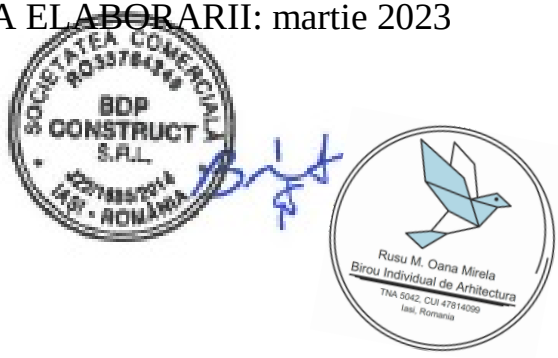
PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri

jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410

- BENEFICIAR: Comuna Radauti-Prut
- PROIECTANT GENERAL: SC BDP CONSTRUCT SRL
- PROIECTANT: SPECIALITATE: RUSU M. OANA MIRELA BIA
- NR. PROIECT: 1275/2022
- DATA ELABORARII: martie 2023





BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

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

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si 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 construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

Secțiunea I – Generalități
Secțiunea II – Utilizare funcționala
Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.
Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu
Planșa U1 - Situația existenta
Planșa U2 - Reglementari urbanistice –zonificare
Planșa U3 – Posibilități de mobilare urbană
Planșa U3 - Reglementari echipare edilitară
Planșa U4 – Proprietatea asupra terenurilor

Întocmit,
arh. Oana Rusu

PUZ SI RLU - Construire locuinţe NZEB Plus pentru tineri

jud. Botoşani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410

DATA: MARTIE 2023

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: ing. Simionescu Florin Mircea

STUDIU GEOTEHNIC : Ing. Fantaziu Cosmin Mihaita





VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- ***Denumire lucrare: PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri***
- ***Amplasament: jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410***
- ***Proiectant general: SC BDP CONSTRUCT SRL***
- ***Proiectant specialitate: RUSU M. OANA MIRELA BIA***
- ***Număr proiect: 1275/2022***
- ***Data întocmirii: martie 2023***

1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410** ***propune schimbarea destinației urbanistice stabilite prin PUG si reglementarea unei suprafețe de teren in vederea construirii de locuințe colective, a unui centru de zi si a unei zone pentru panouri fotovoltaice; Prin planul urbanistic zonal se va analiza situația existenta si potențialul de dezvoltare urbanistic a zonei si se vor formula propuneri de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a zonei, care vor defini zona studiata in relație cu vecinătățile ei.***

Zona este situata in intravilan, fiind încadrata, conform certificatului de urbanism nr. 346 din 05.12.2022 in UTR 25 si 26. Porțiunea de parcela pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse se găsește in UTR 26 - Zona mixta agroindustriala si servicii. Intrucat funcțiunea permisa de regulamentul existent este agroindustriala/servicii, este necesara realizarea unui plan urbanistic zonal pentru reglementarea terenului in vederea realizării unei locuințe colective.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată organizarea funcționala in sensul edificării unor locuințe colective pe terenul studiat, precum si a unei zone de panouri fotovoltaice si a unui centru de zi.

Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.

La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, si Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016,

a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a Legii 50/1991, cu modificările si completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

In elaborarea PUZ s-au avut in vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.

Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia in considerare datele si propunerile din documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu nr.346 din 05.12.2022 respectiv PUG Radauti, parcela este încadrata in UTR 26 - Zona mixta agroindustriala si servicii si in UTR 25 - zona locuințe si funcțiuni mixte.

