

PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. STAȚIE DE EPURARE RĂHĂU -

Amplasament	Loc. Răhău, Mun. Sebeș, Extravilan, nr. F.N., judetul Alba
Beneficiar	MUNICIPIUL SEBEȘ – prin primar Dorin Gheorghe Nistor
Număr proiect	09/ 2017
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. - SEBES

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	P.U.Z. STAȚIE DE EPURARE RĂHĂU
Amplasament	LOC. RĂHĂU, MUN. SEBEȘ, EXTRAVILAN, NR. F.N., JUDETUL ALBA
Beneficiar	MUNICIPIUL SEBEȘ – prin primar Dorin Gheorghe Nistor
Proiectant general	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. – SEBES Mun. Sebes, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae Arh. Radu Ana Cornelia
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	IANUARIE 2017

ianuarie 2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII	SC. 1/	5.000	U_01
PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1/	1.000	U_02
PLANȘA 03- REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/	1.000	U_03
PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/	1.000	U_04
PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1/	1.000	U_05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării documentatiei PUZ pentru proiectul „P.U.Z. STAȚIE DE EPURARE RĂHĂU” în vederea introducerii în intravilan a parcelei ce face obiectul lucrării și reglementarea acesteia cu scopul amplasării unei stații de epurare de tip modular, destinată localității Rahau, pentru terenul situat în loc. Rahau, extravilan, nr. F.N, conform planului de situație anexat, înscris în CF nr. 84377 Sebes, având , nr. cad: 84377, – proprietar Municipiul Sebes. Parcela studiată este marginită la nord, sud și vest - de terenuri arabile, iar la est este marginită de un drum de exploatare existent.

▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarul proiectului este MUNICIPIUL SEBES, proprietar al terenului mai sus menționat.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebes – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 09/ 2017 a fost elaborată în data de 25 ianuarie 2016.

1.2. Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Proiectul propune, conform temei program, amplasarea unei stații de epurare de tip modular care va deservi localitatea Rahau, al cărui beneficiar va fi MUNICIPIUL SEBES. Circulațiile auto, pietonale, rezolvarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi aferente funcțiilor propuse se vor rezolva în incinta proprie. La solicitarea beneficiarului a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 519/ 07.11.2016 în care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de tip PUZ. Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie introducerea în intravilan și reglementarea modului de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiilor propuse.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** Conform P.U.G. în uz, zona nu este inclusă în intravilanul localității Rahau, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de teren agricol extravilan, categoria de folosință fiind de teren arabil.

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Localității Sebes și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG nr. 4400/2000, aprobat cu HCL Sebes nr. 127/2000.
- Certificatul de Urbanism nr. 519/ 07.11.2016 eliberat de Primăria Sebes.

▪ lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- analiză fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ date statistice

- nu este cazul

▪ proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ date privind evoluția zonei

Conform PUG amplasamentul studiat este situat în zona de Nord-Est a localității Rahau, facând parte din zona de unități și agricole. Prezenta documentație stabilește reguli de construire în zonă și pe terenul în cauză, în particular. Evoluția zonei este astfel direcționată către un caracter agricol-piscicultură și de utilitate publică.

▪ caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Parcelarea în această zonă nu este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole, rezultând suprafețe mari, și forme atipice.

▪ potențial de dezvoltare

Accesul în perimetru se va face dintr-un drum de exploatare, ce se dezvoltă paralel cu DC 46 ce asigură accesul în localitate, drumul de exploatare fiind conectat la DN1 – E81a la un capăt, iar la celălalt capăt cu una din strazile din localitatea Rahau.

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un bun amplasament pentru montarea unei stații de epurare de tip modular, asigurând distanța minimă față de gospodăriile învecinate.

2.2. Încadrarea în localitate

▪ poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în proporție de 100% în extravilanul localității Rahau, în zona de nord-est a acesteia.

