

Plan urbanistic zonal - PUZ
"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE SI
IMPREJMUIRE TEREN"

P. U. Z.

Denumirea proiectului:

**"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE SI
IMPREJMUIRE TEREN"**

Beneficiar:

judetul Arges, comuna Micesti, Sat Purcareni,
Pct „ La Stefanescu” Str. Dj 731D Nr Cf. 84325
Grigoriu Catalin - Bogdan

Proiectant general:

S.C. Loridan Proiect 2004 S.R.L.
Adresa: Str. Mărășești, nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridan.proiect@yahoo.com
Director: ec. **ILIE DANUȚ TĂNASE**
Sef proiect: urb. **Galeteanu Mihai - Dan**

Proiectant specialitate urbanism:

Urb. GALETEANU MIHAI DAN

Colaboratori rețele:

Ing. NICULEA ELENA

Colaboratori drumuri:

Ing. MIHAI TEODORESCU

Data:

Iulie 2023

**"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE SI IMPREJMUIRE TEREN"**

**VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE
Prima versiune a planului**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE
UNIFAMILIARE SI IMPREJMUIRE TEREN"**
judetul Arges, comuna Micesti, Sat Purcareni,
Pct „ La Stefanescu” Str. Dj 731D Nr Cf. 84325

Proiectant general: **S.C. Loridan Proiect 2004 S.R.L.**
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridan.proiect@yahoo.com

Subproiectanti, colaboratori: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**
Ing. Drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: **GRIGORIU CATALIN – BOGDAN**

Data: **Iulie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea documentației de urbanism pentru zona studiată se afla partial in intravilanul comunei Micesti, in partea de nord a satului Purcareni, în scopul realizării unei „locuinte unifamiliale si imprejmuire teren”, pe zona studiata compusa din terenul cu cartea funciara Nr. 84325 (7 669.00 mp arabil).

Terenul mai sus mentionat este proprietate privată si apartine beneficiarilor beneficiarului GRIGORIU CATALIN – BOGDAN conform Contractului de vanzare cumparare Nr. 376/ 21.02.2022 , Nr. 8023 15.10.2021 si a actului de alipire Nr. 2016 /27.19.2022.

Documentația are scopul de a oferi administrației publice locale instrumentul de lucru si regulile de construire pentru dezvoltarea zonei respective în strânsă relatie cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, institutii si servicii.

1.3. Surse de documentare

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu MLAPT nr. 176/N16/16.08.2000;
- Legea 50/1991 privind autorizarea constructiilor, actualizata si republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU);
- Planul Urbanistic General al Comunei Micesti ;
- Certificat de urbanism nr. 26 din 20.03.2023;
- Aviz de Oportunitate 14 / 23.06.2023;
- Date de temă;
- Extras de carte funciara;
- Ridcare topografica;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivului propus prin PUZ, a fost constituita din teren padure, in intravilan insa in ultimii ani, zona s-a dezvoltat foarte mult in sectorul servicii, si datorita pozitionarii privilegiate, in vecinatatea drumului national 73 (Pitesti – Campulung).

Comuna Micesti a cunoscut o dezvoltare destul de mare in ultima perioada.

Din punct de vedere al serviciilor, comuna Micesti a cunoscut o evolutie importanta in de-a lungul drumului National 7 si a Drumului National 7C,

Zona a cunoscut o dezvoltare a fondul construit prin inserarea de noi constructii cu un caracter de servicii si de locuire

Zona studiata are un potential de dezvoltare major, lucru ce rezulta si prin cresterea numarului de constructii in comuna Micesti. Punctul favorabil al investitiei, in cauza, il reprezinta tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiunii de servicii, cu un potential dat de pozitia geografica a comunei si a distantei, relativ medie, fata de municipiul Pitesti.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se afla de Vest a satului de reședință Micesti, in partea centrala a comunei Micesti,

Accesul pe parcela sa realizeaza din drumul Judetean nr cad 82315 aflat in zona de est a terenului.