Pentru fundamentarea PUZ este necesara elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scara 1:1000;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara si circulație, precum si a altor disfuncționalități, daca este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se afla in sud-vestul localității Miorcani, intre zona de locuințe si cea de activitati agroindustriala situata in vest, intr-o zona in prezent agricola. In ultimele decenii, zona de producție a avut tendința de a se îndepărta de centru, lăsând loc locuințelor. In contextul ultimilor ani, cerința de locuințe cu spatii de gradina care sa permită activitati in aer liber in propriul cămin a crescut, si terenurile semi-virane slab utilizate ale unor zone propuse pentru activitati agroindustriale au fost propuse spre revitalizare – respectiv pentru a răspunde cerinței de locuințe.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:* Parcela studiata este libera de construcții, făcând parte din zona de terenuri agricole situate in intravilanul localității (extins in zona cu ocazia ultimului plan urbanistic zonal). Terenul are porțiuni cu panta mai lina si mai abrupte, fiind necesara plasarea judicioasa a funcțiunilor, pentru a valorifica terenul existent intr-o maniera optima. Prin mijlocul parcelei trece o linie de alimentare cu energie electrica cu capacitatea de 20kV, linie generatoare a unei zone de protecție cu lățimea de 24 m (12 m de o parte si de alta a liniei).
- *Potențial de dezvoltare:* Terenul studiat are acces direct la strada Stadionului (DS 181) – drum local ce se leagă la o mica distanta de DN 24 C. Învecinarea cu zona de locuințe, planurile de extindere a rețelelor in zona planificate prin PUG, precum si aflarea in proprietatea UAT a unei suprafețe generoase de teren liber sunt bune premise pentru dezvoltarea unor locuințe pentru tineri.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Terenul se găsește in intravilan, in zona sud-vestica a localității, la periferia acesteia.
- *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Zona studiata se găsește la periferia localității Miorcani, dar suficient de aproape de serviciile prezente in localitate, in raza de sub 1 km.

Vecinătăți:

- la nord-est – teren de fotbal si zona de agrement in cadrul aceleiași parcele, respectiv drum local si locuințe unifamiliale in plan îndepărtat;
- la sud-vest – drum local si terenuri neconstruite;
- sud-vest – teren neconstruit, zona de locuințe;
- la sud est – strada Stadionului si zona de locuințe unifamiliale;
- la nord-vest – UTR 26, zona de servicii si clădiri agroindustriale, neconstruita.

Cele mai apropiate clădiri sunt locuințele unifamiliale de peste strada Stadionului – la cca 10 m fata de limita de proprietate, respectiv minim 23 m fata de clădirea propusa a centrului de zi. In partea de nord a zonei studiate se găsesc o serie de structuri agroindustriale, respectiv un depozit si o copertina – la cca 66 m fata de zona construibila a centrului de zi.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este ușor inclinat, cu o panta de cca 4% dinspre nord-est spre sud-vest si se găsește la cca 226 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnițe .

Elemente de stabilitate litologica: s-a realizat 1 foraj geotehnic cu adâncimea de 7.00m, față de cota terenului natural pentru identificarea naturii terenului și a condițiilor geotehnice aferente sistemului de infrastructură ce va fi proiectat și executat.

În baza observațiilor, analizelor de laborator și cercetărilor efectuate, amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, este caracterizat de următoarele orizonturi:

- Strat 1 – adâncime 0.60 m - Sol vegetal;
- Strat 2 – grosime 2.20 m – Praf argilos maroniu la maroniu galben, macroporic, cu vite, concrețiuni calcaroase si calcar diseminat, cu plasticitatea medie, tare la plastic vârtos.
- Strat 3 – grosime 7.0 m – Argila prăfoasa la argila maroniu-galbenea, cu filme si rar lentile de nisp cenușii si maroniu-galbene, cu intercalații maronii si ruginii, cu rar concrețiuni calcaroase si calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasa.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de 7.0 m..

Elemente climatice. Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2^{o} mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 9-10°C. Temperatura minima a aerului coboară pana la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 18-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-3,5 ÷ -20°C). Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) in lunile de vară (iunie – iulie) si valori mai scăzute în lunile de iarna - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de (80.0 … 90.0)cm.

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute qref = 0.70 kPa, conform Indicativ CR 1-1-4/2012. Încărcarea din zăpadă pe sol s0,k = 2.50 kN/m2, Indicativ CR 1-1-3/2012.

Elemente de seismicitate: Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – "Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României" – la gradul 6 pe scara MSK,

Normativul P100–1/2013 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții ag și TC (ag–coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- ag = 0.15 g;
- TC = 0.70 s .

Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Conform legii 575/2001, arealul amplasamentului, se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Pe amplasamentul studiat NU au fost identificate zone cu forme de alunecări de teren. Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.

- **Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**
- **Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.**

2.4 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul are in prezent acces direct din str. Stadionului, circulație locala, pietruita, cu lățimea de cca 3.00 m – situata la sud-estul amplasamentului. Zona de acces la parcela are deschidere către strada Stadionului pe o lungime de cca 460 m.
- *Capacitați de transport, greutatea in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesitați de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitați si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități* : Strada Stadionului are o singura banda, si este echipata doar cu alimentare cu energie electrica , dar o serie de extinderi de rețele publice sunt propuse in PUG-ul localității in partea de sud-vest a străzii Stadionului. Investiția propusa nu necesita modernizări extensive, dar este necesara lărgirea străzii Stadionului, pentru a se asigura accesul corespunzător la parcela din aceasta.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are in componenta proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu clădiri. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltării in continuare a zonei, in limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Pe amplasament nu exista clădiri existente.

Din punct de vedere al accesibilității, strada Stadionului, la care terenul studiat are acces, face o buna legătura cu restul comunei.

Terenul studiat are suprafața totala de 37240 mp, categoria de folosința fiind pasune.

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:*

Terenul studiat este in prezent liber de construcții, fiind, din punct de vedere urbanistic, impartit intre doua UTR-uri – respectiv zona de locuințe si zona de activitati agroindustriale. In partea de nord-vest se găsesc terenuri cu destinație similara, parțial construite cu clădiri agroindustriale, dar majoritari libere de construcții. In partea de nord-est se găsește un teren de sport si in plan îndepărtat – DN 24C. In partea de sud-est se găsește vatra satului si zona de locuințe, cu un grad de construire mai dens. In partea de sud-vest se găsește un drum local si terenuri neconstruite

- *Relaționări intre funcțiuni:* Zona fiind in general neconstruita, nu sunt conflicte semnificative intre funcțiuni. Clădirile cu funcție agroindustriala sunt situate relativ departe de zona de locuințe.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Terenul studiat este neconstruit, fiind majoritar viran. In jur, zona este slab spre mediu construita – terenurile ocupate cu activitati economice fiind ocupate relativ aerisit cu cladiri cu regim de inaltime mic. Ocuparea terenurilor creste pentru zona de locuințe. Per total se poate estima un grad de ocupare scazut spre mediu al zonei, permitand o crestere echilibrata.
- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Majoritatea cladirilor din zona sunt de secol 20 – fiind realizate din materiale durabile, dar fara a fi beneficiat de o intretinere corespunzatoare. Cladirile din zona de activitati economice au suferit cel mai mult din abandon sau utilizare neglijenta, multe fiind in stare de degradare avansata. Se poate considera ca desi cladirile in general sunt corespunzatoare din punct de vedere a sigurantei, din punct de vedere estetic si functional sunt partial depasite.
- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Zona studiata se găsește aproape de centrul localității, având acces la toate serviciile acesteia.
- *Asigurarea cu spatii verzi:* In zona nu exista spatii verzi organizate de dimensiuni relevante, dar aproximativ jumătate din parcela studiata, precum si parcela din partea de nord-est au fost propuse ca spatii plantate pentru sport si agrement prin planul urbanistic general al localității. Din acest plan, pana in prezent s-a materializat un teren de sport situat pe parcela învecinata in partea de nord-est.. Ocuparea terenului fiind relativ scazuta, exista rezerve suficiente de spatiu liber utilizabil ca spatiu liber, problema principala fiind intretinerea lor.
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine*: Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIE	Terenul studiat are acces la DN 24 C prin intermediul str. Stadionului (DS 181). Str. Stadionului are cca 3 m latime si nu are imbracaminte definitiva.	Stabilirea premiselor juridice pentru dimensionarea corecta a circulațiilor.
2. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Zona este mediu/slab construita pe partea intravilana si neconstruita pe partea extravilana. Clădirile existente sunt locuințe unifamiliale izolate pe lot	Realizarea construcției propuse.

	sau clădiri agroindustriale si sunt in stare medie. Terenul studiat este neconstruit.	
3. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	Parcela este compusa parțial din teren destinat locuințelor si parțial din spațiu verde de sport/agrement. Pe parcela învecinata exista un teren de sport.	Stabilirea unui procent corect de spatii verzi pe parcela studiata.
4. PROBLEME DE MEDIU	Zona nu este echipata cu rețele publice de canalizare si alimentare cu apa potabila, iar imbracamintea carosabilului (pamant) cauzează praf.	Se vor extinde rețelele de canalizare si alimentare cu apa potabila. Se vor respecta normele in vigoare privitoare la colectarea deșeurilor.
5. PROTEJAREA ZONELOR		
5.1 CU VALOARE DE PATRIMONIU	- nu este cazul, in zona nu se găsesc obiective de patrimoniu.	- nu este cazul
5.2 PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	- in zona nu se găsesc obiective care sa necesite zone de protecție sanitara;	- nu este cazul
5.3 FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE	- nu sunt.	- se vor asigura distantele necesare fata de retelele edilitare.
5.4 CU DESTINATIE SPECIALA	- nu sunt	- nu sunt
5.5 ZONE POLUATE	- nu sunt	- nu sunt.
6. ALTE OBSERVATII	- nu sunt	- nu sunt

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității:* zona este parțial echipata edilitar. Prin planul urbanistic zonal al localității, in zona sunt propuse extinderi pentru toate rețelele edilitare.

Alimentarea cu apa si canalizare: Nu exista in zona studiata.
Alimentarea cu căldura: Nu exista in zona studiata.
Alimentarea cu gaze naturale: Nu exista in zona studiata.
Alimentarea cu energie electrica: Exista in zona studiata.
Telecomunicații: In zona este semnal pentru telefonia mobila si fixa.

Evacuare deșeurilor: Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer. Deșeurile menajere se vor colecta la pubele amplasate pe o platforma special amenajata pe parcela, cu acces la carosabilul existent. Evacuarea deșeurilor de pe amplasamente se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deșeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este in prezent neconstruit, in zona existând alte locuințe, precum si clădiri cu funcțiune de depozitare. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii alese, clădirile învecinate fiind in general locuințe.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente aflate in apropiere.

Clima este temperat-continentală, temperaturile fiind cuprinse între -25 grade Celsius, pe timpul iernii, și +35 grade Celsius, pe timpul verii cu o temperatură medie anuală de 9,2°C, iar precipitațiile anuale au o valoare de 654 mm.

Vânturile cele mai frecvente bat pe direcția vest și sud – vest.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin de la circulația auto. Traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic: circulația auto nu este suficient de aglomerata ca sa constituie o sursa semnificativa de poluare fonica..

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este neconstruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecința, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona*:* nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic la cca 7.0 m.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile. Consecințele poluării si degradării solurilor se reflecta in principal asupra potențialului lor productiv, in sensul limitării sau anularii calităților biologice si de fertilitate. In prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atenta a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existenta.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Documentația de fata propune schimbarea funcțiunii reglementate pentru terenul studiat prin PUG. In acest scop, proprietarul terenului studiat a demarat realizarea documentației de fata, in vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente si funcționale a terenului studiat, care sa tina cont si de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Documentația este generata de necesitatea schimbării caracteristicii funcționale existente prin PUG si stabilirea unui regulament local de urbanism. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul localității Miorcani si o circulație auto cu legătura directa cu acesta, împreuna cu gradul de echipare cu servicii.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea masurilor din acesta.
- Terenul studiat are posibilitatea racordării la alimentarea cu curent electric, toate celelalte utilitati fiind propuse in zona prin PUG. Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.
- Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități intre funcțiunea propusa si cea existenta in zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Circulații auto subdimensionate.
- Lipsa echipare edilitara.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG existent, terenul este încadrat in intravilanul localității Miorcani. Parcela studiata este impartita intre doua unitati teritoriale, respectiv UTR 25 si UTR 26.

Prescripții urbanistice – extrase din RLU aferent PUG:

UTR 25 : zona locuințe si funcțiuni mixte

POT_{maxim}= 40%

CUT_{maxim}=1

Regim de inaltime: parter înalt, P+1,2 niveluri.

Dimensiuni minime obligatorii parcela construibila: suprafața min, 150 mp si un front la strada de minim 8.0 m pentru construcții in regim instruit, suprafața minima 200 mp si front la strada de minim 12 m pentru construcții așezate cuplat/izolat.
Retrageri laterale: minim 3.0 m;
Retrageri posterioare: minim 5.0 m;
Retragere aliniament: min. 6 m.
Zona făcând parte din UTR 25 din parcela studiata este prevăzuta prin PUG ca spatii plantate pentru sport si agrement, nefiind in consecința construirea de locuințe in aceasta porțiune.

UTR26 : Zona mixta agroindustriala si servicii
POT_{maxim}= 50%
CUT_{maxim}=1
Dimensiuni minime obligatorii parcela construibila: suprafața min, 150 mp si un front la strada de minim 8.0 m pentru construcții in regim instruit, suprafața minima 200 mp si front la strada de minim 12 m pentru construcții așezate cuplat/izolat.
Retrageri laterale: minim 3.0 m;
Retrageri posterioare: minim 5.0 m;
Retragere aliniament: min. 6 m.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Funcțiunea propusa (zona de locuințe si funcțiuni complementare) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este ușor inclinat, cu o panta de cca 4% către sud-vest.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate in condițiile respectării prevederilor acestuia. Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundaţii de suprafaţă sau fundaţii de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcţie de regimul de înălţime al construcţiei şi de încărcările transmise elementelor de fundaţii.

În situaţia adoptării unor fundaţii de suprafaţă în forma unor fundaţii izolate şi/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puţin 1.50 m faţă de C.T.N.

Se recomandă realizarea sistemelor de fundații din beton armat în una din următoarele variante:

VARIANTA 1 DE FUNDARE

- Fundații continue sub ziduri și stâlpi, încrucișate, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate ag>0.15g;

VARIANTA 2 DE FUNDARE

- Fundații izolate cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate ag>0.15g;

Sistemul de fundații trebuie ales astfel încât să transmită la teren încărcările construcției, inclusiv cele din acțiuni seismice, asigurând îndeplinirea condițiilor privind verificarea terenului de fundare la stări limită.

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreate de normele în vigoare, dar cu consultarea prealabilă a inginerului geotehnician. Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile către est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulației

Terenul are in prezent acces din strada Stadionului (DS181), drum fara imbracaminte permanenta, in latime de cca 3 m in zona amplasamentului. Se propune lărgirea acestuia la lățimea de 7.0 m carosabil, trotuare de 1.5 m latime de o parte si de alta, precum si spațiu verde de aliniament la fiecare trotuar. De asemenea, se propune o zona de parcări pentru locuințele nou propuse.

Pentru parcările aferente clădirilor propuse s-a prevăzut cate o zona de parcare paralela cu circulația auto. S-a prevăzut cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune extinderea UTR 25 pe toata suprafața parcelei studiate.

Suprafața de 37240 mp este suprafața totala studiata prin PUZ. Aceasta aparține beneficiarilor prezentei documentații, nefiind înregistrate solicitări de retrocedare a dreptului de proprietate pe parcela supusa studiului.

Pe terenul studiat se propune păstrarea zonei de agrement așa cum este, stabilirea zonei de protecție pentru linia de înalta tensiune, precum si stabilirea unei zone pentru amplasarea de panouri fotovoltaice in imediata vecinătate a liniei electrice, parcele pentru locuite si pentru un centru de zi, precum si circulațiile si parcările aferente.

UTR25 – Zona locuințe si funcțiuni mixte

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
UTR	Supr. (mp)	Categorie funcționala	Utilizare	Supr. (mp)	Procent (%)
25	S=17075	Spatii plantate – agrement, sport	Teren liber	16717	97.9
Zona locuințe si funcțiuni mixte			Drum	358	2.1
26	S=20165	Terenuri agricole in intravilan	Teren liber	20165	100

Zona mixta agroindustriala si servicii				
TOTAL PARCELA : 37240 MP				

BILANT TERITORIAL PROPUS					
UTR	Supr. (mp)	Categorie funcționala	Utilizare	Supr. (mp)	Procent (%)
25	S=37240	Spatii plantate – agrement, sport	Teren liber	16717	44.9
Zona locuințe si funcțiuni mixte			Drum	358	0.9
		Terenuri pentru locuințe si funcțiuni mixte	Suprafața parcele pentru locuințe si centru de zi	14981	40.2
			Suprafața destinata panourilor fotovoltaice	3657	9.8
			Suprafața necesara lărgirii străzii Stadionului, plantațiilor de aliniament si parcărilor aferente.	1527	4.2
TOTAL PARCELA				**37240**	**100**

BILANT PROPUS PARCELE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE		
CATEGORIE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
TEREN CONSTRUIBIL	5992.4	40
SPATIU VERDE	5992.4	40
PLATFORME SI CIRCULATII	2996.2	20
TOTAL	14981	100

Nota: Pentru terenul încadrat deja in UTR 25 – cu utilizarea de spațiu verde, indicatorii urbanistici raman neschimbați.

INDICATORI URBANISTICI:

Total suprafața construibila la sol maxima propusa: **5992.4 mp**. Suprafața maxima desfășurata propusa este de **14981 mp. Regimul de inaltime va fi : S+P+1 sau D+P+1 (3 nivele supraterane).** Din punct de vedere funcțional, ansamblul construit va putea cuprinde următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale sau colective;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joaca.
- Grădinița, școala, afterschool, centru de zi;
- Panouri fotovoltaice.

Utilizări admise cu condiționări:

- spatii comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati liberale.

Valoarea procentului de ocupare maxim propusa: POT_{max}=40%.
Valoarea coeficientului de utilizare a terenului maxim propusa: CUT_{max}=1 ADC/mp teren
Regimul de inaltime:

- Regimul de inaltime: S+P+1, D+P+1;
- Inaltimea minima admisa: 3.0 m;
- Inaltimea maxima admisa: 9.0 m

REGIM DE ALINIERE

- Regimul de aliniere stradal la se stabileste la 15.0 m fata de axul strazii Stadionului si la 10 m fata de axul circulatiilor secundare.
- Distanta fata de limitele laterale de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m. Cladirile se pot cupla – in acest caz retragerea pe latura cuplata fiind 0.
- Distanta fata de limitele posterioare de proprietate se stabileste la jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 m.
- Parcari: se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare locuinta propusa;

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014:

„La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a^1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto."

In functie de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spatiu si de oportunitatile economic, suprafetele si pozitia cladirilor si amenajarilor propuse se pot modifica, cu respectarea conditiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanta intre cladiri prevazuta in legislatie si normative, precum si a conditiilor prevazute de normativele PSI si a

conditiilor de insorire si iluminat natural. Amplasarea oricarei constructii noi pe sau amenajari pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevazut in prezenta documentatie. Suprafetele construita si desfasurata maxime stabilite prin prezenta documentatie nu pot fi depasite fara realizarea unei noi documentatii de urbanism.

Spatii verzi si de agrement : suprafetele plantate, de sport si agrement existente in partea de nord a parcelei studiate sunt suficiente pentru utilizatorii propusi pentru zona.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Dezvoltarea echipării edilitare. Condiții de echipare edilitara

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente in zona.

Alimentarea cu apa: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa.

Canalizarea apelor uzate: Se va extinde rețeaua de apa pana in zona ansamblului propus. Clădirile se vor racorda la rețeaua extinsa. Pana in momentul extinderii, clădirile propuse pot avea canalizarea la bazine vidanjabile etanșe.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere următoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecărui spațiu, precum si circuite speciale funcție de activitatea desfășurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripțiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Telecomunicații: Clădirile vor fi racordate la centrala telefonica ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al furnizorului.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasa si medie tensiune se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a clădirilor propuse se va face cu centrala termica pe baza de gaz metan sau electric. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – Este propusa a se extinde in zona.

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele in apropierea accesului carosabil, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone de **locuințe colective** pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 37240 mp.

Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:

Zona studiata se compune dintr-o singura unitate teritoriala cu suprafața de 37240 mp. Este propusa o parcelare pentru o serie de clădiri de locuințe colective mici (4 apartamente) si a unui centru de zi. Deocamdată numai o clădire va fi realizata, restul terenului fiind reglementat in vederea unor dezvoltări viitoare.

Accesul la teren se poate face prin partea de sud-est a terenului, din str. Stadionului. S-a propus un imobil de locuințe colective cu o suprafața desfășurata maxima de 1044 mp si o capacitate estimata de 24 persoane (6 apartamente), posibil a fi realizat pe inca 5 parcele. Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante de însorire judicioase, precum si o orientare benefica spre est, vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcărilor. De asemenea, s-a propus realizarea unui centru de zi in partea de nord a amplasamentului studiat, precum si a unei zone de panouri fotovoltaice in partea de sud-vest.

Din parcela studiata, un procent de 44.9% este in prezent zona de agrement/spațiu verde (teren de fotbal). Din restul terenului, un procent de 40% va fi spațiu verde – rezultând inca 5992.4 mp in plus fata de cei 16717 mp existenți.

Suprafața propusa este suficienta pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de apartamente la 6/clădire, respectiv 36 maxim si numărul de locuitori la 144 de persoane (rezultând cca 41 mp/persoana).

Se va realiza cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pentru preluarea deșeurilor din zona locuințelor propuse se va amenaja o platforma betonata in zona parcării, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază ca este ne-relevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

- *Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor* : Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia.

In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. In cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.

- *Natura cumulativa a efectelor*: Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- *Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu*: Funcțiunea propusa (locuințe) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele.
- *Mărimea si spațialitate efectelor*: investiția propusa este de dimensiuni reduse, nu impune masuri speciale.

- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):* Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcăminți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.
- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la de sistemul de canalizare propus prin PUG in zona. .. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

Apele pluviale provenite de pe platforme vor putea fi dirijate către sistemul de canalizare local.

- *Depozitarea controlata a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:

- *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hârți, textile, metal.
- *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistica.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* in zona nu se gasesc zone protejate.
- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana:* Prin regulamentul de fata sunt prevăzute spatii verzi. Fiind vorba de o parcela izolata, nu este necesar un studiu de regenerare urbana.
- *Valorificarea potențialului turistic si balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate vor fi branșate la rețelele publice existente in zona, in urma extinderii acestora pana la amplasament. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in nord-vestul amplasamentului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		
DOMENII	CATEGORIA DE INTERES (nat/jud/local)	DIMENSIUNI (lungime/supr.)
01. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: nu sunt in zona studiata	local	
02. GOSPODARIE COMUNALA: nu exista in zona studiata.	local	
03. CAI DE COMUNICATIE: str. Stadionului	local	lungime 460 m
04. RETELE EDILITARE: zona parțial echipata edilitar (energie electrica).	local	lungime 460 m
05. SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR SI REZERVATIILOR NATURALE, A MONUMENTELOR NATURII: nu este cazul in zona studiata.	local	
06. SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI: Deșeurile vor fi colectate in europubele si preluate de autoritatea de salubritate locala.	local	
07. APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI	local	

SIGURANTA NATIONALA		

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 37240 mp apartinand domeniului privat al mun. Radauti-Prut, conform Act Administrativ nr. 26 din 03.09.2014, act notarial de dezlipire aut. Sub nr. 961 din 26/04/2018.

Categoria de folosinta a terenului este pasune. Terenul este in intravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- la nord-est – teren de fotbal si zona de agrement in cadrul aceleiași parcele, respectiv drum local (terenuri proprietate a CL Radauti-Prut) si locuințe unifamiliale in plan îndepărtat (terenuri private).
- la sud-vest – drum local si terenuri neconstruite – terenuri proprietate a CL Radauti;
- la sud est – strada Stadionului si zona de locuințe unifamiliale (terenuri private);
- la nord-vest – UTR 26, zona de servicii si clădiri agroindustriale, neconstruita – terenuri private.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: este necesara rezervarea a 5060 mp pentru lărgirea străzii Stadionului.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între deținători.

4 PLANUL DE ACTIUNE pentru implementare investițiilor propuse prin PUZ

Categorii de costuri :

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar. Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor din fonduri publice/surse de finantare.

Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren : ridicare topografica, studiu geotehnic.	Suportate de către investitor
2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitor
3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitor

4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitor
	B. Cheltuieli pentru realizarea investiției	Responsabil
1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitor
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitor
3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitor
4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitor

5 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:*

- In prezent zona studiata este in intravilan, cu funcțiunea dominanta – servicii si funcțiuni agroindustriale;

- *Priorități de intervenție:* In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi realizarea clădirii propuse, împreuna cu dotările aferente acestora.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Din punct de vedere al funcțiunii propuse, elaboratorul considera ca aceasta se integrează in tendința deja stabilita a zonei.

Sef proiect,
Arh. Oana Rusu

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410.**

RLU însoțește **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410** si face parte integrata din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, întărind si detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de fata.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat şi completat prin H.G. 490/2011;
- Conţinutul tehnic şi structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 346 din 05.12.2022.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local Radauti si nu poate fi modificat decât in condițiile si in limitele prevederilor legale prevăzute in Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata cu completările si modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;

- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 153/2011 privind masuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările si modificările OMS 994/2018;

RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale in vigoare conținute in alte legi, fără legătura directa cu domeniul urbanismului, in primul rând in Constituția României si in Noul Cod Civil, republicat in M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410.**

Teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410** este cel figurat in planșele U1 – Situația existenta – scara 1:1000 (scara ridicării topografice).

Zonificarea funcționala a teritoriului PUZ este stabilita in planșa U2 – Reglementari urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementari specifice pentru teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410** in cazul de fata alcătuit din doua UTR-uri – 25 si 26.

Terenul cuprins in teritoriul **PUZ SI RLU - Construire locuințe NZEB Plus pentru tineri - jud. Botoșani, com. Radauti-Prut, satul Miorcani - CF 51410** in proprietatea privata beneficiarilor prezentei documentații, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole in extravilan:

PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent.

Terenuri agricole in intravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Suprafețe împădurite:

Suprafața studiata prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite.

Resursele subsolului:

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apa si platformele meteorologice:

Terenul studiat nu se găsește in albia minora a unui râu, cuveta unui lac sau in apropierea vreunei platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:

(1)Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate: Nu exista in zona studiata.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3)Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominanta a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominanta tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioara stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publica:

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat: Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Locuințele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

* accese carosabile pentru locatari;

* accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* accese la parcaje şi garaje.

Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Se recomanda amplasarea rețelelor in varianta subterana. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

(3) Documentația de fata nu prevede parcelari ale terenului.

Înălțimea clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al clădirilor:

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

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

(2) Conform anexei 5 din HG 525/1996, se vor amenaja in interiorul parcelei cate un loc de parcare pentru fiecare locuința/apartament.

Spatiile verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

Împrejmuirile:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 37240 mp si aparține intravilanului comunei Radauti-Prut.
2. Pe terenul studiat este propusa o singura unitate teritoriala de referința – 2L. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.
3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice sunt specificate zonele funcționale definite prin prezentul PUZ, ca: **UTR25 – Zona de locuințe si funcțiuni complementare.**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I – GENERALITATI

UTR25 –zona de locuințe si funcțiuni complementare.

Definirea zonei:

- **In prezent, parcela studiata este parțial in UTR 25 si parțial in UTR 26. Se propune includerea intregii parcele in UTR 25.**

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- locuințe unifamiliale sau colective;
- dotări aferente: utilitati, împrejmuire, loc de joaca pentru copii, circulații, parcări;
- scuar, loc de joaca.
- Grădinița, școala, afterschool, centru de zi;
- Panouri fotovoltaice.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări:

- spatii comerciale cu suprafața de maxim 250 mp, care nu atrag trafic greu, birouri activitati liberale.

ART 3 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2

Art. 4 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distantele intre clădiri vor respecta distantele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție);

- Distanta intre clădiri va fi egala cu inaltimea celei mai înalte. In cazul in care distanta este mai mica decât inaltimea celei mai înalte clădiri, dar mai mare decât jumătate din aceasta, se va realiza un studiu de însorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de clădiri cu distanta intre ele mai mica decât jumătate din inaltimea celei mai înalte decât in condițiile cuplării acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice

- Regimul de aliniere stradal la se stabilește la 10 m fata de axul str. Stadionului.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Distanta fata de limitele laterale/posterioare de proprietate: jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m.

Art. 8 – Accese carosabile si pietonale

- Accesul la parcele se va realiza din str. Stadionului.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- A fost amenajata o parcare comuna in vecinătatea locuințelor propuse.
- Se va amenaja cate un loc de parcare/apartament.

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona, iar acolo unde acestea lipsesc, se vor extinde rețelele existente.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul rețelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
- Regimul de inaltime: D+P+1
- Inaltimea minima admisa: 3.00 m;
- Inaltimea maxima admisa: 9.00 m (la streasina).

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomanda construirea in maniera urbana;
- Se va evita folosirea materialelor brute si a stilului rustic, sau a pastișelor după stiluri arhitecturale străine. Culorile folosite vor fi naturale, in tonuri stinse. Se interzice folosirea culorilor stridente.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 40%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1 ADC.

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafața de minim 2 mp/cap de locuitor.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi înierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp

Art. 17 - Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri urbane în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,80 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Întocmit,
Arh. Rusu Oana