Terenul, cu acces dintr-un drum de exploatare existent, este proprietatea a MUNICIPIULUI SEBES, după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 84377 Sebes, nr. cad: 843771, cu o suprafață de 400,00 mp - Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Parcela aflată în proprietatea MUNICIPIULUI SEBES are forma rectangulară, fiind marginită pe una din laturi de drumuri de exploatare, iar pe celelalte laturi de terenuri agricole proprietate privată, parcela studiată având o suprafață totală de 400,00 mp.

Toate terenurile aflate în zona de studiu – limita PUZ sunt proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

▪ relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este localizată în partea de Nord - Est a localității Rahau. Accesul în perimetru se va face dintr-un drum de exploatare, ce se dezvoltă paralel cu DC 46 ce asigură accesul în localitate, drumul de exploatare fiind conectat la DN1 – E81a la un capăt, iar la celălalt capăt cu una din strazile din localitatea Rahau.

2.3. Elemente ale cadrului natural

▪ elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Alba Iulia și, implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului (Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice și geologice:

Amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod/frunte a terasei medii comune raurilor Mures și Sebes (terasa t2, cu altimetrie relativă de cca 18.00-25.00m) – terasa grefată pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separă local, bazinul hidrografic al râului Mures de sistemul hidrografic al raurilor Sebes-Secas; evident prin poziționarea altimetrică, zona amplasamentului, actualmente nu este supusă riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice si hidrologice:

Amplasamentul nu se afla sub influenta directa a unei ape de suprafata iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m fata de c.t.n., cu modificari functie de regimul precipitatiilor si de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adancimea medie de inghet:

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006, amplasamentul cercetat se gaseste in zona seismica, avand:

- Valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului: $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt): $T_c=0,7\text{sec}$

Adancimea medie de inghet este conform STAS 6054/1977 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

2.4. Circulația

▪ aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri specifici unui drum de exploatare. Profilul transversal al drumului ce deservește zona permitand circulația auto.

Circulația pietonală este asigurata pe același traseu ca și cel auto.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în extravilan destinată, este aceea de teren agricol.

▪ relaționări între funcțiuni

Având în vedere că întreaga zonă are funcțiuni agricole, pot fi asociate funcțiuni de tip spații tehnico-edilitare, relaționarea acestor funcțiuni nefiind conflictuală.

▪ gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este 0, ne mai existand nici o clădire în vecinătate.

▪ aspecte calitative ale fondului construit

Zona în curs de dezvoltare, însă destructurată din punct de vedere urbanistic; circulații ce necesită modernizări. Dezvoltarea zonei, prin construirea unui spațiu de tip agrement o urbanizare planificată a întregii zone studiate reglementand probleme legate de amenajarea spațiilor verzi, circulații auto și pietonale, locuri de parcare și accese în incintă.

▪ asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată se afla în imediată vecinătate a intravilanului localității Rahau, vecinătățile fiind ocupate de terenuri agricole, acest lucru făcand oportună investiția în zona respectivă, astfel funcțiunea propusă nu produce efecte asupra gospodăriilor învecinate.

▪ asigurarea cu spații verzi

În prezent spațiile verzi existente sunt neamenajate, în consecință locuitorii zonei nu pot beneficia de existența acestora. Stratul vegetal rezultat în urma excavarilor va fi utilizat în crearea de noi zone verzi în incintă, iar cel de balast va fi depozitat în incintă sau utilizat în alte proiecte personale.

▪ existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- conform studiilor geotehnice.

▪ principalele disfuncționalități

- dezorganizarea circulațiilor și acceselor în incinte
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa spațiilor de parcare amenajate în incinte aferente funcțiunilor existente și propuse

2.6. Echiparea edilitară

▪ stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

- în zona există rețele electrice de înaltă tensiune.

- **principalele disfuncționalități**

- În zona studiată nu există rețele de canalizare și apă.

2.7. probleme de mediu

- **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

- **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

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

Pe planurile de reglementări edilitare sunt poziționate:

Drumurile de exploatare ce fac legătura cu DN1.