Vecinatati:

- in partea de nord: Cobzaru Cornelia – Laura(Nr cad 84241;
- in partea de est: Paraschiv Emilian si Paraschiv Ion (Nr. Cad 80451);
- in partea de vest: D.J. 731D
- in partea de sud: Bulf Ioana – Isabelle(Nr cad. 80827);

Terenul este liber de constructii. Terenul este partial imprejmuit, acesta este compus din Teren faneata in intravilan 2 525 mp si teren faneata in extravilan 5.144 mp. Fondul construit aflat in partea de nord si de sud - este in general in stare buna, compus din zona de locuinte si functiuni complementare.

Aceasta documentatie a luat nastere o data cu necesitatea extinderii functiunii de locuire pe noua suprafata introdusa in intravilan.

Terenul studiat are avantajul ca se afla intr-o zona deluroasa ce permite dezvoltarea unei investitii de acest tip.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate mentiona accesibilitatea buna in zona, acesta se realizeaza din D.J.731D importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere natural ne aflăm în zona depresionar – deluroasa, zona comunei Micesti, fiind cea mai nordica comună de pe valea Râului Arges din județul Argeș.

Morfometria actuala a terenului are o cadere spre sud-vest si o diferenta de nivel de 2,00 – 5,00 m pe o lungime de cca. 100.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic com. Micesti este traversata de Raul Micesti de la Vest la Est si de afluentii acestuia.

2.3.3. Clima

Clima in zona comunei Micesti este direct influentata de dispunerea altitudinala a principalelor forme de relief care isi pun amprenta asupra maselor de aer in zona. Astfel, in zona avem o clima temperat continentala cu urmatoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuala este de cca. +10 °C
- temperatura minima absoluta este de cca. -17 °C
- temperatura maxima absoluta este de cca. +38 °C

Un alt element important al climei il reprezinta nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantitatii de precipitatii dintr-o anumita zona.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic zona studiată se incadreaza in zona depresional – deluroasa de pe partea Stanga a raului Raul Micesti.

Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat prezinta nu prezinta diferente de nivel .

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geosistematica denumita "Depresiunea Getica", subunitatea Zona dealurilor subcarpatice.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getica este o depresiune ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marme, gresii, nisipuri, etc.).

Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri de varsta cuaternara, specifice teraselor: argile, nisipuri si pietrisuri cuprinse intre 7.00 – 9.00 m.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafata de teren studiata, pe care se va realiza constructia respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in: sol vegetal; argila nisipoasa, cafenie, plastica consistenta; nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, cu elemente de pietris;

- intre 0,00 – 0,30 m – sol vegetal;
- intre 0.30 – 1.40m – argila nisipoasa, cafenie, plastic consistenta;
- intre 1.40 – 1.80m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, cu elemente de pietris;
- intre 1.80 – 2.70m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent;
- intre 2.70 – 3.80m – argila nisipoasa, cafenie, plastic consistenta;
- intre 3.80 – 4.00m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, insa apa poate aparea sub forma de infiltratie in perioadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundente.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona com. Micesti este de -0.90 m si -1.00 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NE 0001/1996 adancimea minima de fundare va fi de -1.50 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corspunzându-i acceleratia la seism $a_g = 0,25g$ și perioada de colț $T = 0,7$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Circulatia

Accesul in incinta se face din drumul Judetean 731 D nr cad 82315 aflat in zona de est a terenului.

Racordul dintre D.J. 731D si accesele din incinta studiata se vor realiza direct conform legislatiei in vigoare, de specialitate si in concordanta cu functiunea propusa (Conform planseu U03 Reglementari Urbanistice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii si este proprietate privata a GRIGORIU CATALIN – BOGDAN conform Contractului de vanzare cumparare Nr. 376/ 21.02.2022 , Nr. 8023 15.10.2021 si a actului de alipire Nr. 2016 /27.19.2022. Este amplasat partial in intravilanului comunei Micesti, avand categoria de folosinta faneata.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul nu este racordat la nici o retea tehnico edilitara

In zona terenului studiat se regasesc (pe strada D.J. 731D) se regasesc urmatoarele retele de echipare edilitara: retea de alimentare cu energie electrica si alimentare cu apa

Conform PUG comuna Micesti , amplasamentul nu este afectat de nici o retea de alimentare/distributie sau magistrale.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta faneata. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren pasune .

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu construit protejat si/ sau natural in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al administratie publice locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cat si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creaza premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodata si opinia noastra este favorabila in legatura cu propunerea investitiei.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate serviciilor si a functiunilor complementare, serviciilor si locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul com. Micesti , indicarea drumurilor de pamânt care întretaie zona studiată.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cat si a altor factori ce ajuta la realizarea investitiei: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adancimea de fundare si nivelul hidrostatic.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea se va face in stratul de argila nisipoasa sau nisip argilos, ale caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator;

- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 1,50 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

AVIZE.

Conform avizelor obtinute, conditiile ce trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile impuse de catre autoritatile competente prin avizele emise de catre acestea.
- Conform I.S.U., constructia se va proiecta cu obligatiile respectarii urmatoarelor reglementari privind securitatea la incendiu/proctectie civila:
 - Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor rectificata;
 - O.M.A.I. nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor;
 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor P188/1999
 - Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, indicative- I 7/2011;
- alte norme si normative specific investitiei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile PUG in vigoare:

In prezent, terenul studiat se regaseste partial in intravilanul Com Micesti, Prevederile PUG in vigoare:

In prezent, terenul studiat se regaseste partial in intravilanul com. Micesti, cu suprafata de 2 525.00 mp (teren faneata) in U.T.R. 3 Purcarenii in zona LM3r(a+b)

Procentul de ocupare existent

P+1 Loturi de 300 mp - P.O.T. 30%, C.U.T. 0.60

500 mp - P.O.T. 18%, C.U.T. 0,36

1000 mp - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,40

P+2 Loturi de 300 mp - P.O.T. 30%, C.U.T. 0.90

500 mp - P.O.T. 18%, C.U.T. 0,54

1000 mp - P.O.T. 20%, C.U.T. 0,6

Edificabil : Conform Cod Civil

Zona este libera de constructii. In prezent terenul in cauza are categoria de folosinta faneata.

Vecinatitile acestuia sunt constituite din terenuri Curti Constructii si paduri, astfel investitia ce se va realiza nu va prezenta o incompatibilitate functionala, deoarece se doreste extinderea functiunii de locuire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi si se urmareste integrarea propunerii in dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie inalta si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul in zona studiată se face din Str. D.J. 731D aflat in partea de est a terenului, cu raze de racord si cu o latime a drumului corespunzatoare.

In interiorul parcelei, circualtiile vor fi organizate astfel:

- amenajarea locurilor de parcare se va realiza in interiorul parcelei – 2 locuri parcare.
- realizarea de circulatii pietonale ce deservesc necesitatile beneficiarului.

Profilele transversale se prezinta in pl.U03. – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. Circulatiile vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri pe doua laturi ale constructiilor.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Suprafata de 2 525.00 mp din intravilan isi pastreaza functiunea de Zona LM3r(a+b).
- Suprafata propusa pentru a se introduce in intravilan 1 900.00 mp - Zona LM3r(a+b).
- Suprafata extravilan ramasa – 3 244.00 mp – Teren agricol in extravilan - faneata
- Circulații carosabile usoare de incinta si platforme betonate de garare autovehicule;
- Amenajare spatii verzi.

Principala functiune propusa pentru zona studiata este zona pentru locuire.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

Se propune reglementarea de 2 412.00 mp arabil.

POT maxim = 20 %

CUT maxim = 0.4

RHmax / H max = P 1E / 6 .00 m la cornisa

Acesti indicatori urbanistici se refera la raportul dintre Aria construita la sol si Suprafata terenului considerat (POT) si raportul dintre Aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat (CUT).

Se propune imprejmuirea terenului cu gard din plasa de sarma tip „Euro“ cu stalpi din beton armat sau teava metalica.

Inaltimea gardului sa fie de maxim 2,00m. Spatiile libere vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative – in procent minim de 20%.

b)Sistem constructiv

- Structură pe zidarie portanta si fundatii din beton armat
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant si se relationeaza cu reglementari existente, daca acestea exista.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Constructiile propuse se încadrează în categoria de importanță D – construcții de importanță redusa .

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreați de către Beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	C.F.	Existent			Propus					Suprafata (mp)	Procent (%)	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Zone L1a			- din care
										Procent de ocupare Circulati carosabile / peionale si platforme bilonate	985.00	20
										Spatii verzi	1 548.80	35
Zona studiata	84325	7 669.00 mp	100,00 %	Agncol/Faneata	5 144.00 mp	2 525.00 mp	3 244.00 mp	4 425.00 mp	4 425.00 mp		1 991.30	45
Total		7 669.00 mp	100 %		7 669.00 mp		7 669.00 mp		4 425.00 mp			100 %

g) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluție:

Pentru lotul care au generat PUZ:

Imobil individual:

Conform aliniament propus:

Edificabilul propus – limita minima de implantare a constructiilor –

1. Fata de aliniament: 12 m fata de axul Drumului judetean (5.16 m fata de limita de proprietate);
2. Fata de limitele laterale:
 - Partea de Nord min. 3.00 m.
 - Partea de Sud min. 3.00 m.
3. Fata de limita posterioara – min. 5.00 m fata de limita intravilanului, respectiv 74,15 m fata de punctul 6 din inventarul de coordonate.
 - conform PUG – Zona In prezent, terenul studiat se regasesc partial in intravilanul com.Micesti, cu suprafata de 2 525.00 mp (teren faneata) in U.T.R. 3 Purcarenii in zona LM3r(a+b) astfel se propune a o suprafata de 1 900.00 m sa se introduca in intravilan si sa fie extinsa reglementarea existenta de LM3r(a+b)
 - accesul in cadrul incintei se face din Str. D.J. 731D.

3.6. Echiparea cu instalatii a clădirii

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădiri se propune bransarea la rețeaua existentă aflată pe strada D.J. 731D.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către un bazin vidanjabil. Racordul de canalizare propus – va fi realizat din tuburi PVC100, SN8 (PN6), va avea secțiunea de scurgere de 200 mm și o lungime de cca 10,00 m, fiind montat îngropat în pământ astfel încât să se asigure adâncimea minimă de îngheț.

Se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructibil afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei construcții.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Nu este cazul

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se vor realiza bransamente trifazice la amplasamentul studiat.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă prin intermediul unui post de transformare terestru în cabina metalică amplasat conform planșa U04 – Reglementări tehnice - edilitare. S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie care va stabili soluția definitivă.

Bransarea la sistemul de alimentare cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente.

3.6.4. Racord telefonic

Obiectivul va utiliza telefonie mobila.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Imobilul va avea propria centrală termică pe baza de combustibil solizi (lemn), care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere. Centrala termică și spațiile pentru centrala de climatizare se vor amplasa la nivelul demisolului (în zona tehnică).

3.7. Masuri pentru protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distantele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi etc.).

Igiena, sănătatea oamenilor, protecția și refacerea mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate;

- se va face de catre firma specializata ce are contract cu comuna Micesti .

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;
- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta,;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisajistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

- prin proiectul de organizare de santier se vor evidenta platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei. Distantele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi etc.).

- proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând scoaterea din circuitul padure a unor terenuri cu productivitate medie sau mica și nici utilizarea unor cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

- principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier). Nu există risc de degradare a elementelor mediului datorită funcționării zonelor asemanatoare – servicii turistice - din proximitate.

- pentru evitarea pierderii solului, pe suprafața destinată realizării construcțiilor și a altor spații betonate se are în vedere decopertarea și transferul stratului de sol.

Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al rețelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protectie, interdicție definitiva de construire prezentate in plansa U03 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local.

Total teritoriu studiat = 7 669,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul

Terenul detinut de beneficiar, ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		
PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016		
DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI	PROBUS - PRIORITATI
1.Circulatii si accese	Accesul se realizeaza din strada D.J. 731D	- Modernizarea drumului de acces - Realizarea circulatiei pietonale si carosabile de incinta
2. Fond construit si utilizarea terenului	- Nu este cazul, terenul este liber de constructii - 7 669.00 mp are categoria de folosinta faneata	- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta;
4. Institutii si servicii	- Terenul are cateogira de folosinta faneata	-Propunere de reglementare este propusa pe suprafata de 4 425.00 mp, astfel spatiilor verzi plantate in procent de minim 45%, se raporteaza la aceasta suprafata
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	- Introducerea spatiilor verzi plantate in procent de minim 45%, pentru deservirea propice a terenului;
4. Echipare tehnico - edilitara	- Nu este cazul;	- Alimentare cu apa potabila – din reseaua existent in zona - Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către banzinul vidanjabil propus - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică ce va fi extinsa din localitate; - Alimentarea cu căldură și apă caldă - Imobilul va avea propria centrală termică pe baza de combustibili solizi (lemn), care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere;
5. Probleme de mediu	- Nu este cazul;	- Punerea la dispozita populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - Fata de Drumul Judetean 731 D: - Nu este cazul: - Nu este cazul:	- Nu este cazul; - Nu este cazul; - Nu este cazul: - Nu este cazul; - Nu este cazul:



**"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE UNIFAMILIARE SI ÎMPREJMUIRE TEREN"**

**VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Prima versiune a planului**

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. DISPOZITII FINALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, 26 din 20,03,2023 emis de Primăria com. Micesti , pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat și a temei de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau completări ale acestora.

La baza elaborării RLU stau:

- *H.G.R. nr.525/ 1996 – pentru Regulamentul General de Urbanism (cu actualizari ulterioare);*

- *Codul Civil*

- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare*

- *Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*

- *Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor – nr.43 / 1997*

- *Legea nr. 18 / 1991 privind Fondul funciar*

- *Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*

- *Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 119/2014*

- *Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice*

- *Ordonanța nr. 125 / 2005 privind protecția mediului*

- *Legea nr. 7 / 1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară*

- *Legea nr. 46 / 2008 – Codul Silvic*

- *Legea nr. 107 / 1996 - Legea apelor*

- *Legea nr. 151 / 1998 privind dezvoltarea regională în România*

- *Planul de Urbanism General – elaborat și aprobat pentru com. Micesti .*

- *Ord. MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – indicativ GM 010/2000.*

- *Ordinul 233 / 18 feb.2016 - privind completarea Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 82/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind întocmirea și depunerea situațiilor financiare ale instituțiilor publice la 31 decembrie 2015, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, precum și pentru modificarea și completarea altor norme metodologice în domeniul contabilității publice;*

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat.

Terenul situat în zona de nord a satului Purcareni. Zona studiată se află parțial în intravilan; Terenul este compus din teren faneata in intravilan 2 525 mp si teren faneata in extravilan 5.144 mp și are următoarele vecinătăți:

- in partea de nord:Cobzaru Cornelia –Laura(Nr cad 84241;
- in partea de est:Paraschiv Emilian si Paraschiv Ion(Nr. Cad 80451);
- in partea de vest: D.J. 731D
- in partea de sud: Bulf Ioana –Isabelle(Nr cad. 80827);

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta distantele prevazute in ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament..

Prin studiul Oficiului de Studii Pedologice si Agrochimice ce prezinta stabilirea clasei de calitate a terenului.

Conform aviz M.A.D.R. beneficiarul este obligat sa indeplineasca unele conditii:

- beneficiarul este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor, pe care trebuie sa il depoziteze si niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive;
- beneficiarul este obligat sa ia masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa prin depozitare de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea;
- beneficiarul este obligat sa ia masuri corespunzatoare de a nu afecta terenurile limitrofe;

Conform cartii funciare terenul are categoria de Fanetea, Astfel se propune introducerea a unui suprafete de 1 900.00 mp si reglementarea urbanistica.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Alimentare cu apa potabila – rețeaua existent in zona ;
 - Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face catre un bazin vidanjabil
 - Alimentarea cu gaze: nu este cazul
 - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică extinsa din localitatea
 - Alimentarea cu căldură și apă caldă - Imobilul va avea propria centrală termică pe baza combustibili solizi lemn, care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere;
- Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului cat si de caracteristicile date de catre studiul geotehnic si a forajelor facute.

- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Conform avizelor obtinute, conditiile ce trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile impuse de catre autoritatile competente prin avizele emise de catre acestea.

- Conform I.S.U., constructia se va proiecta cu obligatiile respectarii urmatoarelor reglementari privind securitatea la incendiu/protectie civila:

- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor rectificata;

- O.M.A.I. nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor;

- Normativul de siguranta la foc a constructiilor P188/1999

- Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, indicative- I 7/2011;

- alte norme si normative specific investitiei.

Din analiza efectuata pentru elaborarea PUZ-ului, terenul studiat nu va prezenta o incompatibilitate functionala intre zona de locuire si cea de servicii propusa.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1 Orientarea față de punctele cardinale.

Se va evita orientarea catre nord a fatadelor principale pentru care se recomanda in acest caz sa profite de insorire pe o durata de timp cat mai mare.

3.2 Amplasarea față de drumurile publice.

Construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragera edificabilului in partea frontala (aferenta Str. D.J. 731D) va avea minim 12.00 m fata de axul drumului judetean, conform plansei U03 - Reglementari urbanistice – zonificare functionala. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii R.L.U si a distanțelor minime în caz de incendiu pentru accesul autospecialelor.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- Fata de limitele laterale:

- Partea de Nord min. 3.00 m

- Partea de Sud min. 3.00 m

- Fata de limita posterioara–min. 5.00 m fata de limita intravilanului, respectiv 74,15 m fata de punctul 6 din inventarul de coordonate.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei:

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor).
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile constructiei).

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

Nu este cazul

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există 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) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege.

Accesul în incinta se face din Str. D.J. 731D, situat în partea est a terenului studiat. Racordul dintre strada și accesul din incinta studiată se realizează direct (în prezent profilul drumului este definit), cu raze de racord și lățime drum conform planșa anexată U03 – Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

4.2. Accese pietonale.

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.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor. În cazul de față accesul carosabil drum local va fi flancat cu circulație pietonală stânga/dreapta de 1.00 m.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

5.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico edilitare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: prin racordarea la reseaua existent in zona.

Apa potabila se foloseste in urmatoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale si igienico-sanitare ale utilizatorilor.

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice pe combustibil solid.

Canalizare menajera: prin racord la un bazin vidanjabil

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta. Apele pluvial de pe platformele drumurilor de acces, trotuare si suprafete placate, vor fi colectate in santuri deschise si dirijate catre santul drumului comunal.

Alimentare cu energie electrica: Se vor realiza bransamente trifazice.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform planșa U04 – Reglementari tehnico-edilitare. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

Alimentare cu gaz: nu este cazul

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ a fost prevazuta o parcela cu forma reregulata si cu suprafata de 7 669,00 mp conform acte proprietate si extras de carte funciara. Fiind o parcela cu forma regulata , putem spune ca are o deschidere de ~40 .00 ml in zona accesului si o adancime de ~ 190.00 ml.

Ulterior P.U.Z. –uli daca se doreste dezmebrarea terenului acesta se poate realiza doar in urmatoarele conditii: Conform : Legea 350/2001 amenajarea teritoriului urbanismul, Capitolul IV Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, Secțiunea a 3-a Documentații de urbanism,

Art. 47 (3) elaborarea planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime $RH_{max} / H_{max} = P \cdot 1E / 6 .00$ m la cornisa

6.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala
- ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde – de preferinta culori de pamânt sau solare (ex. alb, bej, crem, grej, etc)

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se recomanda acoperiri de tip sarpanta dar se permite si acoperi de tip terasa ce vor fi realizate de catre constructori speciali acreditati, astfel evitandu-se infiltratii de apa sau degradari ale teresei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

7.1. Parcaje

Se vor amenaja in cadrul incintei parcelei: ~ 2 locuri – vehicule usoare

Nu s-au prevazut parcaje publice

7.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim reglementat pentru suprafata de spatiu verde al incintei trebuie sa fie minim 45%.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Imprejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusive.

Pe latura vistica a amplsamentului, imprejmuirea se va retrage fata limita de proprietate pentru a se putea moderniza drumul de acces catre situl studiat.

Ca metariale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal si lemn, cu conditia ca nici un element al împrejuririi sa nu depaseasca 2.00 m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împartită zona și pentru care au fost elaborate reglementarile și recomandările sunt urmatoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

Zona LM3r(a+b)Subzona cu locuinte rurale existente si propuse cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime

Zona faneata (3 244.00 mp)ramasa in extravilan.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 20.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 0,4 ADC/ mp

Înltime maxima = RHmax / H max =P+1E/ 6.00 m la cornisa

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LM3r(a+b) - Zona pentru institutii si servicii

1. Generalitati:

Pentru LM3r(a+b) – Subzona cu locuinte rurale existente si propuse cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (de la parter si P+1 la P, P+M, P+1, P+2)

1.1. Tipurile de subzone functionale, care se intalnesc in cadrul zonei INSTITUTII SI SERVICII:

IS - zona de institutii si servicii (P +1E+).

Funcțiuni complementare: spatii verzi si de agrement, accese pietonale si carosabile, parcaje, echipare edilitara.

1.2. Functiunea dominantă a zonei este institutii si servicii

Zona este compusa din:

- servicii, cu regim mic de inaltime P +1E+

1.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spatii verzi si de agrement;
- accese pietonale si carosabile, parcaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

2. Utilizarea functionala

2.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale în regim de construire discontinuu (izolat);
- anexe gospodaresti ale locuirii;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale; spatii verzi amenjate;
- functiuni complementare de mici unitati comerciale sau servicii; pensiuni,

2.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa un fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 grade; suprafata utila a nivelului mansardei sa fie de maxim 60% din aria unui nivle curent;
- pentu parcelele aflate în zone cu risc de alunecări se vor întocmi documentații specifice și se vor efectua lucrări de stabilizare a terenului.
- parcelele aflate în zone cu risc de inundabilitate se vor întocmi documentații specifice și se vor efectua lucrări hidroameliorative.

2.3 UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antene de emisie - recepție de tipul G.S.M.;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragera față de limita de Est a terenului, spre Drumul Judetean propusa va fi de minim 12,00 m din axul drumului;

2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face cu conditia retragerii fata de limitele de proprietate cu min. 3.0 metri fata de limita de proprietate

- Fata de limita posterioara—min. 5.00 m fata de limita intravilanului, respectiv 74,15 m fata de punctul 6 din inventarul de coordonate.

- In interiorul parcele

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- în regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Cerinte de asigurare a confortului urban

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor).

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile constructiei).

Cladirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de inaltime maxim parter.

Este interzisa amplasarea de cladiri cu pereti calcan descoperti.

2.6. Circulații și accese:

- accesul pietonal si carosabil se va realiza din Dj existent in partea de Est a terenului.

Pentru a se realiza accesul pe parcela se va realiza o circulatie de incinta cu latimea de 6 m (5 m zona carosabila si 1 m zona pietonala)

Accesibilitatea se va realiza conform plansa anexata (U03 – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala).

2.7. Staționarea autovehiculelor:

- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97)

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

2.8. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este P+1 E, iar înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim 6,00m la cornisa

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine;
- acoperisuri se vor realiza in sistem de tip sarpanta metalica;

2.10. Condiții de echipare edilitară:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico edilitare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apa: prin racord la rețeaua existenta in zona- din drumul judetean , existand si posibilitatea realizarii de puturi individuale. ,

Apa calda si incalzirea vor fi asigurate prin centrale termice racordate la rețeaua de gaze natural sau prin centrale pe baza de combustibili gazos

Canalizare menajera: prin racord la bazinele vidanjabile

Canalizare pluviala: Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor si deversate pe spatiile verzi din incinta

Alimentare cu energie electrica: Se vor realiza bransamente de joasa tensiune prin blocuri de masura si protectie (BMP) amplasate la limita proprietatii.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform plansa U04 – Reglementari tehnico-edilitare. S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIAS.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă. Racordarea se va face din rețeaua existent in partea de sud-vest a terenului studiat.

2.11. Spații plantate

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Procentul minim acceptat prin zone amenajate cu spatii verzi va fi de 45.00%- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

2.12. Imprejmuiri

Imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusiva. Imprejmuirea se va realiza individual pe fiecare lot propus.

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de 2.00 m. din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50m.

Imprejmuirile se vor trata unitar ca înaltime si materiale în lungul strazilor principale;

portalurile si portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejurii

2.12. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim= 20%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 0,4 mp. ADC / mp. teren.

3. Conditii de amplasare in cadrul zonei reglementate si respectarea conditiilor impuse de vecinatatea amplasamentului.

3.1. Respectarea documentatiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementarile prezentate grafic pe plansa U3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala, precum si a prescriptiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.

-Se vor respecta regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor prezentate in cap. II din prezentui Regulament Local de Urbanism.

VI. DISPOZITII FINALE

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

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre Consiliul Local al comunei Micesti.

