

# **P.U.Z**

## **CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA P+1E+M IN INTRAVILAN**

Comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului

**INITIATOR:**

FLORESCU CATALIN-MIHAI

## **FOAIE DE GARDA**

# **P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA**

### **INITIATOR:**

FLORESCU CATALIN - MIHAI

Comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, T91, P8, Jud. Mehedinti, intravilan, N.C. 50217

### **PROIECTANT GENERAL:**

DCMstudio plan SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39

Urb. Claudiu Diaconescu

Ing. Gigi Burducescu

Ing. Daniel Giotina

### **Nr.proiect/data:**

116/2023

# **BORDEROUL GENERAL AL PUZ**

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE

STUDIUL GEOTEHNIC

## **A. PIESE SCRISE**

VOLUMUL 1: MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## **B. PIESE DESENATE**

1. Plan incadrare in localitate	1:20 000 / 1:5000
2. Situatia Existenta-Disfunctionalitati	1:1000
3. Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala	1:1000
4. Reglementari urbanistice – Reglementari Edilitare	1:1000
5. Circulatia si Proprietatea asupra terenurilor	1:1000
6. Posibilitati de Mobilare Urbanistica	1:1000

# **VOLUMUL 1**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. Planul de Acțiune pentru Implementarea Investițiilor Propuse**

#### **5. Concluzii, măsuri în continuare**

#### **6. Anexe**

## 1. Introducere

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**  
P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA  
Comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, T91, P8, Jud. Mehedinti, intravilan, N.C. 50217
- **Beneficiar:**  
FLORESCU CATALIN - MIHAI
- **Proiectantul general:**  
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**  
MAI 2023

### 1.2. Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

**Zona analizata** cu o suprafata de **8244,00 mp** cuprinde 4 imobile situate integral in intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, cu o suprafata de **6951,00mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-constructii.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni mixte de locuire sezoniera / de vacanta si functiuni complementare: comert, institutii, servicii, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **8244,00 mp** (din care **3400,00 mp** proprietate privata a d-lui FLORESCU CATALIN-MIAHI, situat in intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, se intentioneaza executarea unor spatii destinate locuirii sezoniere / de vacanta.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unei constructii ce poate suporta functiuni mixte cu Rh = PARTER+1ETAJ+Mansarda / P+2E (sau maxim 7.5 m) tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (PLAN : P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie

si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hinova si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in intravilanul localitatii.

### 1.3. Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  - P.U.G.- comuna Hinova
  - Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
  - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
  - Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
  - Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
- Cadrul Legal
  - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Codul civil
  - Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
  - Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
  - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
  - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
  - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
  - Odinal MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).

- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentara
  - Ridicarea topografica a zonei
  - Planul cadastral al imobilelor studiate
  - P.U.G.- comuna Hinova
  - Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
  - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

## 2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

### 2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată se afla în intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, fiind marginită pe latura nordică de o circulație colectoră paralelă Drumului Național 56B, din care se realizează și accesul la nivelul parcelei. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă surprinde dezvoltări de arhitectură și urbanistice însemnate cu funcțiuni asociate locuirii și activități complementare acestora, iar elementele de vecinătate constituie un cadru favorabil acestor tipuri de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru antropice existente.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată cuprinde teritorii libere, fără construcții, teritorii aferente circulațiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar și terenuri libere, în intravilanul localității

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relatează cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al comunei, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

-tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de accese carosabile la drumuri existente

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor construcții -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

- Potențial de dezvoltare

- rezerva de teren determinată de ocuparea parcelelor;
- aprobarea P.U.Z. și crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri între proprietari;
- cuprinderea zonei în programe și strategii de dezvoltare la nivelul localității.



## 2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii  
Conform PUG al comunei Hinova, zona studiată se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din Drumul National 56B prin intermediul unei circulatii colectoare tangenta laturei nordice a parcelei.

Arealul studiat se afla situat adiacent unui drum national.

Zona este delimitata astfel :

**Nord:** proprietate publica Drum National 56B;

**Vest:** proprietate privata;

**Est:** proprietate privata;

**Sud:** proprietate privata.

- **Regimul juridic**

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiată cuprinde terenuri situate integral in intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Cobului. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a d-lui FLORESCU CATALIN-MIHAI.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

ACT DE ADJUDECARE, terenul fiind adjudecat in licitatie publica de catre dl. FLORESCU CATALIN-MIHAI precum urmeaza:

- CF 50217 Teren curti-constructii S=3400.00 mp din care.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul comunei Hinova.

- Regimul tehnic

Zona in suprafata de 3400,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 50.30 m

-VEST: 71.60 m

-EST: 69.10 m

-SUD: 47.40 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de sub 0.5m.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona estica a comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, situat adiacent Drumului National 56B si avand acces din acesta.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate cu functiuni asociate locuirii si activitati complementare acestia, iar elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltari prin accesibilitatea ridicata si valorificarea elementelor de cadru antropic existente.

Arealul se afla in intravilanului comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, destinatia actuala a acestuia fiind cea de teren curti-constructii.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu usurinta.

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:
  - morfologia,

Comuna Hinova este situata in sud vestul judetului Mehedinti, in bazinul depresionar Turnu Severin – Crivina, si partial in Campia Inalta a Balacitei, subunitate morfologica a Podisului sau Piemontului Getic.

Forma comunei este alungita pe directia N-S, iar aspectul general este de amfiteatru care porneste de la Dunare cu doua trepte – prima treapta este constituita din terasele II si III ale Dunarii, iar treapta a doua reprezinta terasa IV constituita din dealuri piemontane ce inconjoara primele doua terase.

Este riverana Dunarii fiind situata la est de fluviu si strabatuta de doua drumuri nationale (DN 56A Dr. Tr. Severin – Vanju Mare si DN 56 B Hinova – Ostrovu Mare punct frontiera cu Serbia), un drum judetean (DJ 606 B Simian-Bistrita) si drumul comunal DC 28.

In administrativul comunei intra 4 localitati, si functie de caracteristicile reliefului sunt dispuse astfel:

- localitatile Hinova, Bistrita si Carjei pe vaile unor parauri si pe versantii acestora.

- Ostrovul Corbului in zona de lunca a Dunarii

Teritoriul comunei se dezvoltă în partea de est a Dunării, prezintă un relief predominant deluros ce aparține Campiei Inalte a Balacitei, subunitate a Piemontului Getic, și parțial lunca sau câmpie pe malul fluviului. Altitudinea maximă se întâlnește în extremitatea estică, la limita comunei și scade de la nord la sud și de la vest la est.

Cea mai mare altitudine se întâlnește la Dealul Mare – 359m, apoi scade treptat spre sud ajungând la 300 m în zona localității Carjei, 234m în vârful Dealului Trandafir, și la 200 m în Dealul Stirmina. Pe direcția est-vest altitudinea scade brusc ajungând la 50 – 60m în zona Ostrovu Corbului – limita de câmpie.

Aspectul general al comunei este de amfiteatru care porneste de la Dunare cu două trepte ce constituie terasele a-II-a și a-III-a, înconjurată de dealuri piemontane care constituie terasele IV și VII.

Zona deluroasă (terasele IV și VII) înconjoară primele două terase și este constituită în principal din materiale necimentate; dealurile prezintă un grad ridicat de fragmentare, separate prin văi adânci cu profil în V, seci în perioada secetoasă, cu caracter torențial în perioade ploioase.

Terasa a-II-a porneste de la Simian, se întinde până la Hinova și se prezintă ca o fasie îngustă cu aspect colinar cu altitudinea de 15-20 m.

Pe terasa a-III-a se întinde cea mai mare parte a localității Hinova. Trecerea de la terasa a-IV-a la a-VII-a se face brusc, ajungându-se la 200m altitudine și cuprinde localitățile Bistrita și Cirjei.

Deși comuna se dezvoltă pe partea de est a fluviului Dunarea, câmpia are o pondere redusă, cu o lățime de 200 – 300m în zona localității Hinova și se dezvoltă mai mult între bratul vechi și cel actual al Dunării în zona localității Ostrovu Corbului.

Zona de relief specifică luncii și teraselor joase a Dunării, bine protejată față de vânturile reci din nord și insolării puternice, la cotul fluviului unde apele patrund pe uscat în zona de sud a localității Hinova pe porțiunea numită Dunarea Mica, a permis crearea unui tip special de habitat reprezentat de terenuri mlăștinoase cu stufărișuri și bălți permanente, păduri de salcie și plop, păduri de foioase, tufărișuri și pajști naturale.

- Date geologice

Datele geologice privind jumătatea de sud a câmpiei Balacitei careia îi aparține și comuna Hinova indică o geneză a depozitelor legată de activitatea

Dunarii in perioada cuaternara, concretizata in formarea unui imens con de dejectie la est de Portile de Fier si la sud de fosta depresiune a lacului Pliocen si apoi prin formarea intregului sistem de terase. Sedimentele de solidificare sunt alcatuite din:

- luturi argiloase deluvio-proluviale caracteristice suprafetelor plane de campie si partii superioare a versantilor cu grosimi de 5-10 m, cu un continut redus de carbonati 5-12 %
- deluvii predominant luto-argiloase uneori cu pietrisuri, la anumite nivele pe versanti, in cantitati ce pot determina un caracter scheletic al solurilor.

- o retea hidrografica

#### APE DE SUPRAFATA

Principalul curs de apa pe teritoriul comunei este fluviul Dunarea care datorita indulcirii pantei si-a largit albia in aceasta zona si a depus aluviunile transportate, creand astfel Osrovu Corbului. Prin realizarea lacului de acumulare PF II, cota de inundabilitate s-a ridicat in dreptul comunei Hinova.

Din fluviul Dunarea spre partea de sud – vest a comunei porneste fostul brat Dunarea Mica care delimiteaza teritoriul localitatii Ostrovu Corbului.

In partea de nord a comunei, teritoriul este strabatut de paraul Bistrita.

Pe directia de est-vest, in fluviul Dunarea, deverseaza o serie de vai cu debit de apa redus, vai seci, dar cu caracter torential in perioadele de precipitatii bogate: Valea Odailor, Valea Bistrita, Valea Mojii, Valea Larga.

#### APE SUBTERANE

Hidrogeologic, Comuna Hinova se situeaza in zona piemontului Getic si partial in culoarul depresionar Tr. Severin, in care natura rocilor permite circulatia si acumularea apelor in strate acvifere situate la adancimi mici in lunca si vaile adiacente acesteia, iar in zona deluroasa acumularile acvifere se intalnesc la adancimi de peste 30m

In zona de campie (in zona Ostrovul Corbului) cu un teren nisipos, slab argilos, nivelul apelor freatice este variabil, potrivit lacului de acumulare PF II, si poate fi intalnit in jur de 7,0 m; sub acesta se identifica ape de infiltratii din precipitatii.

În zona deluroasă din nordul comunei, în valea paraului Bistrita stratul acvifer a fost interceptat la adâncimi de 15-20 m, cu o grosime medie de 4-5m.

În general, alimentarea orizontului acvifer este influențată de fluvial Dunarea care colectează paraul Bistrita și apele de pe vai.

Terenul cercetat nu prezintă pericol de inundare.

- clima,

Clima este de tip continentală cu influență submediteraneană. În timpul anului, mai ales vara, au loc invazii de mase de aer umede și calde de origine mediteraneană. În acest fel iernile sunt mai blânde precipitațiile fiind mai mult sub formă de lapoviță și mai puțin ninsori. Verile sunt în general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C.

Principalele caracteristici ale climei :

1. media anuală a temperaturii aerului : 11,70°C
2. cea mai mică medie anuală : 9,9°C
3. temperatura maximă absolută : 40,9°C
4. temperatura minimă absolută : -26,6°C
5. media anuală a precipitațiilor : 380mm
6. vânturile predominante : vest ; est ( 23% ) ; sud-est (15%). Viteza medie : 6-7 m/sec.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77=0.70 m de la cota terenului natural.

- Riscuri naturale și antropice

Riscul este estimarea matematică a probabilității producerii de pierderi umane și pagube materiale pe o perioadă de referință, respectiv viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru. Riscul este definit ca produs între probabilitatea de producere a fenomenului generator de pierderi umane/pagube materiale și valoarea pagubelor produse.

Riscurile naturale se referă la evenimente în cadrul cărora parametrii de stare se pot manifesta în limite variabile de la normal către pericol, cauzate de fenomene meteo periculoase, în cauză ploi și ninsori abundente, variații de temperatură - îngheț, secetă, caniculă - furtuni și fenomene distructive de origine geologică, respectiv cutremure, alunecări și prăbușiri de teren.

## Cutremurele

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugerii materiale.

Conform Legii 575/2001 pentru aprobarea PATN secțiunea V - Zone de risc natural teritoriul comunei se încadrează în categoria unitatilor administrative ce prezintă riscuri naturale - alunecări de teren cu potențial de producere ridicat de tip primar.

Teritoriul administrativ al comunei Hinova se găsește potrivit Legii 575/2001 PATN, secțiunea V – zone cu risc natural, într-un perimetru cu risc minim de producere a cutremurelor, de nivel VII intensitate seismică exprimată în grade MSK.

În conformitate cu Normativul P100/2013 privind zonarea seismică pe teritoriul României, teritoriul administrativ al comunei se înscrie într-un areal cu o magnitudine seismică de gradul 7 (scara MSK). Valorile principalilor parametri de calcul sunt accelerația terenului  $a_g = 0,15g$  pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, cu perioada de control ( colț )  $T_c = 0,70s$ . Această zonare corespunde categoriei de „teren mediu”, exceptând solul vegetal în care viteza de propagare a undelor seismice este mai diminuată

### 2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Accesul pe teren se realizează din drumul național 56B prin intermediul unei circulații colectoare adiacente laturii nordice a parcelei.

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția est - vest pe DN56B. Accesul pe parcele se va face din drumul național mai sus menționat, conform reglementării ce face obiectul PUZ-ului.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are următoarele vecinătăți funcționale:

**Nord:** proprietate publică Drum Național 56B;

**Vest:** proprietate privată;

**Est:** proprietate privată;

**Sud:** proprietate privată.

Conform actelor, în zona studiată se disting următoarele zone funcționale:  
Terenuri curți-construcții.

- **Relationari între functiuni**  
 Relatiile functionale atat între activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.
- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**  
 Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit  
 POT existent = 0,00%  
 CUT existent = 0,00
- **Aspecte calitative ale fondului construit**  
 Conform actelor nu este cazul
- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**
- **In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul**  
 In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la strada principala din comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului;
- **Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine**  
 Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona  
 Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.
  
- **Principalele disfunctionalitati**

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drum colector nesistematizat
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN56B
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia est - vest, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume - DN56B, din partea nordica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, într-un context de zona de locuire de vacanta / serzonierasi investitional favorabil.

	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

### 2.6. Echiparea edilitara

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

#### **Alimentare cu apa**

Se va realiza ulterior, odata cu extinderea retelei locale centralizate de distributie a apei potabile fiind posibil bransamentul.

#### **Alimentarea cu caldura**

Nu este cazul

#### **Canalizarea**

In zona studiată nu exista canalizare centralizată, se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil. In eventualitatea extinderii retelei de canalizare comunala acestea se vor putea racorda la aceasta. Apele pluviale se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Este necesara extinderea retelei locale de distributie a energiei electrice pazate de-a lungul drumului national ce marginesc zona studiată pe latura nordica.

#### **Telecomunicatii**

Se vor folosii retele mobile

#### **Alimentare gaze natural**

Nu este cazul

- Principale disfunctionalitati

In zona studiată nu exista retea centralizată pentru eliminarea Apelor menajere prin sistem de canalizare.

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de DN56B.

### 2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural - cadrul construit



S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia agricola, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Drumul National 56B.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusive din drumul national 56B ce margineste zona studiata pe latura nordica.

Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie  
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.  
Nu este cazul

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in comuna Hinova, spre partea de vest a localitatii, se observa o dorinta a populatiei de dezvoltare catre aceasta directie.

Initiatorul PUZ-ului si tema de proiectare se incadreaza in acest trend, iar implementarea sa in zona studiata nu prezinta riscuri si nu creaza relatii disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează în categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este plat.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Zona este situată integral în intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, adiacent Drumului National 56B, circulație ce relatează situl studiat în teritoriul comunei și al județului.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz

Datorită formei terenului atât în plan cât și în elevație, acesta se pot obține volumetrii interesante ale construcțiilor ce pot crea un joc compositional interesant ceea ce aduce plus valoare estetică zonei. Relaționarea cu relieful din zonele învecinate presupune un grad ridicat de diversitate și de planeități volumetrice ale soluției arhitectural urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, ieșiri în consola și alte soluții arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adâncimea de fundare va fi la cota de îngheț din zona, fără să impună soluții speciale.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun  
Circulația carosabilă nu face obiectul documentației PUZ și astfel nu se va interveni asupra ei. Din analiză însă reiese că în forma actuală nevoile existente și viitoare sunt deservite de către arterele de circulație din zonă.  
Parcarea va fi realizată pe proprietate privată.  
Nu este cazul realizării de transport în comun
- Organizarea circulației feroviare - după caz  
Nu se vor face modificări asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul
- Organizarea circulației navale - după caz  
Nu este cazul
- Organizarea circulației aeriene - după caz  
Nu este cazul
- Organizarea circulației pietonale  
Nu este cazul

### 3.5. **Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

#### **ORGANIZAREA REȚELEI STRADALE**

Rețeaua stradală - nu este cazul

Circulația interioară a zonei se realizează prin alei interioare

#### **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

Zonificarea funcțională a terenurilor cuprinse în prezentul PUZ are în vedere atât tendințele actuale de construire, cât și schimbarea destinației terenurilor prevăzută prin PUG - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

### **Destinatia terenurilor**

Zona studiată, se configurează într-o zonă funcțională, identificată ca următoarele unități teritoriale de referință:

#### **ZL1 – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizări:

- locuire individuală sezonieră / de vacanță;
- comerț;
- servicii de interes general – ex: cabinet medical, grădiniță, creșă;
- anexe gospodărești – garaje, foisoare, magazine

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

-Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spații verzi –potrivit destinației terenurilor.

### **ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul schimbării regimului juridic al terenurilor, apariției noilor investiții în zonă, opțiunii investitorilor –în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și al dezvoltării ulterioare a zonei

### **Criteriile de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:**

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea amenajărilor (accese carosabile , parcuri )necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă ( alimentare cu apă , canalizare , energie electrică )
- utilizarea eficientă a terenului.

### **CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Jud. Mehedinti, comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, N.C. 50217. Terenul in suprafata de 3400,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren curti-constructii, liber de constructii.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

-NORD:	50.30 m - proprietate publica Drum National 56B;
-VEST:	71.60 m - proprietate privata;
-EST:	69.10 m - proprietate privata;
-SUD:	47.40 m - proprietate privata;

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extrasului de carte funciara, este liber de constructii.

### **FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Funciunea solicitata de investitor este PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA" »

Certificatul de urbanism nr. 25/ 05.12.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: " CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA" – comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, N.C. 50217 - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul national 56B adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE -propane pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, acces personal, aprovizionare
- SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

## **UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele COMUNALE EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata dispune de posibilitate bransament doar la rețelele tehnico-edilitare de distributie a energie electrice si apei potabile, insa dispune de toata infrastructura necesara pentru extinderi ulterioare deja existenta in zona studiata precum urmeaza:

alimentarea cu apa - Se va realiza ulterior, odata cu extinderea rețelei locale centralizate de distributie a apei potabile fiind posibil bransamentul;

- evacuarea apelor uzate – In zona studiata nu exista canalizare centralizata, se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Este necesara extinderea rețelei locale de distributie a energiei electrice pazate de-a lungul drumului national 56B ce marginește zona studiata pe latura nordica.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
- EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeurii generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (drumul national 56B), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Alinierile propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi plansa nr. 3 reglementari urbanistice):

-ALINIERE FRONTALA – min. 12.00 metri fata de aliniament; Va tine seama de limita zonei de protectie a Drumului National 56B

- ALINIERE POSTERIOARA – min. 5.00 m fata de limitele parcelei;

- ALINIERE LATERALA – min. 3.00 m fata de limitele parcelei;

REGIM MAXIM DE INALTIME – P+1E+M / P+2E sau max. 7.5 m;

### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 35%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 1.4

Indici si indicatori urbanistici:

**REGIMUL DE ALINIERE**

**Z. L1.** – minim H/2 din inaltimea constructiei cele mai inalte.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

**REGIM DE INALTIME** – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:

**Z.L1** – P +1E+M / P+2E sau maxim 7.5 m.

**INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

**Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
  - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile
  - terenuri aflate in domeniul public liber neconstruite
- terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 8244,00 mp, terenul in suprafata de 3400,00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in proprietatea persoanelor fizice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC din care:	1293.00	15.68
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE)	1293.00	15.68
S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII PLANTATE	-	-
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.L. (locuire sezoniera si functiuni complementare)	6951.00	84.32
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	8244.00	100.00

### **Circulatia terenurilor:**

In zona studiată nu sunt terenuri aflate în domeniul privat propuse a trece în domeniul public, însă parcela care a generat documentația este propusă spre divizare în 2 loturi distincte de dimensiuni egale.

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 50217 - EXISTENT	3400.00	0.00	3400.00
SE DIVIDE IN:				
LOT 1	F.N.	1700.00	0.00	1700.00
LOT 2	F.N.	1700.00	0.00	1700.00
TOTAL		3400.00	0.00	3400.00

### **Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

### **Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile în zona studiată

### **Masuri de protectie a mediului**

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

### **Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

- realizarea acceselor pietonale în zona studiată / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echipării tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

### **Reglementari -permisiuni si restrictii** - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza în conditiile legislatiei în vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.
- Constructiile provizorii existente în prezent în zona studiată, vor fi demontate după expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate în prezent de constructii provizorii în zona studiată, vor fi eliberate, (după expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redatate zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.



## CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 2 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>		
	mp	%
S.ZA ZONA TEREN CURTI-CONSTRUCTII – LIBER, NECONSTRUIT	6951.00	84.32
S.Z. C1 – CIRCULATIE CAROSABILA	1293.00	15.68
S. TEREN STUDIAT	8244.00	100.00

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se poate identifica o zona principala:

### **Z.L1. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CC), din care:	6951.00	84.32	6951.00	84.32
S TEREN CARE A GENERAT PUZ	3400.00	41.24	3400.00	41.24
S.ZC1 - CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA	1293.00	15.68	1293.00	15.68
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	6951.00	84.32
Spatii plantate private	-	-	2085.30	30.00
S. TEREN STUDIAT	8244.00	100.00	8244.00	100.00

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- Alimentare cu apa: Se va realiza ulterior, odata cu extinderea rețelei locale centralizate de distributie a apei potabile fiind posibil bransamentul.
- Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.  
**Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazin etans vidanjabil. In eventualitatea extinderii rețelei de canalizare comunale acestea se vor putea racorda.**
- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.  
**Alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.**

**Este necesara extinderea rețelei locale de distributie a energiei electrice pazate de-a lungul drumului national 56B ce margineste zona studiata pe latura nordica.**

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.  
**Se va utiliza rețeaua de telefonie mobila.**

- Alimentare cu caldura: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

**Energia termica se va asigura prin centrale proprii.**

- Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

**Necesitate executare bransament.**

- Gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.

**Nu e cazul**

**3.7. Protectia mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).  
–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale  
-nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
- Se va folosii sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlata a deșeurilor  
–conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.  
Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicile terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.  
Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi  
- nu este cazul
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul
- Refacere peisagistica și reabilitare urbana
  - nu este cazul
- Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz
  - nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.
  - nu este cazul

### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### –LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

#### –IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

- terenuri proprietate publica (de interes local si national)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

#### DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

- nu este cazul

#### PRIORITATI DE INTERVENTIE

-Se va urmări aprobarea PUZ și a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele și organele în drept

#### PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in continuarea intravilanului existent al localitatii

#### **4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

##### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

##### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu e cazul

##### **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
3. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul LOCUINTE SEZONIERE / DE VACANTA - 1an
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, putirile forate si Bazinele etans vidanjabile. - 2 luni
5. Se vor construi locuintele individuale si dependintele, dupa caz -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 3 ani si 3 luni

## **5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

### **• Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«" P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA"- Jud. Mehedinti, comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, N.C. 50217. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii sezoniere / de vacanta si functiunilor complementare, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

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

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

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

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-architecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism

### **Conditii de construibilitate/Regulamentul general de urbanism**

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
  - destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes
  - masuri de protectie a mediului
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in continuarea intravilanului existent al localitatii

## **PLANUL URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA**

reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiată, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelării cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltării ulterioare a zonei. Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,  
Urb. Claudiu Diaconescu



## 6. ANEXE

### ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drum colector nesistemizat
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN56B
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, avand o declivitate scazuta pe directia est - vest, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume - DN56B, din partea nordica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de zona de locuire de vacanta / serzonierasi investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflate in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile



ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 50217 - EXISTENT	3400.00	0.00	3400.00
SE DIVIDE IN:				
LOT 1	F.N.	1700.00	0.00	1700.00
LOT 2	F.N.	1700.00	0.00	1700.00
TOTAL		3400.00	0.00	3400.00

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC din care:	1293.00	15.68
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC - (CIRCULATII CAROSABILE)	1293.00	15.68
S.TEREN DOM. PUBLIC - SPATII PLANTATE	-	-
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.L. (locuire sezoniera si functiuni complementare)	6951.00	84.32
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	8244.00	100.00

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CC), din care:	6951.00	84.32	6951.00	84.32
S TEREN CARE A GENERAT PUZ	3400.00	41.24	3400.00	41.24
S.ZC1 - CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA	1293.00	15.68	1293.00	15.68
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	6951.00	84.32
Spatii plantate private	-	-	2085.30	30.00
S. TEREN STUDIAT	8244.00	100.00	8244.00	100.00

# **VOLUMUL 2**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

#### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

#### **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmui.

#### **III. Zonificarea functionala**

11. Unitati și subunitati functionale

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

##### **Sectiunea I – Utilizarea Functionala**

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

##### **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor**

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeași parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

##### **SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

#### **V. Unitati teritoriale de referinta**

## **DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- **Denumirea lucrării:**
- P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA
- **Amplasament:**  
Comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, T91, P8, Jud. Mehedinti, intravilan, N.C. 50217
- **Beneficiarul investitiei:**  
FLORESCU CATALIN-MIHAI
- **Proiectant General PUZ :**

DCMstudio plan SRL, DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39, Urb. Claudiu Diaconescu.

- **Nr.proiect/Data elaborarii:**  
116/ 2023

## **CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.**

Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren arabil.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea P.U.Z. CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

## **2. Baza legala a elaborarii**

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

### **3. Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:
- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.
- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-approbare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

## **CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Corobarand amplasarea parcelei in comuna Hinova, sat Ostrovu Corbului, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea imobilelor destinate locuirii sezoniere si de vacanta, amenajarea unor parcuri in functie de necesar, alei pietonale si carosabile.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a comunei Hinova iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

**Terenuri agricole din extravilan**

Nu face obiect.

**Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

**Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

**Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

**Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

**Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

**Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

**Expunerea la riscuri naturale**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Hinova.

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

Pe parcela studziata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

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

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

### **Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

### **Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

### **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

### **Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

### **Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

### **Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public. Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de acces carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

### **Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta. Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

### **Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.



- b. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcurului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

### **Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

### **Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la retea publică se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, inasa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.**

### **Parcelarea**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

### **Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este  $R_h = P+1E+M / P+2E$  sau maxim 7.5m

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente

adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite ( tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatea sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, **REZIDENTIALA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant REZIDENTIAL se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, etc.

**Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.**

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.**

### **Parcaje**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

- ZL - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
- \*\* accese carosabile pentru locatari;

- \*\* accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **PARCARILE:**

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuiri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

#### **Spatii verzi**

Spatiile verzi în incinta pastrate și toaletate și spații verzi nou realizate care ajung în totalitatea lor (inclusiv spațiu cu dale înierbate) la o suprafață minimă de 30%.

Se vor planta un număr de arbori în spațiul verde din incinta sau în spațiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale și posterioara a parcelei.

Aceste spații verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cum ar fi: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe semănate cu gazon, grădini cu flori, pavele înierbate, etc

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcelă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pe teren, prin POTul maxim reglementat există o suprafață maxim construibilă de 2432.85mp- 35% și 4518.15mp-65% teren liber amenajat cu spații verzi, parcuri și alei interioare pietonale și semicarosabile. Terenul liber rezultat în urma soluției de arhitectură va fi amenajat cu spații verzi, parcuri și alei interioare pietonale și semicarosabile. Suprafața terenurilor înierbate va acoperi minim 30% din suprafața terenului care a generat PUZ, anume 2085.30 mp rezultând o suprafață de aproximativ 173 mp / locuitor.

#### **Imprejmuire**

Spre strada publică se acceptă împrejmuire cu înălțimea max.1,80 metri; Împrejmuirile către celelalte proprietăți pe limitele laterale și posterioare se vor realiza conform specificului funcțiunilor clădirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidărie, metal și alte materiale conform specificului zonei cu înălțimea max. 2,20 metri,

### **CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati fuctionale**

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu N.C. 50217 – Hinova, sat Ostrovu Corbului, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CC), din care:	6951.00	84.32	6951.00	84.32
S TEREN CARE A GENERAT PUZ	3400.00	41.24	3400.00	41.24
S.ZC1 - CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA	1293.00	15.68	1293.00	15.68
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	6951.00	84.32
Spatii plantate private	-	-	2085.30	30.00
S. TEREN STUDIAT	8244.00	100.00	8244.00	100.00

### **CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Zona studiata in suprafata de 8244.00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului. Prin PUZ initiat de FLORESCU CATALIN-MIAHI, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona locuire individuala si functiuni complementare.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

**Z.L1. – ZONA LOCUIRE SEZONIERA.**

#### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art.1. Utilizari admise.**

**Z.L1.** - Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuire individuala sau colectiva pana la 3 unitati locative in regim sezonier;
- comert;
- servicii de interes general – ex: cabinet medical, gradinita, cresa, etc;
- anexe gospodaresti – garaje, foisoare, magazii, etc;

##### **Art.2. Utilizari admise cu conditionari.**

**Z.L1.** – nu este cazul:

**Art.3. Utilizari interzise.**

**Z.L1.** -sunt interzise urmatoarele utilizari: functiuni care prin domeniul de activitate genereaza poluare de orice natura sau trafic accentuat in orice interval de timp.

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

**Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)**

**Z.L1.** -Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 300 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelei care a generat PUZ este de 3400.00mp.;

Frontul la strada publica de cca. 50.30 m ( latura de nord) pentru parcela care a generat prezentul PUZ (vezi plansa 3. Reglementari);

-NORD:	50.30 m
-VEST:	71.60 m
-EST:	69.10 m
-SUD:	47.40 m

**Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.L1.** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

**Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z.L1.** - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea aliniilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

- ALINIERE FRONTALA – min. 12.00m fata de aliniament;
  - ALINIERE POSTERIOARA – min. 5.00m fata de limitele parcelei;
  - ALINIERE LATERALA – min. 3.00 m fata de limitele laterale ale parcelelor rezultate;
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+1E+M / P+2E sau max. 7.5 m;

#### **Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

**Z.L1.** - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

#### **Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.L1.** - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul de exploatare adiacent laturii nordice a parcelei.

- conectarea parcelei la circulatia comunală existentă, accesul carosabil se realizează cu record direct din strada publică.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.
- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

#### **Art.9. – Stationarea autovehiculelor**

**Z.L1.** - Stationarea autovehiculelor se va asigura doar in incinta;

\*locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice;

\* Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuire de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

\*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela; Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

#### **Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.L1.** - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+1E+Mansarda / PARTER+2E sau maxim 7.5m, cu regim de construire discontinuu.

#### **Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.L1.** - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;  
-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;  
-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;  
-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

#### **Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.L1.** - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.  
- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;  
- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.  
- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

#### **Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.L1.** - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;  
- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi



- amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;
  - latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tupa tuns la inaltimea de max 2,20 metri, cu plante cataratoare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;
  - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 2432.85mp- 35% si 4518.15mp-65% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor inierbate va acoperi minim 30% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 2085.30 mp rezultând o suprafata de aproximativ 173 mp / locuitor.

#### **Art.14. – Imprejmuiri**

- Z.L1.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălțime de maxim 1,80m;
- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;
  - nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

### **SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Z.L1. - POT maxim = 35%, conform PUZ

#### **Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)**

Z.L1. – CUT maxim = 1,4, conform PUZ

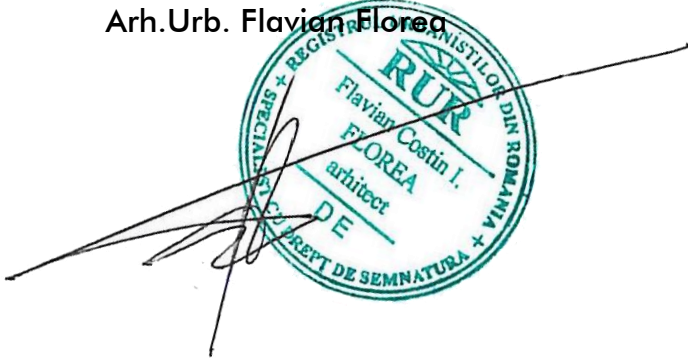
POT-ul si CUT-ul au fost calculate in functie de dimensiunile parcelei si a functiunii precum urmeaza ( vezi plansa de reglementari aferente PUZ)

Indici urbanistici propusi		
NR. CAD.	POT	CUT
INTREAGA ZONA DE LOCUIRE SEZONIERA REGLEMENTATA (conf. PLANSA 03 – Zonificare functionala)	35.0%	1.4

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ CONSTRUIRE CASE SEZONIERE / DE VACANTA IN INTRAVILANUL SATULUI HINOVA cu regim de inaltime PARTER + 1E + M / PARTER + 2E sau max. 7.5m si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 3400.00 mp, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul comunei Hinova, sat Ostrovu Corbului, destinatia actuala de teren curti-constructii.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,  
Urb. Claudiu Diaconescu