- **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

- **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 519/ 07.11.2016 prevede ca destinație a terenului: teren arabil. Conform aceluiași document, este necesară întocmirea unei documentații de tip PUZ care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Procentul de ocupare a terenului POT și regimul de înălțime pentru zona studiată nu este stabilit. Funcțiunea propusă pentru insula studiată este zona de agrement.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG-ului al Municipiului Sebeș din 2000, amplasamentul studiat este încadrat ca și teren arabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

3.4. Modernizarea circulației

- **organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Accesul în perimetru se va face din DN1 pe un drum de exploatare existent.

Pentru parcela ce a generat PUZ-ul se propune organizarea circulației interioare proprii a incintelor prin intermediul unei rețele carosabile, pietonale și platforme dalate. Carosabilul propus este dimensionat astfel încât să rezolve necesitățile circulației proprii fiecărei incinte. Circulațiile vor fi dotate cu rigole acoperite cu grătar pentru ape pluviale.

▪ **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare și alei pavate.

3. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	2.266,20	100	-	-
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	2.059,75	90,90	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES – DRUMURI DE EXPLOATARE	206,45	9,10	-	-
SUPR. PARCELEI CARE A GENERAT PUZ-UL, din care:	400,00	15,65	-	-
1. ZONA SPATII PLANTATE, SPORT SI AGREMENT din care:	-	-	400,00	100
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE	-	-	293,00	73,25
ZONA VERDE			107,00	26,75
REGIM DEINALTIME:	P+1			
POT maxim: 85%				
CUT maxim pentru inaltimi P = 1,50 mp.ADC/ mp.teren				

▪ din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată va fi destinată ca și zona a spațiilor tehnico-edilitare. Construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor.

▪ **regimul de înălțime maxim va fi P+1, respectiv H maxim la streasina 10,00m.**

▪ regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;
- **Se propune alinierea construcției cu o retragere de minim 1,50m de la latura lotului. De asemenea se va alinia la latura de est a proprietatii în cauza;**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ **alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se face prin prelungirea rețelei existente a localității Rahau.

▪ **canalizare**

Rețeaua de canalizare a localității Rahau va fi conectată la stația de epurare propusă pe lotul studiat.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor lega la canalizarea pluvială existentă în zonă, canal de captare și scurgere a apelor existent.

▪ **alimentare cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se propune extinderea liniei electrice existente, cu bransament individual.

▪ **telecomunicații**

Nu este cazul.

- **alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul.

- **gospodărie comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform plansei de reglementari Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

- **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

- **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la bazinul vidanjabil impermeabil propriu. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei – în canalul existent.

- **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform plansei de reglementari urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

- **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 10%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform plansei de reglementari urbanistice.

- **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 10%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

- **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planselor de reglementari edilitare anexate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

- **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Parcela pe care se va amplasa statia de epurare de tip modular este situata în zona de nord-est a extravilanului localitatii Rahau.

Terenul este proprietatea a MUNICIPIULUI SEBES dupa cum urmeaza:

- Terenul cu C.F. nr. 84377 Sebes, nr. cad: 843771, cu o suprafata de 400,00 mp - Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile.

- **determinarea circulației terenurilor**

Parcela care a generat puz-ul se compune dintr-o singura parcela – CF. Nr. 84377 Sebes cu suprafata de 400,00 mp.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii agricole propuse în PUG precum și introducerea în intravilan a unei suprafețe de 11.296,00 mp conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

▪ categorii principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

▪ priorități de intervenție

-nu este cazul

Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU AFERENT PUZ – „STAȚIE DE EPURARE RĂHĂU”

I. Dispoziții generale

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de drumurile de exploatare agricole ce fac legătura între amplasamentul studiat și localitatea Rahau, parcela proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice situate pe limitele nord, sud și vest. Amplasamentul pe care urmează să se realizeze investiția ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea Rahau, jud. Alba, Extravilan, Nr. F.N., conform planului de situație anexat, înscris în CF Sebes, nr. 84377, având nr. cad: 84377 – proprietar MUNICIPIUL SEBES. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sebes.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 519 din 07.11.2016 eliberat de Primaria Municipiului Sebes.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Sebes și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 4400/2000 aprobat prin HCL 127/2000.

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 14.000,00 mp.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

4. reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor.

