențele A, B, D, E, F);
- Asigurarea în permanență a evacuării apelor uzate menajere și pluviale la parametri ceruți de NTPA 002/02, pentru respectarea normelor de igienă și protecția mediului (exigențele B, D, F);
- Asigurarea în permanență a posibilității de a interveni în caz de incendiu cu mijloace fixe de stingere cu apă, în conformitate cu reglementările în vigoare pentru respectarea normelor PSI (exigența C)

Intocmit,

Ing. Durlai Iulian



• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata ingropat in tuburi de protectie.

Pe perimetrul amplasamentului se vor instala stalpi pentru iluminatul public cu sursa LED 30w.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 si 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

distanța față de:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - rețelele de apă și canalizare | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - termice, apă fierbinte | - pe orizontală 1,50 m |
| | - pe verticală 0,50 m |
| - drumuri | - pe orizontală 0,50 m |
| | - pe verticală 1,00 m |
| - gaze | - pe orizontală 0,60 m |
| | - pe verticală 0,25 m |
| - fundații de clădiri | - pe orizontală 0,60 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate



STANDARDE ȘI NORMATIVE DE REFERINȚĂ

Se menționează mai jos standardele și normativele specifice care obligatoriu trebuie respectate la execuție, verificare, punere în funcțiune și exploatare a instalațiilor electrice.

2.1. Standarde:

STAS 553/2	- Aparate de comutație până la 1000 V curent alternativ (1500 V c.c.) și până la 4000 A
SR CEI 60038+A1	- Tensiuni standardizate de CEI
STAS 2612	- Protecția împotriva electrocutărilor. Limite Admise
STAS 2849/ 1÷7	- Iluminat tehnologic
SR EN 60947-4-1	- Contactoare și ruptoare de joasă tensiune. Condiții tehnice speciale de calitate
SR EN 60529	- Grade nominale de protecție asigurate prin carcase. Clasificare și metode de verificare
SR 6646/1	- Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții civile
SR 6646/2	- Iluminat artificial. Condiții generale pentru iluminatul în construcții industriale
STAS 12604	- Protecția împotriva electrocutării. Prescripții generale
STAS 12604/4	- Protecția împotriva electrocutării prin atingere indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții generale
STAS 12604/5	- Protecția împotriva electrocutării prin atingere indirectă. Instalații electrice fixe. Prescripții de proiectare și de execuție
STAS 234/86	- Branșamente electrice. Prescripții generale de proiectare și de execuție.

2.2. Normative, Prescripții, Instrucțiuni

17/11	- Normativ privind proiectarea și execuția instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000 V c.a. și 1500 V c.c.
-------	---



- PE 116/94 - Normativ de încercări și măsurători la echipamentele și instalațiile electrice
- C56/2002 - Normativ pentru verificarea calității lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente
- PE 003/79 - Nomenclatorul de verificări, încercări și probe, privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a instalațiilor energetice
- PE 118/16 - Regulament general de manevrare în instalațiile electrice (completat cu instrucțiunile IP – 24 A, B, C)
- NSPM 111/2001 - Norme specifice de securitatea muncii la utilizarea energiei electrice în medii normale.
- IP 20 - Instrucțiuni de verificări, încercări și probe privind montajul, punerea în funcțiune și darea în exploatare a stațiilor și tablourilor de 1Kv
- P 118/3/16 - Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor
- IP 21A - Normativ privind protecția la foc la proiectarea și execuția construcțiilor și instalațiilor de măsură, comandă, control, semnalizare, protecție și automatizare
- STAS 3184/1 - Prize, fișe și cuple pt. instalații electrice până la 380V c.a. și 250V c.c. și până la 25A. Condiții tehnice generale de calitate
- STAS 3285 - Întrerupătoare pentru instalații electrice casnice și similare. Condiții tehnice generale de calitate.
- STAS 4173/1 - Siguranțe fuzibile de joasă tensiune. Condiții tehnice generale.
- STAS 5414 - Întrerupătoare și comutatoare rotative până la 100 A și 660 V c.a. Condiții tehnice speciale
- STAS 6865 - Conducte cu izolație de PVC pt. Instalații electrice fixe.
- STAS 6990 - Tuburi pt instalații electrice din policlorură de vinil neplastificat



STAS 8114/2-1

- Corpuri de iluminat. Corpuri de iluminat fixe de uz general. Condiții tehnice speciale

SREN 60898+A1

- Întrerupătoare automate pt. protecția la supracurenți pt instalațiile casnice și similare

STAS R 9321

- Prefabricate electrice de joasă tensiune

Intocmit,

Ing. Negrus Mirela



S.C. TT5 Moga Proiect SRL
Constanta

STUDIU GEOTEHNIC

PROIECT

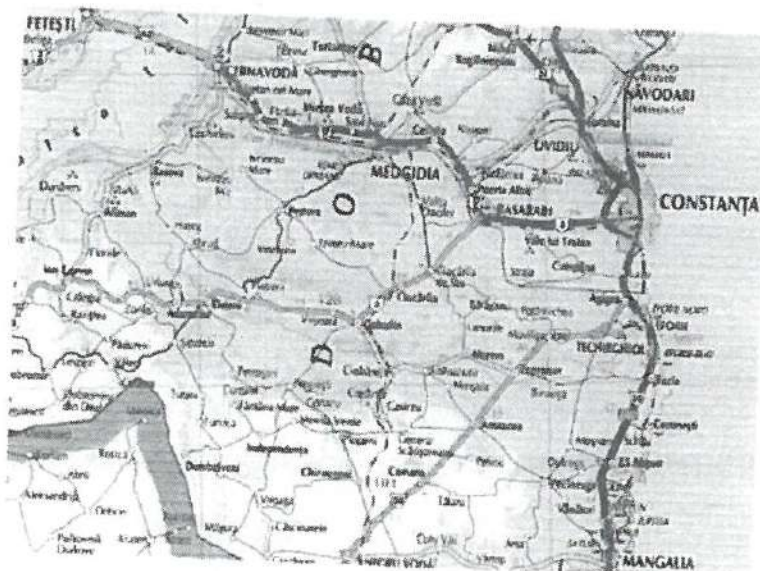
PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA str 1 Mai str STADION; str Garii - COMUNA
CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 1 AGRIAS), NR CADASTRAL 103025

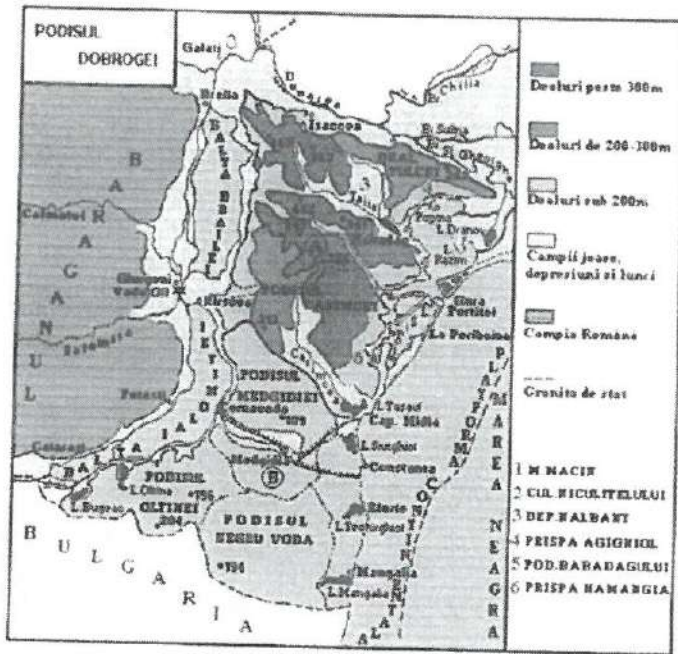
str 1 Mainr 36 lot 1 (cu acces din strada Stadion)

comuna Castelu

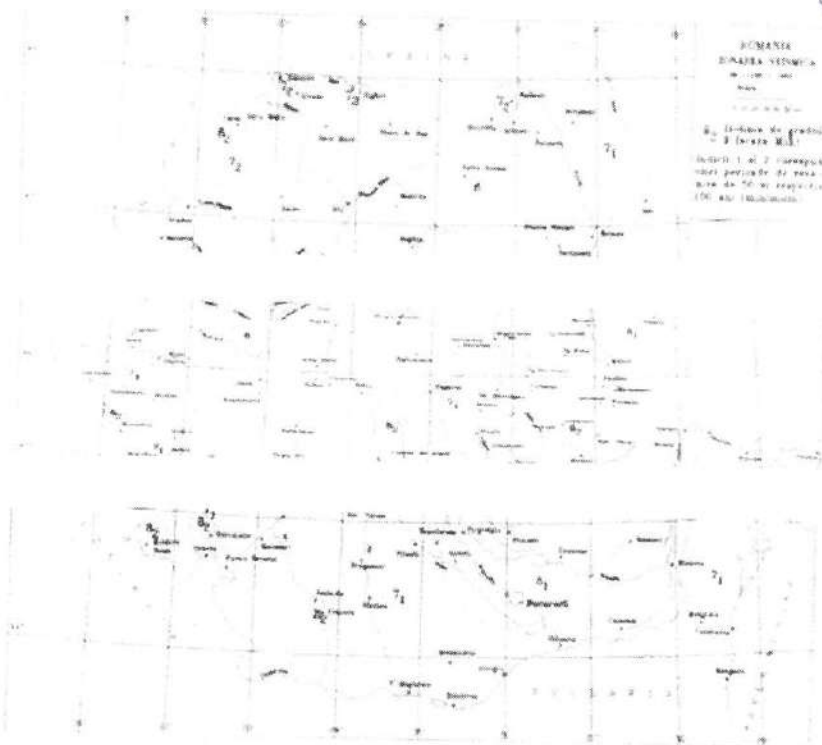
beneficiar Comuna Castelu reprezentata prin primar Anghel Nicolae

Studiul geotehnic a fost elaborat pentru intocmirea documentatiei de
proiectare pentru PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA str 1 Mai
str STADION; str Garii - COMUNA CASTELU (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 1
AGRIAS), NR CADASTRAL 103025





Conform P100-1/2013 se reda reprezentarea actiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic si valoarea perioadei de control. Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului 'ag' determinate pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzator starii limita ultime, ce are valoarea $a_g = 0,20g$ si valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului



Amplasamentul studiat este strabatut de geozoterma de 0°C

la adancimea de 0,8-0,9m, conform STAS 6054/77.

In cele ce urmeaza sunt prezentate:

- stratificatia terenului-amplasament;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor investigate;
- adancimea de fundare a constructiei strat portant pentru fundatii;
- adancimea nivelului panzei freatice;
- concluzii

2. CONSIDERATII GEOTEHNICE

2.1. Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide si argile prafoase loessoide. Sub acestea urmeaza complexul argilos- argila prafoasa + argila roscata.

2.2. S-au executat lucrari de teren de la nivelul terenului actual

- 2 foraje: F1 si F2 care a pus in evidenta stratificatia terenului amplasament si caracteristicile fizico - mecanice;

Din forajele F1 si F2 si lucrarile executate in zona, s-a pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica :

“a” – in suprafata pamant cenusiu pana la adancimea de ~0,80m

“b”-urmeaza un strat de loess galben plastic vartos grupa A-PSUC, loess intalnt pana la adancimea de 6,10m de la cota teren actual

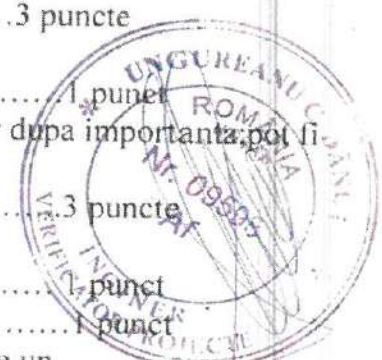
OBS FAZA PUZ



.Categoria geotehnica a amplasamentului:

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in normativ NP 074/2014 terenul din amplasament intruneste urmatorul punctaj preliminar:

- Conform anexei I.1,pct.A. 1.2.1 Conditii de teren
Terenul face parte din categoria terenurilor de fundare medii.....3 puncte
- Conform anexei I.1,pct.A.1.2.2. Apa subterana –fara epuismenete1 punct
- Conform anexei I.1,pct.A. 1.2.3. Clasificarea constructiilor dupa importanta pot fi incadrate in categoria de importanta normala.....3 puncte
- Conform anexei I.1,pct .A. 1.2.4. Vecinatatile; fara riscuri1 punct
- Zona seismica $a_g=0,20g$1 punct
- Rezulta prin insumare pentru stabilirea categoriei geotehnice un total de9 puncte
- Rezulta pentru amplasamentul studiat CATEGORIA GEOTEHNICA 2, si din punct de vedere al riscului geotehnic RISC GEOTEHNIC MODERAT



Conditii de fundare estimative

se recomanda Df minim=- 1,30m de la CTN
pconv =130kPa gruparea fundamentala
Se va respecta NP125 pentru terenurile loessoide

Acest studiu este pentru faza PUZ
Pentru fazele urmatoare de teren se fac lucrari amanuntite.

INTOCMIT

ING. MOTA DRAGOS



Numele și prenumele verficatorului atestat:

UNGUREANU DĂNUȚ

Adresa:

Bd. Aurel Vlaicu nr. 22, Constanța

Telefon/fax:

+40(3)41441801; +40(7)41088884/+40(3)41441802

Nr. 955SG23

Data: 02.05.2023

(conform registrului de evidență)

REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af



a Proiectului:

PUZ lotizare si amenajare zona 1 Mai, str Stadion, str Garii-Comuna Castelu (zona de sud a fostei ferme 1 Agrias), nr.cadastral 103025, Str.1 Mai nr.36 lot 1 (cu acces din str.Stadion), omuna Castelu, judet Constanta.

Date de identificare:

1. faza de proiectare: *Studiu geotehnic faza PUZ*
2. proiectant general:
3. proiectant de specialitate: **TT5 Moga Proiect SRL, sediu Municipiul Constanța, oras Navodari, Str.D7, parcela A 158/5/66 lot 8/2**
4. amplasament **zona 1 Mai, str Stadion, str Garii-Comuna Castelu (zona de sud a fostei ferme 1 Agrias), nr.cadastral 103025, Str.1 Mai nr.36 lot 1 (cu acces din str.Stadion), omuna Castelu, judet Constanta.**
5. data prezentării proiectului pentru verificare: **02.05.2023.**
6. beneficiar: **Comuna Castelu reprezentata prin primar Anghel Nicolae**

Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

Studiul geotehnic se referă la condițiile geologice, hidrogeologice, și geotehnice, din amplasamentul menționat anterior.

Studiul geotehnic, evidențiază în mod specific, următoarele aspecte:

- semnalarea unora dintre condițiile speciale ale amplasamentului;
- recomandări privind condițiile de fundare;
- calculul terenului de fundare;
- stabilirea parametrilor de seismicitate și a parametrilor climatici ai zonei studiate;
- determinarea nivelului apelor subterane freatice.



- lucrarea este încadrată în categoria geotehnică **2 risc geotehnic moderat**;
- lucrările de investigare ale terenului au constat din executia unui numar de doua foraje cu adâncimea:

F1-5.00 m

F2-6.00 m

- litologia terenului este redată în conformitate cu datele de foraj, până la adâncimea de foraj;
- stratul portant al fundației este: **loess galben plastic vartos A-PSUC**
- la data efectuării lucrărilor de teren, în foraje NU s-a interceptat nivel hidrostatic .
- se fac recomandări generale și recomandări specifice amplasamentului.

Documentele se prezintă la verificare:

1. Piese scrise cu elemente geomorfologice, geologice, hidrogeologice, geofizice, generale și din amplasament

2. Anexe grafice:

- plan de situație/ plan de încadrare în zonă;
- fișa/fișe de foraj;
- rezultatele analizelor de laborator;
- relevu fotografic;
- altele;

- Certificat de urbanism nr.47/19.11.2022

Concluzii asupra verificării:

Proiectul corespunde cerinței Af.

Am primit un număr de 3 exemplare

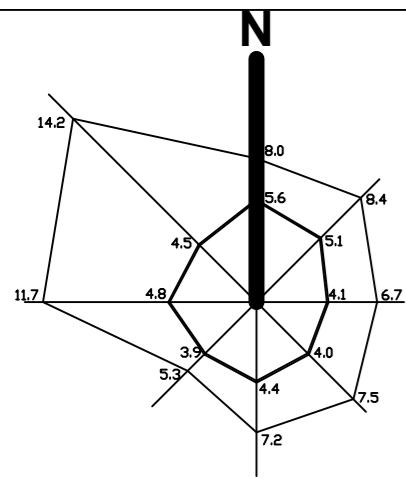
Investitor/Proiectant



Am predat un număr de 3 exemplare
Verificator tehnic atestat



DANUT UNGUREANU

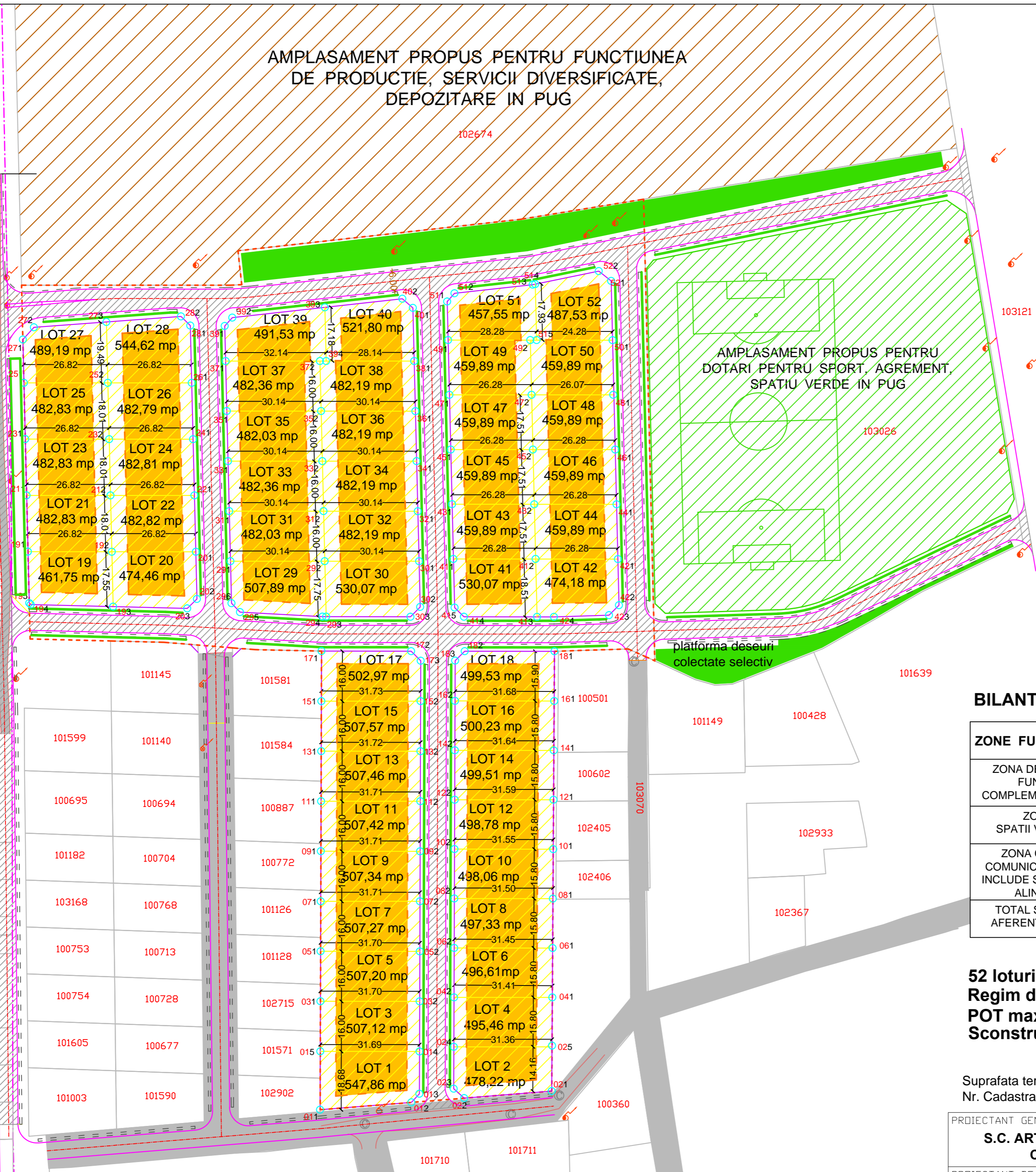


AMPLASAMENT PROPUȘ PENTRU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE, DEPOZITARE ÎN PUG

LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S = 36 224 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- NR. CADASTRAL
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUȘE - CAROSABIL 5,5m; ACOSTAMENT 0,5m; RIGOLA 0,75m
- PARCELE REZULTATE ÎNTRU STRAZILE PROPUȘE
- LIMITA PROPRIETATE ÎNTRU LOTURI
- RETRAGERE OBLIGATORIE (min. 4m DINSPRE STRADA min. 5m DINSPRE LIMITA POSTERIOARA)
- ZONA CONSTRUIBILA PE LOT
- STALPI REȚELE ELECTRICE
- SPATII VERZI
- TEREN REZERVAT PENTRU TEREN SPORT ȘI SPATIU VERDE
- ZONA PRODUCȚIE, SERVICII DIVERSIFICATE, DEPOZITARE
- PUNCTE LA COLTURILE LOTURILOR (01-52)1-5

ARABIL EXTRAVILAN



AMPLASAMENT PROPUȘ PENTRU DOTARI PENTRU SPORT, AGREMENT, SPATIU VERDE ÎN PUG

platforma deseuri colectate selectiv

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFETE (mp)	%	SUPRAFETE (mp)	%
ZONA DE LOCUIRE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (ZRL)	-	-	25 422	70,18
ZONA DE SPATII VERZI (ZRV)	-	-	1 300	3,59 (6,2) cu sp verde aliniament
ZONA CAILOR DE COMUNICATIE (ZRCC) - INCLUDE SP. VERDE DIN ALINIAMENT	-	-	9 502 din care cca. 950 spatiu verde in aliniament	26,27 (23,66) fara sp. verde aliniament
TOTAL SUPRAFATA AFERENTA LOTIZARII	36 224	100	36 244	100

52 loturi între 457mp -547 mp
Regim de înalțime: P, P+M, P+1
POT max. 35% CUT max . 0,7
Sconstruita max pt un corp de cladire = 150mp

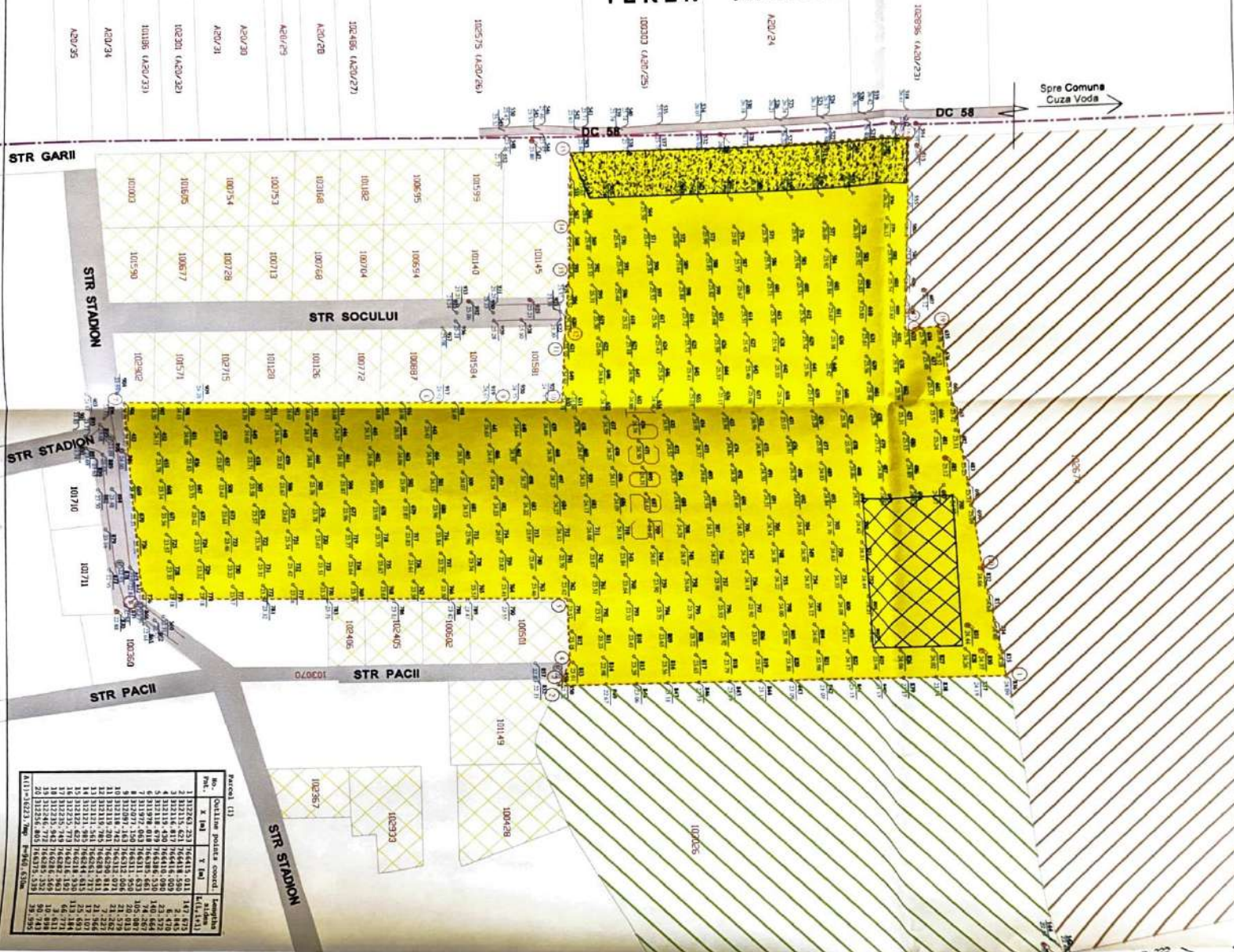
Suprafata teren aferenta lotizarii = 3,6224ha Suprafata teren studiata = cca. 4,35ha
Nr. Cadastral 103025

NOTA: Regimul de construire este cuplat sau izolat.

Retagerea fata de aliniament este de min 4m, iar fata de limita posteriora de min. 5m. Se accepta construirea garajului pe aliniament, daca latimea acestuia ocupa max. 25% din deschiderea la strada a lotului.
Retragerea fata de una din limitele laterale este de min. 3m, iar fata de cealalta, se va respecta codul civil in cazul construirii in mod izolat sau se va construi pe limita de proprietate in cazul construirii in mod cuplat.

PROIECTANT GENERAL S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		BENEFICIAR PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA		NR. PROIECT 101/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA		FAZA: P.U.Z. 2022
SEF PROIECT ARH. MARTA SLAVESCU		DENUMIRE PLANȘA: REGLEMENTARI PE SUPTO TOPOGRAFIC		SCARA: 1:1000
INTOCMIT ARH. MARTA SLAVESCU				NR. PLANȘA PL. 3
DESENAT ARH. MARTA SLAVESCU				

**EXTRAVILAN
TEREN ARABIL**



Parceli 111

No.	Coordonate punctelor coord.	Suprafata	Tip	
Parcel	X [m]	Y [m]	Lot	
1	102263.231	764645.511	147.671	111
2	102275.621	764648.530	2.482	111
3	102215.450	764640.090	3.510	111
4	102215.450	764640.090	140.664	111
5	102215.450	764640.090	140.664	111
6	102215.450	764640.090	140.664	111
7	102215.450	764640.090	140.664	111
8	102215.450	764640.090	140.664	111
9	102215.450	764640.090	140.664	111
10	102215.450	764640.090	140.664	111
11	102215.450	764640.090	140.664	111
12	102215.450	764640.090	140.664	111
13	102215.450	764640.090	140.664	111
14	102215.450	764640.090	140.664	111
15	102215.450	764640.090	140.664	111
16	102215.450	764640.090	140.664	111
17	102215.450	764640.090	140.664	111
18	102215.450	764640.090	140.664	111
19	102215.450	764640.090	140.664	111
20	102215.450	764640.090	140.664	111
21	102215.450	764640.090	140.664	111
22	102215.450	764640.090	140.664	111
23	102215.450	764640.090	140.664	111
24	102215.450	764640.090	140.664	111
25	102215.450	764640.090	140.664	111
26	102215.450	764640.090	140.664	111
27	102215.450	764640.090	140.664	111
28	102215.450	764640.090	140.664	111
29	102215.450	764640.090	140.664	111
30	102215.450	764640.090	140.664	111

Steren ce va fi folozat = 3,62 ha

N-Cadastral 103025

DESCRIEREA DE SITUATIE: IRRADIATA

S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA

S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA

ABR. MARTA SLAVESCU

ABR. MARTA SLAVESCU

ABR. MARTA SLAVESCU

DESCRIEREA DE SITUATIE: PRIMARIA COMUNEI CASTELU JIUD CONSTANTA

PRIMARIA COMUNEI CASTELU JIUD CONSTANTA

DESCRIEREA DE SITUATIE: PUBLICE

PRU LOTZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARZ ZONA DE SUD A POSTEI COMUNA CASTELU - JIUD CONSTANTA

DESCRIEREA DE SITUATIE: SITUATIE EXISTENTA PE SUPORT TOPOGRAFIC

SCALA 1:1000

NO. PLAN 103025

NO. PLAN 2

DOMENIU	DIRECTIONALITATI	PRIORITATE
CIRCULATIE	STRAZI EXISTENTE MAI NU POTRE TRANSPORTARE AMENAJATE PRU PUA NICILE PENTRU SCOPURILE INDIcate IN PLANUL DEGRADAREA	3
OCUPAREA AMPLASAMENTULUI	INTERSECTIE STRADON EXISTENTE MAI NU PUTE TRESE SPRE INTERSECTIA STRADON	3
ECHIPARE ENULTIARA	IN ZONA AMPLASAMENTULUI STRAZII SUD CAI DE CALDURA LEGALIZATA DIRECTA CU STRADON. IMPARTINIA ZONEI STRADON MAI DECE SA PENTRU TRANSPORTUL EXISTENTE SI SE VA PRUAGIA STRAZII PENTRU A DESERVII ZONA LOTZATA	1
OCUPAREA AMPLASAMENTULUI	IN ZONA AMPLASAMENTULUI STRAZII SUD CAI DE CALDURA LEGALIZATA DIRECTA CU STRADON. IMPARTINIA ZONEI STRADON MAI DECE SA PENTRU TRANSPORTUL EXISTENTE SI SE VA PRUAGIA STRAZII PENTRU A DESERVII ZONA LOTZATA	1

LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S = 3,62 HA
- AMPLASAMENT - ZONA CE VA FI LOTZATA CONFORM PUZ S = 3,62 HA
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELE EXISTENTE CU NR. CADASTRAL
- STRAZI EXISTENTE CU IMBRACAMINTE ASFALTICA DEGRADATA
- ZONA ORGANIZARE SANTER PENTRU LUCRARI EDILITARE IN DESFASURARE ABUZIV
- ZONA IN CARE SA DEPOZITAT MOLOZ ABUZIV
- STALPI RELETE ELECTRICE
- TEREN REZERVAT PENTRU DOTARI SPORT, AGREMENT SI SPANIU VERDE IN CADRUL PUZ
- TEREN REZERVAT PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE IN CADRUL PUZ

amplasament propus pentru functiunea de productie si depozitare in PUG

NOVA

de la limitariile existente

amplasament propus pentru dotari sport, agriementi, spatii verzi in PUG



LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S = 3.62 HA
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELE EXISTENTE CU NR CADASTRAL
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUSE - CAROSABIL 5.5m, ACOSTAMENT 0.5m, RIGOLA 0.75m
- PARCELE REZULTATE INTRE STRAZILE PROPUSE
- STALPI RELETELE ELECTRICE
- SPATII VERZI
- TEREN REZERVAT PENTRU TEREN SPORT SI SPATIU VERDE

- Alimentare individuala energie electrica
- CORP DE ILUMINAT STRADAL. 30W, LED, IP65 STALP 8M
- Relea electrica subterana

PLATBANDA IMPAMANTARE ILUMINAT OL2N40X4

Proiectant general: S.C. ARKERIA TRIST CONSTANTA		SRL	
Set proiect: an. Maria Slavescu		S.C. TACHYON SRL	
Proiectant de specialitate: S.C. TACHYON S.R.L.		Benedict PRIMARIA COMUNEI CASTELU	
<p>SPECIFICATIE</p> <p>NUMER/RENUME SEMNULUI SCARA</p> <p>Verificat Ing. Megara M. 1:1000</p> <p>Proiectant Ing. Dufail I.</p> <p>Desenat Ing. Madra C.</p> <p>DATA Sept. 2022</p> <p>PLAN RELETELE ELECTRICE</p> <p>FAZA PUZ</p> <p>ETI</p>			
Conform legii dreptului de autor, autorul proiectului este proprietarul integral al proiectului S.C. TACHYON S.R.L. Căduța, iar reproducerea, redistribuția sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii nr. 84/1998.		PIZ (OTUZARE SI AMPLASARE ZONA SIRA, 1 LINA, STR. STRODOK, STR. CARMAN, DE SIRA A FOSTERIBANE, 11 KANAKSI, NR. CADASTRAL, VOIASI CADASTRAL, 200 CONSTANTA)	
Proiectant general: S.C. ARKERIA TRIST CONSTANTA		SRL	
Set proiect: an. Maria Slavescu		S.C. TACHYON SRL	
Proiectant de specialitate: S.C. TACHYON S.R.L.		Benedict PRIMARIA COMUNEI CASTELU	
<p>SPECIFICATIE</p> <p>NUMER/RENUME SEMNULUI SCARA</p> <p>Verificat Ing. Megara M. 1:1000</p> <p>Proiectant Ing. Dufail I.</p> <p>Desenat Ing. Madra C.</p> <p>DATA Sept. 2022</p> <p>PLAN RELETELE ELECTRICE</p> <p>FAZA PUZ</p> <p>ETI</p>			
Conform legii dreptului de autor, autorul proiectului este proprietarul integral al proiectului S.C. TACHYON S.R.L. Căduța, iar reproducerea, redistribuția sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedesește conform legii nr. 84/1998.		PIZ (OTUZARE SI AMPLASARE ZONA SIRA, 1 LINA, STR. STRODOK, STR. CARMAN, DE SIRA A FOSTERIBANE, 11 KANAKSI, NR. CADASTRAL, VOIASI CADASTRAL, 200 CONSTANTA)	

amplasament propus pentru functiunea de productie si depozitare in PUG

de la sistemul Canalizare existent

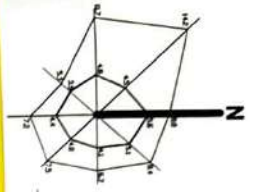
de la alimentare cu apa existenta

LEGENDA

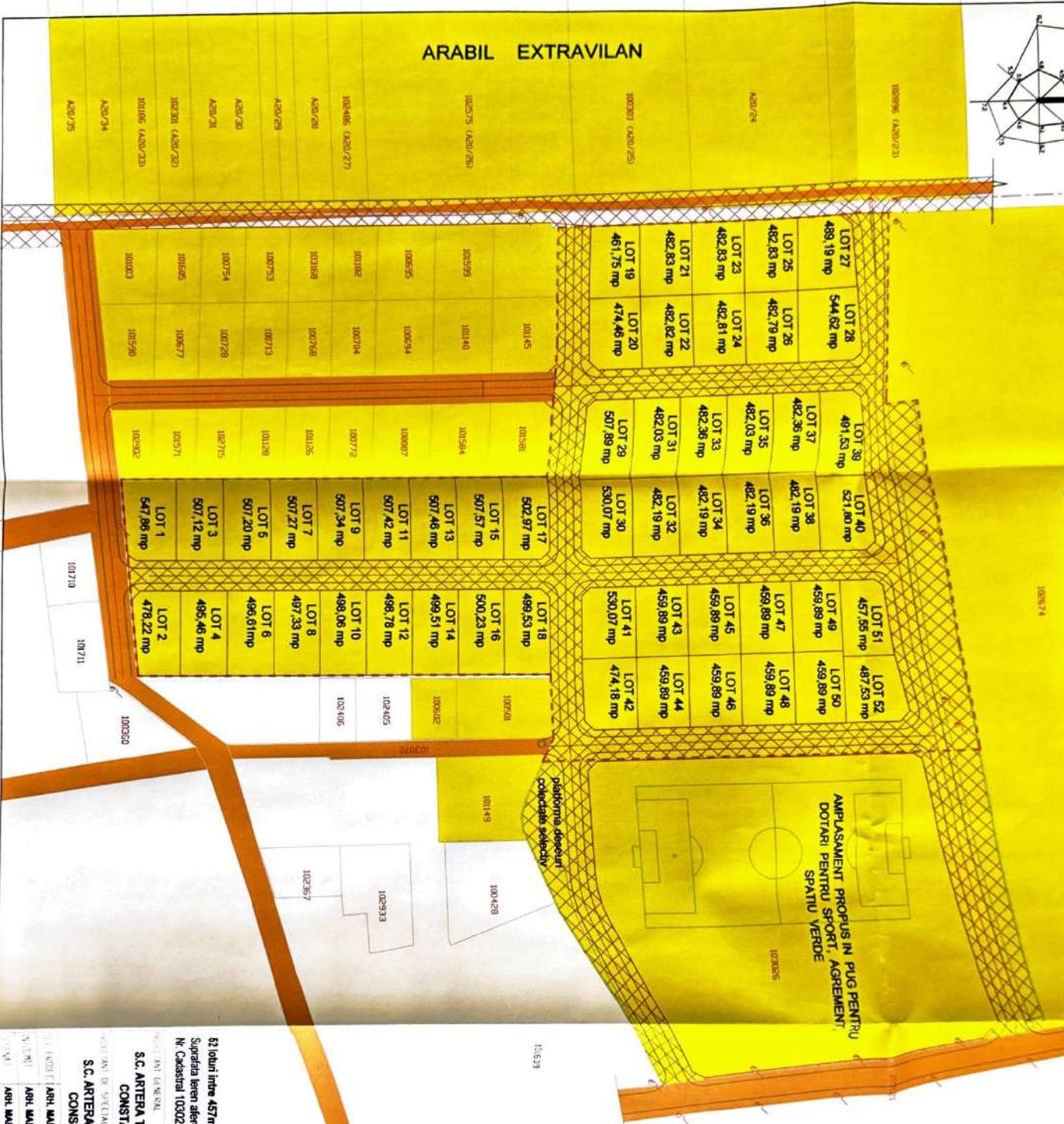
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ S = 3.82 HA
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELE EXISTENTE CU NR CADASTRAL
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUSE - CAROSABILI 5.5m ACOSTAMENT 0.5m, PICOLA 0.75m
- PARCELE REZULTATE INTRE STRAZILE PROPUSE
- STALPI RELETE ELECTRICE
- SPATIU VERDE
- TEREN REZERVAT PENTRU TEREN SPORT SI SPATIU VERDE

- BRANSAMENT APA POTABILA (D=110mm PEHD)
- RACORD CANALIZARE MENAJERA (Dn 250mm PVC)
- Capa
- CMT
- CAMIN RACORD APA, PROIECTAT
- CAMIN RACORD CANALIZARE, PROIECTAT





**AMPLASAMENT PROPUȘ IN PUG PENTRU
FUNCȚIUNEA DE PRODUCIE, SERVICII
DIVERSIFICATE, DEPOZITARE**



LEGENDA

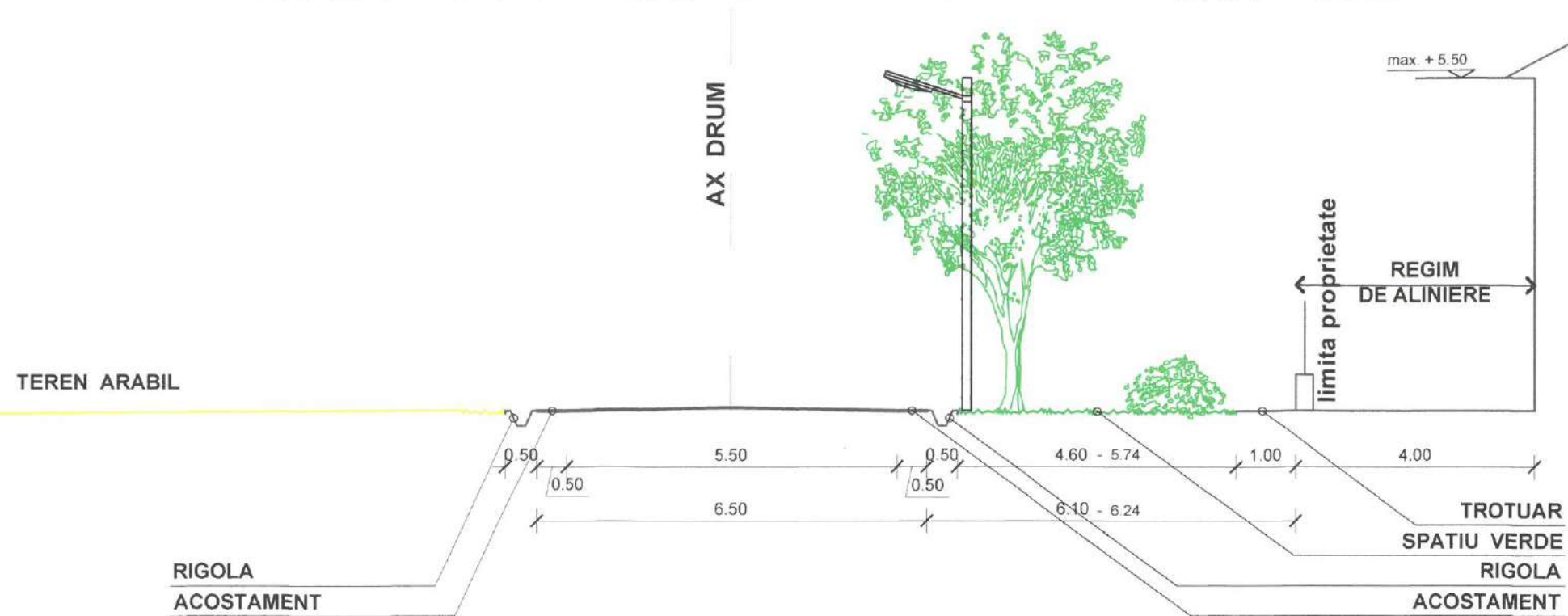
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ - 3 - 36 224 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA LOTURI PROPUSE
- PARCELE EXISTENTE CU NR CADASTRAL
- SPATII VERZI
- PARCELE REZULTATE INTRE STRAZILE PROPUSE
- STALPI REȚELE ELECTRICE
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT DE TREC IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL - 10802mp

52 loturi in total 457 mp - 547 mp
Suprafata teren aferenta lotizarii = 3.622,4ha
Nr. Cadastral 103025

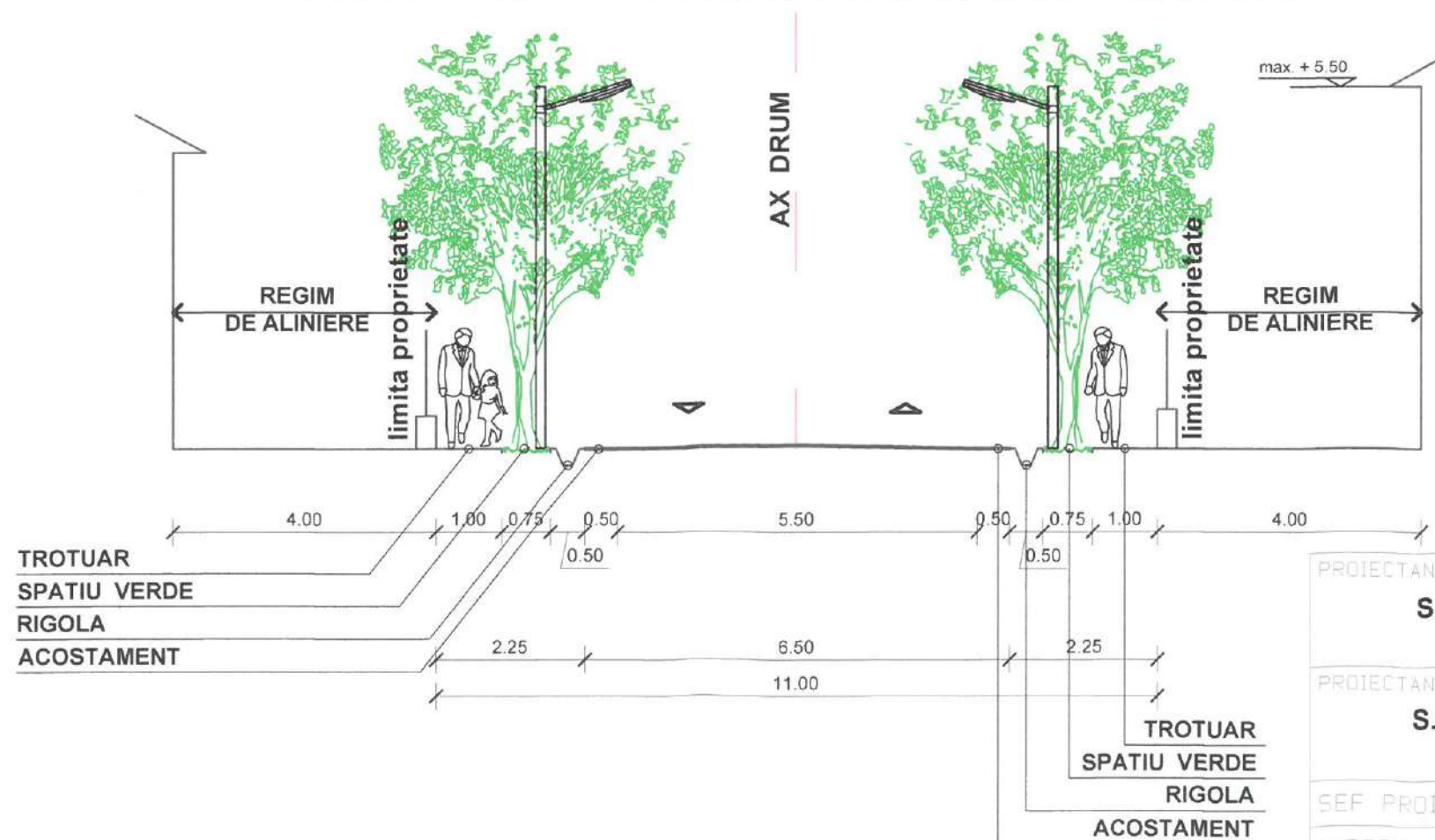
<p>SC. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA</p>		<p>PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA</p>	
<p>SC. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA</p>		<p>PUZ LOTIZARE SI AMPLASARE ZONA STR. 1 MAL SITE STADION STR. CALA DOANA DE SUD A POSTEI FERRE 11 A CALA SI, NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA</p>	
<p>ABR. MARTA SLAVESCU ABR. MARTA SLAVESCU</p>		<p>SEAMA 1300</p>	
<p>ABR. MARTA SLAVESCU</p>		<p>CIRCULATIA TERENURILOR</p>	



PROFIL TIP 3-3 PENTRU STRADA GARII IN ZONA LOTIZARII

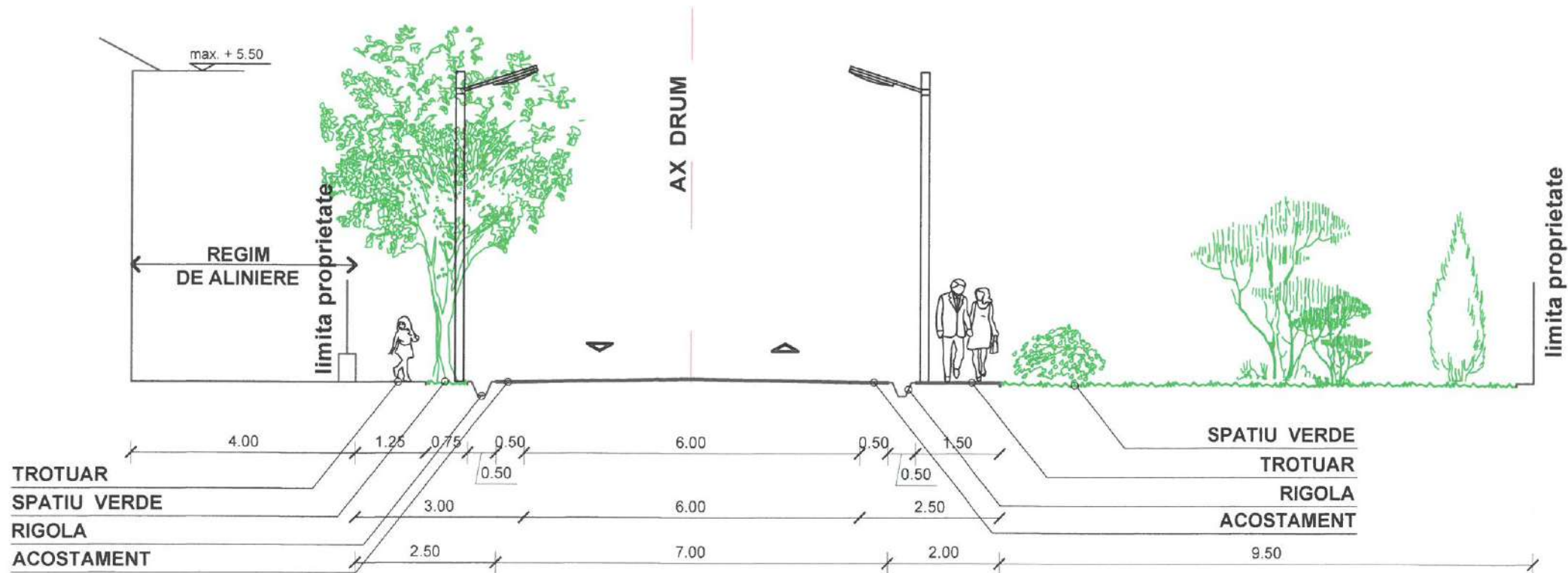


PROFIL TIP 1-1 PENTRU STRAZILE PROPUSE

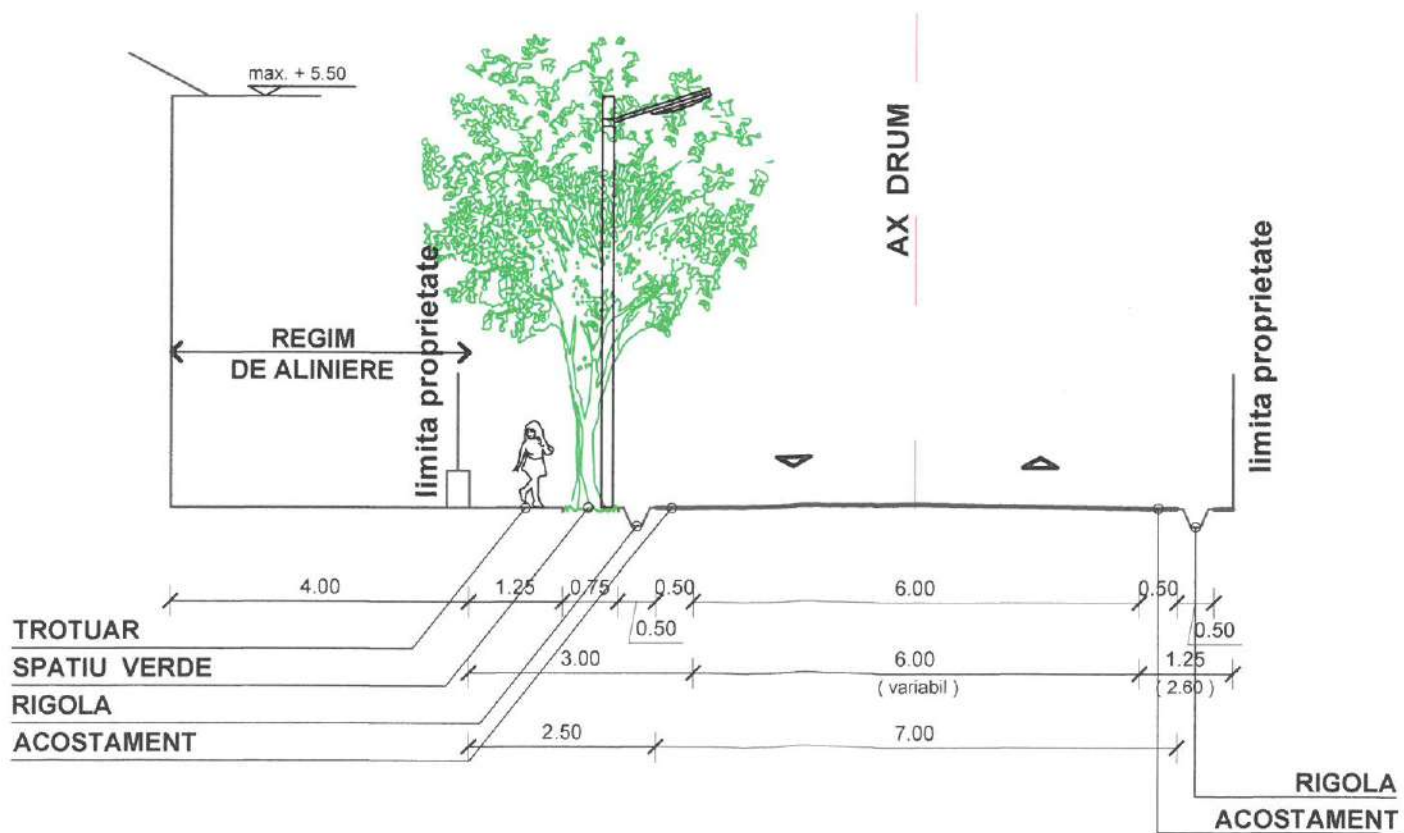


PROIECTANT GENERAL	S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA	BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT 101/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM	S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA	DENUMIRE PROIECT:	PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA	FAZA: P.U.Z. 2022
SEF PROIECT	ARH. MARTA SLAVESCU	DENUMIRE PLANSA:	PROFILE TRANSVERSALE STRAZI PROPUSE	SCARA: 1:100
INTOCMIT	ARH. MARTA SLAVESCU			NR. PLANSA PL.5.1
DESENAT	ARH. MARTA SLAVESCU			

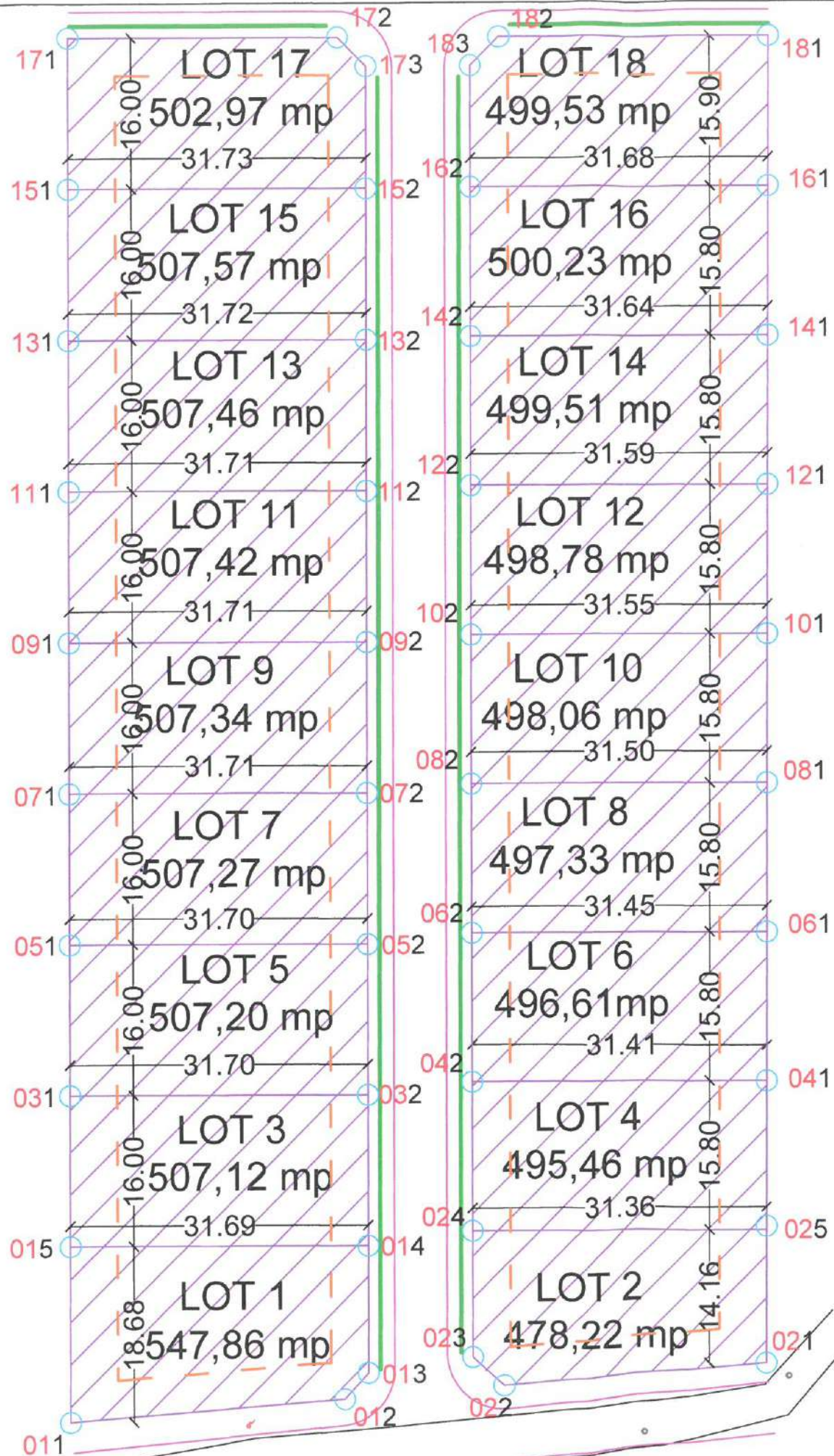
PROFIL TIP 2a-2a PENTRU STRADA PROPUSA LA NORD



PROFIL TIP 2b-2b PENTRU STRADA PROPUSA LA NORD



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR		NR. PROIECT
S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA		101/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM		DENUMIRE PROIECT:		FAZA:
S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. Garii (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA		P.U.Z. 2022
SEF PROIECT	ARH. MARTA SLAVESCU	DENUMIRE PLANSĂ:		SCARA:
INTOCMIT	ARH. MARTA SLAVESCU	PROFILE TRANSVERSALE STRAZI PROPUSE		1:100
DESENAT	ARH. MARTA SLAVESCU			NR. PLANSĂ PL.5.2

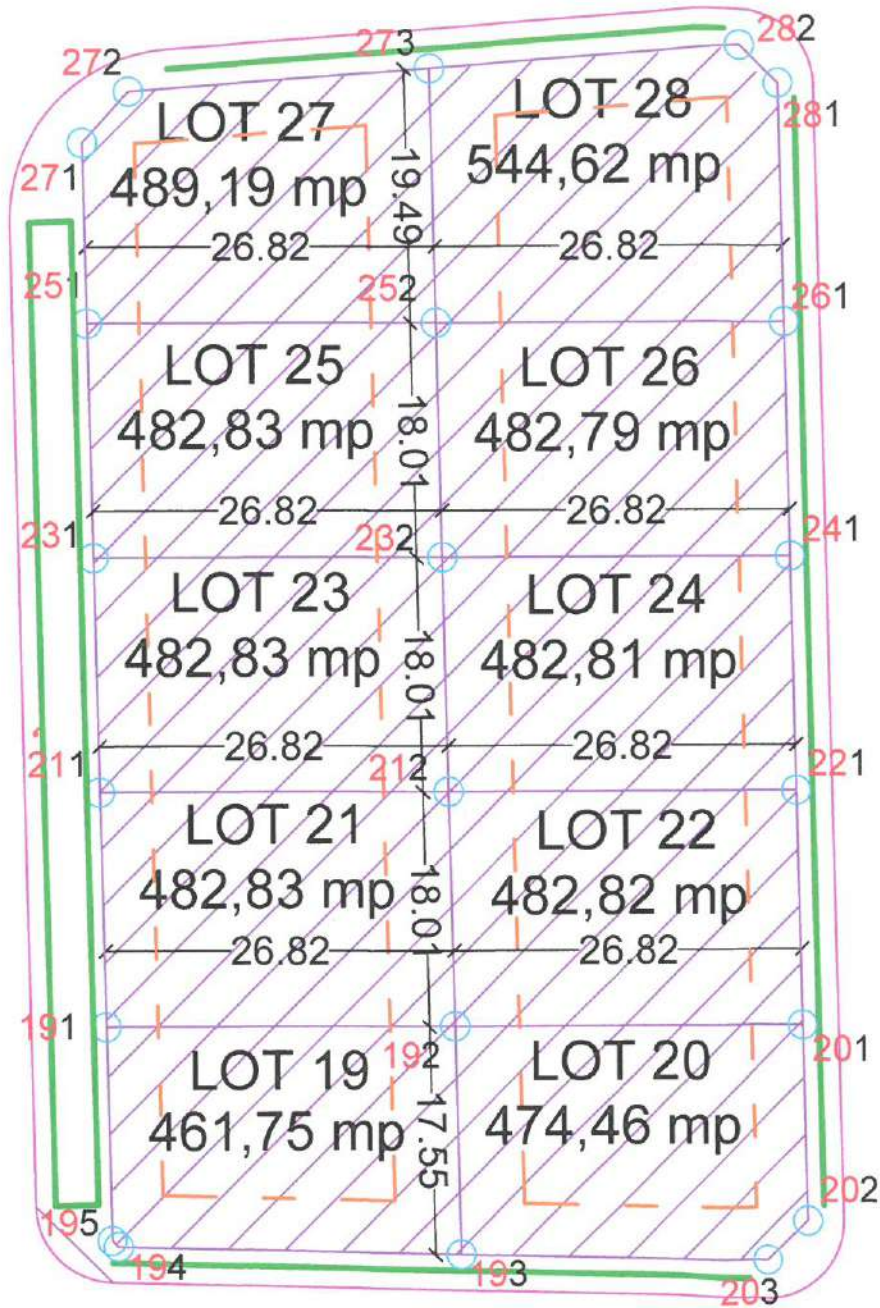


PUNCTE	X	Y	NR. LOT
011	311972.06	766311.63	LOT 1
012	311974.41	766340.80	
013	311977.20	766343.34	
014	311990.72	766343.38	
015	311990.74	766311.69	LOT 3
031	312006.74	766311.74	
032	312006.72	766343.43	
051	312022.74	766311.78	
052	312022.72	766343.49	LOT 5
071	312038.74	766311.83	
072	312038.72	766343.54	
091	312054.74	766311.88	
092	312054.72	766343.59	LOT 7
111	312070.74	766311.93	
112	312070.72	766343.64	
131	312086.74	766311.98	
132	312086.72	766343.70	LOT 9
151	312102.74	766312.02	
152	312102.72	766343.75	
171	312118.74	766312.07	
172	312118.72	766340.74	LOT 11
173	312115.66	766343.79	
181	312118.70	766357.83	
182	312118.72	766340.74	
183	312115.67	766354.79	LOT 13
161	312102.78	766386.43	
162	312102.81	766354.75	
181	312118.68	766386.53	
182	312118.70	766357.83	LOT 15
183	312115.67	766354.79	
161	312102.78	766386.43	
162	312102.81	766354.75	

PUNCTE	X	Y	NR. LOT
021	311978.02	766385.66	LOT 2
022	311975.77	766357.67	
023	311978.80	766354.34	
024	311992.21	766354.39	
025	311992.18	766385.75	LOT 4
041	312007.98	766385.85	
042	312008.01	766354.44	
061	312023.78	766385.94	
062	312023.81	766354.49	LOT 6
081	312039.58	766386.04	
082	312039.61	766354.54	
101	312055.38	766386.14	
102	312055.41	766354.59	LOT 8
121	312071.18	766386.24	
122	312071.21	766354.65	
141	312086.98	766386.33	
142	312087.01	766354.70	LOT 10
161	312102.78	766386.43	
162	312102.81	766354.75	
181	312118.68	766386.53	
182	312118.70	766357.83	LOT 12
183	312115.67	766354.79	
161	312102.78	766386.43	
162	312102.81	766354.75	
181	312118.68	766386.53	LOT 14
182	312118.70	766357.83	
183	312115.67	766354.79	
161	312102.78	766386.43	
162	312102.81	766354.75	LOT 16
181	312118.68	766386.53	
182	312118.70	766357.83	
183	312115.67	766354.79	



PROIECTANT GENERAL S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA	NR. PROIECT 101/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA	FAZA: PUZ 2022
SEF PROIECT ARH. MARTA SLAVESCU	INTOCMIT ARH. MARTA SLAVESCU	DESEINAT ARH. MARTA SLAVESCU	SCALA: 1:550
DENUMIRE PLANSĂ: TABEL COORDONATE LOTURI 1-18			NR. PLANSA PL.6.1

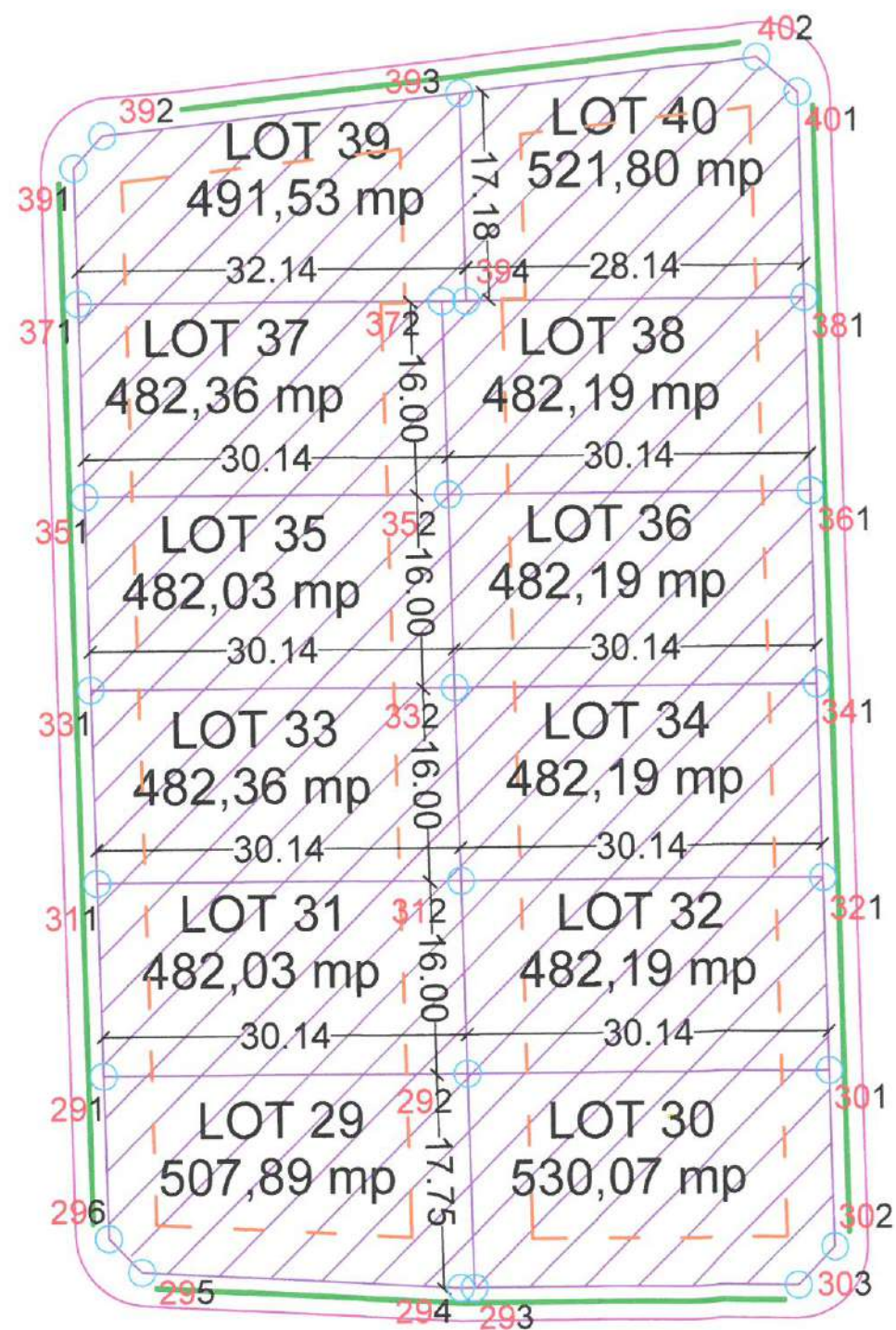


PUNCTE	X	Y	NR. LOT
193	312132.97	766245.50	LOT 19
194	312133.62	766219.13	
195	312134.10	766218.65	
191	312150.52	766218.25	
192	312150.51	766245.08	
211	312168.52	766217.82	LOT 21
212	312168.51	766244.64	
231	312186.52	766217.38	LOT 23
232	312186.51	766244.21	
251	312204.52	766216.95	LOT 25
252	312204.51	766243.77	
271	312218.36	766216.61	LOT 27
272	312222.28	766220.17	
273	312224.00	766243.30	

PUNCTE	X	Y	NR. LOT
193	312132.97	766245.50	LOT 20
203	312132.38	766269.14	
202	312135.41	766272.27	
201	312150.50	766272.27	
192	312150.51	766271.90	
221	312168.50	766271.50	LOT 22
212	312168.51	766244.64	
241	312186.50	766271.03	LOT 24
232	312186.51	766244.21	
261	312204.50	766270.59	LOT 26
252	312204.51	766243.77	
281	312222.82	766270.15	
282	312225.82	766267.14	
273	312224.00	766243.30	



PROIECTANT GENERAL S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA		NP PROIECT 101/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA		FAZA: P.U.Z 2022
SEF PROIECT	ARH. MARTA SLAVESCU	DENUMIRE PLANSĂ: TABEL COORDONATE LOTURI 19-28	SCARA: 1:550	
INTOCMIT	ARH. MARTA SLAVESCU		NR. PLANSĂ PL.52	
DESENAT	ARH. MARTA SLAVESCU			



PUNCTE	X	Y	NR. LOT
293	312129.74	766313.55	LOT 29
294	312129.74	766312.38	
295	312131.22	766286.04	
296	312134.04	766283.30	
291	312147.50	766282.98	
292	312147.49	766313.12	
311	312163.50	766282.59	LOT 31
312	312163.49	766312.73	
331	312179.50	766282.20	LOT 33
332	312179.49	766312.34	
351	312195.50	766281.81	LOT 35
352	312195.49	766311.95	
371	312211.50	766281.43	LOT 37
372	312211.49	766311.56	
391	312222.73	766281.15	LOT 39
392	312225.37	766283.57	
393	312228.66	766313.15	
394	312211.49	766313.56	

PUNCTE	X	Y	NR. LOT
293	312129.74	766313.55	LOT 30
303	312129.72	766340.52	
302	312132.88	766343.61	
301	312147.48	766343.25	
292	312147.49	766313.12	
321	312163.48	766342.86	
312	312163.49	766312.73	LOT 32
341	312179.49	766342.48	
332	312179.49	766312.34	LOT 34
361	312195.48	766342.09	
352	312195.49	766311.95	LOT 36
372	312211.49	766311.56	
381	312211.48	766341.70	LOT 38
394	312211.49	766313.56	
393	312228.66	766313.15	
402	312231.42	766337.91	
401	312228.47	766341.29	LOT 40



PROIECTANT GENERAL: S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI CASTELU JUD. CONSTANTA		NR. PROIECT: 107/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM S.C. ARTERA TRUST S.R.L. CONSTANTA		DENUMIRE PROIECT: PUZ LOTIZARE SI AMENAJARE ZONA STR. 1 MAI, STR. STADION, STR. GARII (ZONA DE SUD A FOSTEI FERME 11 AGRIAS) - NR. CADASTRAL 103025 COMUNA CASTELU - JUD. CONSTANTA		FAZA: P.L.2 2022
SEF PROIECT	ARH. MARTA SLAVESCU	SCARA: 1:550	DENUMIRE PLANSĂ: TABEL COORDONATE LOTURI 29-40	
INTOCMIT	ARH. MARTA SLAVESCU			
DESENAT	ARH. MARTA SLAVESCU			
				NR. PLANSĂ: PL.5.3

