



ARHIPROIECT

SC ARHIPROIECT SRL

Bacau, str.Martir Horia bl.15 A 4,Tel/fax 0234 510 376

www.arhiproiect.ro,

arhiproiect_2003@yahoo.co.uk

PROIECT NR. 76/2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SPATIU MULTIFUNCTIONAL
sat Valea Seaca, comuna Valea Seaca, judetul Bacau**

Beneficiar:

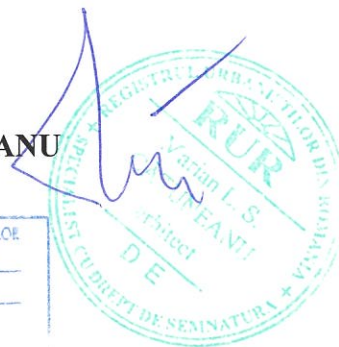
Comuna Valea Seaca

Data elaborarii: 2018

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect

Arh. Marian CATUNEANU



Colectiv de elaborare:

Arhitectura

Arh. Mihail Adrian COCHIOR



**Retele tehnico-edilitare
Ing. Angelica STOICA**

Ing. Elena ALBERT

Protectia mediului

Ing. Angelica STOICA

Analize diagnostic, prognoze

Ec. Nela BIBIRE

B O R D E R O U

PIESE SCRISE

- Pagina de capat pag.1
- Borderou pag.2
- Lista de semnaturi pag.3
- Memoriu general pag.4-pag.11
- Regulament local de urbanism pag.11-pag.18

PIESE DESENATE

- Pl.1 – Plan de incadrare in zona sc.1/5000
- Pl.2 - Situatia existenta sc.1/500
- Pl.3 – Reglementari urbanistice sc.1/500
- Pl.4 – Reglementari echipare edilitara sc.1/500
- Pl.5 – Proprietatea asupra terenurilor sc.1/500
- Pl.6 – Profil transversal sc.1/250

ANEXE (COPII): **Beneficiar**

- Certificatul de urbanism nr. 10 din 31.05.2018 eliberat de Primaria Comunei Valea Seaca.
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 34286/17.05.2018
- Contract de vanzare-cumparare nr. 671/26.10.2011

Intocmit,

Arh. COCHIOR Mihail Adrian

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
CONSTRUIRE SPATIU MULTIFUNCTIONAL

Amplasament: sat Valea Seaca, comuna Valea Seaca, judetul Bacau

Proiectant: SC ARHIPROIECT SRL Bacau

Beneficiari: Comuna Valea Seaca

Data elaborarii: 2018

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitarile temei program

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii comunei Valea Seaca, prin dl. primar **Pravat Ion**, in scopul de a studia posibilitatea construirii in intravilanul satului Valea Seaca , a unui spatiu multifunctional.

Conform P.U.G., terenul in suprafata de 909.00 mp este situat in zona centrala a localitatii, zona pentru care s-a impus o restrictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii P.U.Z.

Un alt obiectiv al prezentei documentații îl reprezintă reglementarea zonei centrale prin P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru zona centrală a comunei Valea Seaca și constă în corelarea obiectivelor generale ale dezvoltării durabile a localităților , cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare, pe baza analizei complexe a contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural, privind:

- Regimul de construire;
- Organizarea circulației;
- Funcțiunea zonei;
- Înălțimea maximă admisă;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- Procentul de ocupare a terenului (POT);
- Retragera clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor; integrarea și armonizarea noilor constructii și amenajari în localitate și în peisaj;

- Evidențierea tipului de proprietate asupra terenurilor și a modului de circulație juridică a acestora;
- Finisajele permise.

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

CONSTRUCTIE PROPUSA – SPATIU MULTIFUNCTIONAL

Parterul construcției propuse are următoarele spații specifice ritmului obișnuit unei piețe agroalimentare, compus din:

- Spațiu vestivități
- Spațiu deservire activități specifice

Etaj:

- Bibliotecă/mediateca (34.70mp)
- Depozitare carte/medii stocare (19.56mp)
- Grup sanitar (1.92 mp)

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

În baza prezentului PUZ se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de constructibilitate stabilite prin prezenta documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc.

În cazul în care solicitarea nu se înscrie întocmai în prevederile prezentei documentații, prin Certificatul de Urbanism se poate solicita, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism, în cazul derogărilor de la prevederile prezentei documentații urbanistice. Conform Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, pentru situații ce impun detalierea studiului de amplasare a unor construcții, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin Certificatul de Urbanism elaborarea unei alte documentații (PUD/PUZ).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în „Zona Centrală”, așa cum a fost ea delimitată la nivel PUG, zonă în care funcționează instituții de utilitate publică și servicii. La nivelul acestei zone, subzona de locuințe este dominantă.

2.2. Potențial de dezvoltare

Intenția administrației locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul comunei a devenit o binecunoscută idee acceptată de locuitorii din com. Valea Seaca. Este evident că tendința de dezvoltare a zonei cu instituții și servicii depășește cu mult potențialul existent, astfel încât este necesară dezvoltarea acesteia.

2.3. Incadrarea în localitate

Terenul beneficiarului este constituit dintr-o suprafață aflată în intravilanul satului Valea Seaca, comuna Valea Seaca, în zona centrală a localității. Terenul pe care se dorește amplasarea spațiului multifuncțional, nu este liber de construcții, și este încadrat în categoria de folosință „curți-construcții”, în zona „instituții publice și servicii”

Vecinătățile terenurilor beneficiarului sunt:

La N - Miju Frasina

La S – D.C. 107

La E – D.J.119D

La V – Samis Aurica

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Terenul pe care se va amplasa viitoarea construcție este plan și orizontal.

2.4.2. Reteaua hidrografică

Terenul nu prezintă pericol de inundare. Apa subterană nu va influența lucrările de execuție și exploatarea construcției. Variațiile sezoniere ale nivelului freatic sunt nesemnificative, astfel încât nu prezintă pericol de inundare.

2.4.3. Clima

Zona comunei Valea Seaca se înscrie într-un climat continental moderat, în etajul climatic al dealurilor joase, cu puternice influențe locale determinate de formele de relief învecinate.

Adâncimea maximă de îngheț în zona este de 1.20 m. de la ctn (conform studiului geotehnic).

2.4.4. Riscuri naturale

In conformitate cu **NORMATIVUL PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI INDICATIV NP 074/2007**, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu risc geotehnic moderat (punctaj total 10).

2.4.5. Conditii geotehnice

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor conventionale, terenul din zona activa permatand acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

Concluzii si recomandari

- Terenul este ferit de pericolul inundatiilor, alecarilor sau eroziunilor. Riscul geotehnic este moderat.
- Stratul natural de fundare va fi complexul grohotisuri cu matrice argilloase stabile.
- Adancimea minima de fundare va fi de 1,20m de la cota terenului natural pentru a se asigura o incastrare buna in strat.

Zona amplasamentului studiat are asigurata stabilitatea generala si locala in contextul actual. Lucrarile proiectate nu afecteaza stabilitatea amplasamentului in cazul pastrarii proprietatilor fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare si a mentinerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor.

2.5. Circulatia

Localitatca reședință de comună Valca Seaca are o tramă stradală regulată, rectangulară, cu o axă majoră care este drumul județean DJ 119D, față de care se organizează restul arterelor localității.

Circulația rutieră și cea pietonală în interiorul zonei centrale impun amenajări ale unor intersecții conflictuale dintre DJ119D și DC 107 și arterele de acces la zonele de locuit dezvoltate dealungul acestor căi de circulație.

Accesul pe amplasamentul studiat se face din DJ 119D.

Drumul Judetean DJ 119D este asfaltat, are latimea partii carosabile de 7.00 m pe toata lungimea. Are doua benzi de circulatie si nu prezinta trotuare.

Se remarcă lipsa de parcaje amenajate la principalele dotări, iar parcare la domiciliu se face în incinta proprietăților.

2.6. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este situată în intravilan, iar ca poziție geografică, în zona centrală a localității Valea Seaca. Zona, având funcțiuni complexe de interes public, include construcții pentru învățământ, sănătate, administrație, comerț etc. Subzona de locuințe este însă predominantă.

În afara acestui nucleu delimitat ca zonă centrală prin PUG, în cadrul localității mai sunt o serie de institutii cu functiuni de interes public, dispersate în intravilan.

Dotările administrative cuprind:

- Sediul primăriei într-o clădire parter, în stare bună

Dotările de învățământ în interiorul zonei sunt:

- Școala nr. 1 cu clasele I – VII – clădire P+1, stare bună,

Dotările de sănătate sunt reprezentate de:

- Farmacie – la parterul unui bloc de locuințe P+2, aflata într-o stare de proasta.

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei cu fond construit, indicii urbanistici conform PUG Comuna Valea Seaca sunt:

POT max = 30%

CUT max = 0.6

2.7. Echipare edilitara

În prezent în zona studiată există rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații paralele cu DC107 și DJ 119D.

2.8. Optiuni ale populației

Urmare a consultării actorilor reprezentativi în transformarea și evoluția comunei se evidențiază concluziile:

- Comuna Valea Seaca se află în faza de dezvoltare socio-economică, fiind o comună din vecinătatea municipiului Bacău.
- Una din direcțiile posibile a evoluției acesteia este cea de conturare de spații multifuncționale pentru diverse activități.
- Proprietarii terenurilor care se învecinează cu proprietatea studiată optează pentru activități economice compatibile cu funcțiunea de locuire.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca priorități:

- Îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea și dezvoltarea funcțiilor complementare zonei de locuit existente în zonă;
- Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevăzut și reguli de amplasare în teren și retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei Sc. 1:500;
- studiu geotehnic
- studio pedologic

3.2. Prevederi ale PUG

În cele ce urmează se vor prezenta aspectele relevante referitoare la zona studiată extrase din reglementările stabilite la nivel de PUG.

Astfel, în afara funcțiunilor specifice zonei centrale – instituții de utilitate publică și servicii, cu o subzonă de locuire predominantă, regulamentul aferent stabilește ca funcțiuni complementare: „spații verzi, drumuri, alei și accese parcaje”.

În ceea ce privește utilizarea terenurilor, printre utilizările permise și care vor conserva specificul zonei se numără:

- instituții publice;
- comerț cu precădere specializat și prestări de servicii către populație;
- spații de recreere, plantate;
- locuințe P+M, P+1,

Prin PUG sunt interzise:

- construcții destinate creșterii animalelor mari; -
- amenajări de vitrine, reclame, afișaj publicitar, chioșcuri care nu au fost supuse autorizării compartimentului de specialitate al Primăriei;
- unități industriale, agricole sau de servicii, poluante, incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Totodată prin PUG sunt stabilite și interdicții temporare în interiorul acestei zone, până la elaborarea și aprobarea PUZ Zona Centrală.

Regulamentul local de urbanism aferent PUG stabilește și unele condiții privind amplasarea construcțiilor unele față de altele, indicii urbanistici maximi (procentul de ocupare a terenurilor P.O.T. are valoarea maxima de 30 %, iar coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. este 0.6), cu mențiunea că „Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General se va completa cu Regulamentul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), a carui elaborare se înscrie în etapa de urgență”.

De asemenea, raportat la aceeași documentație, care are rol de reglementare la scara întregii unități administrativ-teritoriale, s-au reținut următoarele concluzii referitoare la necesitatea realizării următoarelor obiective:

- modernizarea iluminatul public

- realizarea colectării, canalizării și evacuării apelor pluviale;
- realizarea de trotuare și parcări;
- realizarea de construcții corespunzătoare pentru instituțiile publice;
- realizarea unui spațiu multifuncțional care să modernizeze și să creeze noi servicii de utilitate publică;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare.

Principalul obiectiv al prezentei documentații se înscrie în obiectivul mai larg al PUG Comuna Valea Seaca, și anume de creștere a calității serviciilor în mediului rural și implicit de creștere a calității vieții oamenilor, având ca și componentă importantă o creștere a calității factorilor de mediu – natural și construit – prin amenajările specifice propuse prin prezenta documentație.

3.4. Modernizarea circulației

Drumul județean este modernizat, cu o îmbrăcăminte asfaltică aflată într-o stare de întreținere corespunzătoare. Rețeaua de străzi rurale este parțial modernizată și cu o stare de întreținere acceptabilă, dar și artere de o calitate necorespunzătoare, la care sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Comuna Valea Seaca stabilește că pentru drumul județean DJ 119D pe teritoriul satului Valea Seaca „distanța între garduri sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului va fi de minim 24,00 m”, în concordanță cu prevederile Ordonanței nr. 43 din 1997 privind regimul juridic al drumurilor, art. 19, alin. (3).

La modernizarea străzilor existente, prioritar a străzilor principale sunt amenajările și echiparea corespunzătoare a principalelor intersecții, în vederea asigurării priorității pentru circulația desfășurată pe drumul de categorie superioară și cu asigurarea capacității, vizibilității și a siguranței circulației vehiculelor și pietonilor.

Prin amenajare se înțelege, de regulă, referitor la mediul rural, realizarea de acostamente mărginite cu șanțuri, plantații de aliniament și trotuare.

Trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul localitatii cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor,
- legaturi interne facile intre diferitele puncte importante ale zonei,
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe,
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim propus in zona.

Pozitionarea acceselor propuse pe terenurile beneficiarului s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunile propuse.

3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Zona centrală a comunei Valea Seaca se coagulează în jurul principalelor obiective de utilitate publică existente și propuse – prin PUG Comuna Valea Seaca – ale localității.

Funcțiunile propuse prin PUZ sunt cele asimilate statutului de zonă centrală: instituții publice, servicii cu rază mare de deservire, comerț, agrement, locuire, iar ca regim de înălțime: clădiri cu maxim P+1 niveluri și înălțimea maximă de 10,0 m.

Conform PUZ zona va cuprinde următoarele zone funcționale:

IS – Subzona institutii publice si servicii;

L – Subzona locuințelor și a funcțiilor complementare în regim mic și mediu – cuprinde incintele parcelelor cu case de locuit – curți + spatii verzi + platforme pavate în incinte.

CC – Subzona circulații – cuprinde doua drumuri: DC107 si DJ119D

Re – Subzona retele tehnico-edilitare – cuprinde retelele tehnico-edilitare pozitionate paralel cu drumurile.

SPpp – spatii plantate – mentinerea sau crearea de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia cladirilor propuse.

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona institutii publice si servicii	8017,60	28,33	7189,68	25,41
2. Zona locuinte	16167,20	57,13	14831,85	52,41
3. Zona cai de circulatie si amenajari aferente	3370,75	11,91	4386,35	15,50
4. Zona spatii verzi	743,05	2,63	1443,25	5,10
5. Zona retele edilitare	0,00	0,00	447,45	1,58
TOTAL ZONA STUDIATA	28298,60	100,00	28298,60	100,00
	POT=0	CUT=0	POT=30%	CUT=0,6
BILANT				
TEREN BENEFICIAR	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona institutii publice si servicii	909,00	100,00	693,78	76,32
2. Zona cai de circulatie si amenajari aferente	0,00	0,00	83,15	9,15
3. Zona spatii verzi	0,00	0,00	132,07	14,53
TOTAL PROPRIETATE BENEFICIAR	909,00	100,00	909,00	100,00
	POT=16,59	CUT=0,17	POT=30%	CUT=0,6

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor, conform secțiunilor propuse prin PUZ.

Imprejuririle se vor realiza, conform secțiunilor propuse prin PUZ, cu respectarea retragerilor impuse.

În interiorul incintelor se vor prevedea locuri de parcare conform PUG și R.G.U. Parcajele auto se vor realiza la nivelul terenului.

Având în vedere scopul explicit de promovare a dezvoltării unei zone, în planșa de reglementări și propuneri apar în mod informativ și explicit date de suprafață fără a avea caracter de impunere.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent în zona studiată există rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații paralele cu DC107 și DJ 119D.

Construcția propusă va fi alimentată la aceste rețele după cum urmează:

- **Alimentarea cu căldură**

Alimentarea cu căldură a obiectivului propus va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire individuală care funcționează pe baza de combustibil solid sau energie electrică.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Necesarul de energie electrică va fi asigurat în prezent - pentru fiecare beneficiar - prin racordul la rețeaua de energie electrică existentă în zona.

- **Alimentarea cu apă**

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat în prezent - pentru fiecare beneficiar - prin racord la rețeaua de apă existentă în zona.

- **Canalizare**

În vederea evacuării apelor uzate menajere se va face racord la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

De menționat este faptul că funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

De asemenea, nu se gospodăresc substanțe toxice sau periculoase, pentru a fi necesare măsuri de asigurare a condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

3.7. Protecția mediului

De menționat este faptul că funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (subsol, sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului.

De asemenea, nu se gospodăresc substanțe toxice sau periculoase, pentru a fi necesare măsuri de asigurare a condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

3.8. Obiective de utilitate publica

Conform Legii 213/1998 pe planşa nr.5 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate publică de interes local (strada, trotuare, spatii verzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice

Circulația terenurilor

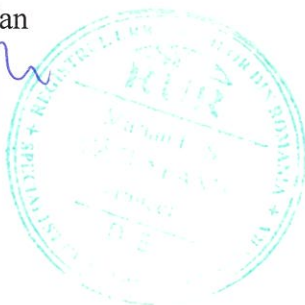
Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice.

Construcția de străzi, drumuri, alei, este posibilă cu condiția trecerii în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

S-a impus rezervarea unei suprafețe de teren din terenul beneficiarului, necesar modernizării drumurilor din zona studiată.

Sef proiect

Arh. Catuneanu Marian



Intocmit

Arh. Cochior Mihail Adrian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ✚ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ✚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

Baza legala a elaborari:

- ✚ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ✚ Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- ✚ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta (U.T.R.) cu prescriptia specifica stabilita prin P.U.G. aprobat si intocmit pentru localitate.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa UTR, din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim P.O.T. sau C.U.T, regim de aliniere si inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si reziduurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

La parterul cladirilor de locuit se pot amenaja unitati comerciale si de prestari de servicii, precum si camere speciale de depozitare sau alte spatii gospodaresti, cu conditia ca acestea sa nu constituie, prin functionarea lor, riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa nu creeze disconfort.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- ✚ Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;
- ✚ Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permitere accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 si Anexa nr 4-RGU).

Pentru loturile studiate se va asigura:

- ✚ Accesul carosabil;
- ✚ Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- ✚ Accese pietonale, care pot fi comune mai multor loturi;
- ✚ Fiecare lot va fi prevazut cu minim 2 locuri de parcare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27/RGU. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia.

Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Regimul de inaltime mediu a zonei este de P, P+1E. Regimul maxim de inaltime propus este de P+1E. Inaltimea maxima admisa va fi de 10.00 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel

incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o POTpropus = 30 % ;
- o CUT propus = 0.6

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in localitate se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. *In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spatii verzi si plantate de minim 26mp/locuitor.*

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul RLU se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arboret ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat: pe plansa „Reglementari” s-a indicat un plan de amplasare a constructiilor, cu caracter orientativ.

- o Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza
- o Se doreste amplasarea noilor constructii retrase fata de frontul stradal. Retragerea constructiilor se poate face din ratiuni functionale si estetice la o distanta de 7,00 m de la axul drumului in indiviziune identificat cu nr. cad. 60043. *Regimul de aliniere propus* a fost impus de asigurarea celor doua accese: pietonal si carosabil.
- o Accesul in incinta proprietatilor se va realiza in sistem individualizat, prin intermediul cailor de acces cu latimea variabila, cuprinsa intre 1.00m si de 3.00 m.
- o Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art 35.-RGU. Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejurimi: opace, transparente, decorative sau de gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent PUZ, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului. Zona de studiu a prezentului PUZ este situata in intravilanul si extravilanul com. Valea Seaca.

Prin PUZ se propune o zona prerezervata pentru *infiintarea unei zone de locuinte si functiuni complementare.*

Zonele functionale stabilite conform Regulamentului local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de „Reglementari” a Planului Urbanistic Zonal.

L – Subzona locuințelor și a funcțiilor complementare în regim mic și mediu – cuprinde incintele parcelelor cu case de locuit – curți + spații verzi + platforme pavate în incinte.

Cr – Subzona circulației – cuprinde doua drumuri in indiviziune identificate cu nr. cad. 60042, 60043 si un drum local.

Re – Subzona rețele tehnico-edilitare – cuprinde rețelele tehnico-edilitare pozitionate paralel cu drumurile de acces

SPpp – spații plantate – mentinerea sau crearea de spații verzi si plantate, in functie de destinatia cladirilor propuse. In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spații verzi si plantate de minim 26m/locuitor.

A – Subzona terenurilor agricole in extravilan – cuprinde parcelele din extravilanul localitatii – acestea reprezinta rezerve pentru zone de locuit și funcțiuni complementare – necesitând întocmirea documentației urbanistice în faza PUZ la cererea proprietarilor pentru schimbarea regimului tehnic al terenului din extravilan agricol în intravilan constructibil.

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a cosntrucțiilor noi se va ține seama de Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

In vederea stabilirii categoriilor de intervente a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-a tinut cont de urmatoarele :

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ - ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmari protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- Amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – Subzona locuințelor și a funcțiilor complementare în regim mic și mediu

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu regim maxim de înălțime P+1E, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei de locuit, cu suprafața de max. 150 mp ADC (creșe, grădinite de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- cai de acces carosabile, pietonale, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează bauturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de orice construcție;
- creșterea animalelor (porcine, ovine, bovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare deseuri;

6. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

A. Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. Se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- o Dreptul de proprietate asupra terenului;

- Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare
- D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa
- E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,
Arh.Marian CATUNEANU



Intocmit,
Arh.Marian CATUNEANU