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin modul de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale - alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile etc.- este interzisă, cu excepția celor care au scop limitarea efectelor acestora.

- autorizarea executării lucrărilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație etc. este interzisă.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

- autorizarea executării lucrărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita stabilită prin prezentul regulament, respectiv: **POT maxim admis 85%, CUT maxim admis 1,50 și regim de înălțime maxim P+1, respectiv H maxim la streasina 10,00m;**

- autorizarea executării lucrărilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

6. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- orientarea față de punctele cardinale - se recomandă evitarea orientării spre nord a spațiilor.
- autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunile propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție:

- - amplasarea față de aliniament. Construcțiile vor fi amplasate cu o retragere minimă de **1,50m** față de drumul de exploatare din partea de Est. Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Se va ține cont de posibilitatea de degrevare a domeniului public de staționarea auto;
- amplasarea în interiorul parcelei. Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.
- amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă. Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- accese carosabile. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale.

8. reguli cu privire la echiparea edilitară

- pentru imobilele individuale, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel; lucrările de realizare a rețelelor menționate anterior, indiferent de modul de finanțare, devin proprietate privată, dacă legea nu dispune altfel.

9. reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- parcaje. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public conform normelor specifice în baza art. 33 din HGR 525/96. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.
- spații verzi și plantate. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, respectiv **minim 10%**.
- împrejurimi. Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: transparente, decorative sau gard viu- necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Aspectul împrejurimilor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

TE - ZONĂ AFERENTA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- construcții și instalații aferente echipării tehnice majore - stații de tratare, pompare și distribuție a apei, captări, stații de epurare a apelor uzate, rețele și construcții de distribuție a gazelor naturale, puncte de transformare a energiei electrice, puncte și centrale termice;
- traseele rețelilor subterane integrate cu sistemul stradal.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- incintele unităților de echipare edilitară vor respecta măsurile și normele de asigurare împotriva poluării și riscurilor de incendiu și explozie.
- se vor respecta zonele de protecție sanitară și zonele de restricție conform reglementărilor în vigoare;
- se vor identifica și stabili la sol fașile de protecție ale traseelor rețelilor subterane situate independent de sistemul stradal;
- se va stabili un program de reconfigurare a traseelor rețelilor subterane situate independent de sistemul stradal prin aducerea lor sub ampriza strazilor;
- se va stabili un program de trecere în subteran a liniilor electrice de joasă tensiune din intravilan;

Articolul 3. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau în care se produc aglomerări se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

- în cazul construcțiilor de interes public și al serviciilor dispuse izolat, terenul minim este de 300 mp, cu un front la stradă de minim 8.00 metri;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniamentu, pe zonele construite compact, respectiv retrase minim 1,50m fata de aliniament la drumul de exploatare existent. Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Se va ține cont de posibilitatea de degrevare a domeniului public de staționarea auto.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale par-celor

Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

Articolul 8. Circulații și accese

Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei studiate.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Regimul de înălțime al zonei studiate este stabilit la **maxim P+1, respectiv H maxim la streasina 10,00m.**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor general acceptate ale urbanismului și arhitecturii cu specific tehnico-edilitar.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ale localității.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 10%.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fa-țadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Articolul 14. Împrejmuiri

- se vor utiliza următoarele tipuri de împrejmuiri: transparente sau semi-transparente, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuirile vor fi supuse aceluiași criterii de calitate în ceea ce privește aspectul exterior ca și clădirile propriu-zise.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	2.266,20	100	-	-
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	2.059,75	90,90	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES – DRUMURI DE EXPLOATARE	206,45	9,10	-	-
SUPR. PARCELEI CARE A GENERAT PUZ-UL, din care:	400,00	15,65	-	-
1. ZONA SPATII PLANTATE, SPORT SI AGREMENT din care:	-	-	400,00	100
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE	-	-	293,00	73,25
ZONA VERDE			107,00	26,75
REGIM DEINALTIME:	P+1			
POT maxim: 85%				
CUT maxim pentru inaltime P = 1,50 mp.ADC/ mp.teren				

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 85 %
- CUT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 1,50

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae