

Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbansim
- Introducere teren in intravilan si reglementari urbanistice in vederea construirii „SALA FESTIVITATI SI IMPREJMUIRE TEREN” comuna Moraresti

P. U. Z.

Comuna Moraresti

judetul Arges, comuna Moraresti , sat Moraresti , punct "Cosare "

Beneficiar: **ANDRONE VASILE**

Proiectant general: **S.C. „LORIDAN PROIECT 2004 ” S.R.L.**
Adresa: Str. Mărășești, Bl. 1 Sc. B Et. 3 Ap. 13
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridanproiect@yahoo.com
Director: ec. **ILIE DANUȚ TĂNASE**
Coordonator : urb. **Iulia Daniela Smaranda**

Proiectant specialitate urbanism: urb. **Suciu Ioan-Augustin**

Elaborator proiect rețele utilitati : Ing. **NICULEA ELENA**

Elaborator proiect drumuri: Ing. **MIHAI TEODORESCU**

Data:

Mai 2020

Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbansim
Introducere teren in intravilan si reglementari urbanistice in vederea construirii „ SALA
FESTIVITATI SI IMPREJMUIRE TEREN” comuna Moraresti

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

Prima Versiune a Planului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbansim
- Introducere teren in intravilan si reglementari urbanistice in vederea construirii „ SALA
FESTIVITATI SI IMPREJMUIRE TEREN” comuna Moraresti
– Judetul Arges, comuna Moraresti, sat Moraresti, punct "Cosare " nr. cadastral
81229 – suprafata teren ce a generat PUZ = 2 237,00mp

Proiectant general: **S.C. „LORIDAN SOFTING” S.R.L.**

Adresa: Str. Mărășești nr. 22

Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032

E-mail: loridanproiect@yahoo.com

Subproiectanti, colaboratori: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**

Ing. Drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: **ANDRONE VASILE**

Data: **mai 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentației de urbanism pentru introducerea in intravilan si reglementari urbanistice, în scopul realizării unei sala de festivitati si imprejmuire teren”, pe lotul în suprafată de 2 237,00`mp (2,24 ha) din Judetul Arges, comuna Moraresti, sat Moraresti, punct "Cosare " nr. cadastral 81229

Terenul respectiv este proprietate privată.

Suprafata studiata se analizeaza si se reglementeaza in relatie cu vecinatatile.

Terenul introdus in intravilan are scopul extinderii activitatii cu destinatia de prestari servicii si turism . Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localitati.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Com. Moraresti
- Certificat de urbanism nr. 1294 din 04.05.2020
- Extras de carte funciara;
- Ridcare topografica;
- Studiu geotehic

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: teren agricol (arabil).

Zona studiata se afla in partea de est a U.A.T.-ului Moraresti . In ultimii ani zona studiata a cunoscut o crestere a activitatiilor de tip turistic si de servicii datorita Drumului National care face legatura dintre Mun. Pitesti si mun. Ramnicu Vilcea . Datorita accesibilitatii ridicate zona a inceput sa cunoasca o dezvoltare ridicata.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se afla in partea de est a localitatii Moraresti , pe partea stinga a drumului national DN 7 (Pitesti – R. Vilcea).

Vecinatati:

- la nord – pr. Dobrinescu Alexandru, rest proprietate .;
- la sud – rest proprietate
- la est – Drum national DN 7
- la vest – rest proprietate

Amplasamentul este liber de constructii, constituindu-se ca teren agricol. Fondul construit existent – aflat in vecinatatea de sud si est a terenului - este in general in stare buna, compus din constructii cu destinatia – turism – hotel Regal .

Aceasta documentatie a luat nastere o data cu necesitatea extinderii zonl turism si servicii.

Terenul studiat are avantajul ca se afla in vecinatatea unor zone ce au un caracter asemanator cu propunerea – servicii . Spatiul de service se va dezvolta pe cca 2,24 ha de teren.

Din punct de vedere al infrstructurii se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Morfometria actuala a terenului este relativ plana, cu o usoara cadere spre nord si o diferenta de nivel de – 1,20 m pe o lungime de cca. 80.00 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. Moraresti nu este traversata de rauri.

2.3.3. Clima

Clima in zona comunei Moraresti 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. -26 °C
- temperatura maxima absoluta este de cca. +39 °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

Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat este plana, fara pante sau denivelar accentuate. 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 geostructurala denumita "Depresiunea Getica", in extremitatea sudica a acesteia.

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 (marne, gresii, nisipuri, etc.).

Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri de varsta cuaternara, specifice teraselor: argile prafoase - nisipoase cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase cuprinse intre 4.00 – 6.00 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 prafoasa, cafenie, platic vartoasa, cu proprietati contractile; argila cafenie, platic vartoasa; nisip cu pietris slab argilos.

- intre 0,00 – 0,30 – sol vegetal
- intre - 0,30 – 2,50m – argila prafoasa-nisipoasa, cafenie, plastic vartoasa, cu proprietati contractile ;
- intre - 2,50 -4,50m – nisip cu pietris slab argilos;
- intre 4.50 – 5.00 m – praf nisipos – argilos, cenusiu, cu rare elemente de pietris ;

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. Moraresti este de -0.90 m si -1.00 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NP/2010 adancimea minima de fundare va fi de -2.00 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 $T = 1.00$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Circulatia

Suprafata propusa pentru introducerea in intravilan se invecineaza pe latura de Est cu D.N.7. Terenul de pe latura de Sud apartinand aceluias proprietar are acces direct la D.N 7 Pentru realizarea circulatiilor se vor extinde circulatiile de incinta pentru deservirea terenului cu nr. cad 81229.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii si este proprietate privata a Androne Vasile conform contracte vanzare – cumparare autentificate sub nr. 3282 din 24.05. 2018 si actului de alipire nr.4110 din 27.06.2019. Este amplasat in extravilanul com. Moraresti , avand categoria de folosinta agricol.

2.6. Echipare edilitară

Conform Planului urbanistic general al comunei Moraresti si avizelor obtinute, in zona terenului studiat se gasesc retele de echipare edilitara, respectiv: alimentare cu apa, , alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

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

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 premize favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate institutiilor si serviciilor, dar si industriei si depozitarii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-ul com. Moraresti , indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cât și a altor factori ce ajută la realizarea investiției: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adâncimea de fundare și nivelul hidrostatic.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

- fundarea se va face sub stratul de argilă prafoasă, cafenie, plastic vartoasă, cu proprietăți contractile, ale căror indici geotehnici sunt prezentați în buletinul cu analizele de laborator;

- adâncimea de fundare va fi stabilită de proiectant în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care să nu fie mai mică de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adică sub adâncimea de îngheț din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

- 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.

AVIZE.

Conform avizelor obținute, condițiile ce trebuie respectate sunt următoarele:

- Față de rețeaua de joasă tensiune LEA 0,4kv

- Față de rețeaua de medie tensiune LEA 20kv

- Se vor respecta obligațiile titularului planului conform Deciziei etapei de încadrare.

- Față de D.N.7

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată (2 237.00 mp) este situată în vecinătatea estică a UTR 1 – sat Moraresti , conform Planului Urbanistic General al comunei Moraresti .

Suprafața din intravilan, care este cea mai apropiată de situl care face obiectul PUZ, face parte din zona „locuințe și funcțiuni complementare” – subzona pentru turism și servicii coeficienți urbanistici - POT maxim = 30%; CUT = 0,70

Zona este liberă de construcții. În prezent terenul în cauză și vecinătățile acestuia sunt constituite din terenuri ocupate de construcții (locuințe, turism și servicii) și terenuri arabile, astfel investiția ce se va realiza nu va prezenta o incompatibilitate funcțională. terenul aflat în partea de sud a proprietății a făcut obiectul UNUI PUZ - coeficienți urbanistici - POT maxim = 50%; CUT = 1,00

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 20% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona studiată se face din DN7 prin amplasamentului vecin din partea de sud (amplasament care apartine aceluiasi beneficiar care a initiat P.U.Z)

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea unei circulatii interioare pentru trafic greu cu doua benzi de circulatie ce vor avea un profil de 6.00 m latime.

- realizarea de locuri de parcare se propun a se amenaja in interiorul parcelei, 10 locuri de parcare pentru vizitatori si angajati din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati.

- realizarea de circulatii pietonale in lungul drumului propus in incinta ansamblului TURISTIC .

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

Circulatia pietonala se va face prin folosirea de vopseluri reflectorizante omologate pentru marcarea pietonalelor. Latimea trotuarelor din incinta studiata va fi de 1.00 m.

Circulatiile vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Profilul drumul national DN 7 (Pitesti – Ramnicu Vilcea) nu va fi afectat in urma investitiei propuse prin P.U.Z. Investitia respecta prevederile OG 43/1997 ,a Anexei 1 (Limitele zonelor drumurilor), pct. a si d). si anume retragere de la marginea zonei de siguranta: 22.00m.Zona de siguranta 1,50m de la limita exterioara a santului.

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

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona de servicii si turism – hotel si sala festivitati .
- Circulații carosabile de incinta si platforme betonate - parcaje
- Amenajare spatii verzi;

Principala functiune propusa pentru zona studiată este zona de servicii si anume realizarea – sala de festivitati .

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 introducerea in intravilan a suprafetei de 2 237,00 mp teren arabil.

Se propune imprejmuirea terenului cu gard din plasa de sarma tip, "Euro" cu stalpi din teava metalica pe limita de proprietate (la 13,00m de ax drum - DN).

Inaltimea gardului sa fie de maxim 2,00m. Spatiile libere vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative.

b) Sistem constructiv

- Structură metalică
- 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 relateaza cu reglementari existente, daca acestea exista.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță C – construcții de importanță normală.

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.

e) Bilant teritorial propus

DOMENII	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
ZONE FUNCTIONALE				
Zona pentru industrie si depozitare	-	-	1 000,00	maxim 50% (44,70)
Circulatii carosabile si pietonale	-	-	656,00	29,30 %
Spatii verzi	-	-	581,22	26,00 %
Teren agricol	2 237,00 mp	100%	-	-
TOTAL	2 237,00 mp	100%	2 237,00	100 %

f) Descrierea solutiei propuse

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

- edificabilul propus – limita minima de implantare a constructiilor - se va respecta o retragere de minim 22,00 m de la limita zonei de siguranta de 1.50 m a drumului national si 0,60 m fata de limita de proprietate nordica, retragerea minima in partea sudica se realizeaza pe limita de proprietate fata de terenul vecin (proprietate care apartine aceluasi beneficiar care a initiat intocmire P.U.Z., deoarece se doreste crearea unei legaturi intre hotel si sala de festivitati).

- conform PUG, se păstrează unitatea teritorială de referință existentă in zona - zonă cu funcțiune locuinte si functiuni complementare si turism , propunandu-se un P.O.T. max. = 50% și C.U.T. Max.= 1.00;

- accesele propuse se vor realiza prin circulatii cu carosabil dublu sens cu latime de 6,00m si trotuar marcate cu vopseluri reflectorizante omologate;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădiri se propune extinderea rețelei existente pe amplasamentul din partea Nordica a proprietatii (teren detinut de initiatorului PUZ).

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către un rezervor vidanjabil aflat in incinta care deserveste hotelul proprietate initiatorului de PUZ. . 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 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.

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 extinderea rețelei de la terenul vecin din partea sudica (teren ce apartine aceluiasi beneficiar) conform plansa U04 – Reglementari echipare edilitara. S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Nu este cazul , utilizarea salii se va face in perioada de vara.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandarile 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.

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

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

Epurarea si preepurarea apelor uzate;

- se va face de catre firma de vidanjare.

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 selectiv 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, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica 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.

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

- se vor respecta limitele de retragere, protectie, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U03 – Reglementari urbanistice – zonificare funcțională

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată.
- Total teritoriu reglementat = 2 237,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul
- Terenul detinut de beneficiar (Androne Vasile ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE
PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016

DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATII	PROBUS - PRIORITATI
1.Circulatii si accese	- Drumul national in stare buna cu imbracaminte definitiva - asfalt - Circulatiile pietonale – inexistente ;	- Drumul de incinta propus este realizat in normele prevazute de normativele in vigoare si sa deserveasca propice solutia adoptata.
2. Fond construit si utilizarea terenului	- Nu este cazul, terenul este liber de constructii;	- teren categoria curti constructii prin autorizatia de construire.
4. Industrie si depozitare	- Nu este cazul; - Coeficienti de utilizare ai terenului: nu este cazul;	- Realizarea a unei Sali de festivitati – cca 1 000,00mp - Edificabilul propus respecta coeficientii de utilizare ai terenului, respectiv P.O.T. de maxim 50.00% si un C.U.T. de maxim 1.00.
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	-Introducerea spatiilor verzi plantate, in procent de 20.00%, pentru deservirea zonei propuse;
4. Echipare tehnico - edilitara	- Reteaua de apa existenta pe teren are un culoar cu interdictie de construire de 3.00 m stanga / dreapta	- Alimentare cu apa potabila – extinderea retelei existente pe amplasamentul aflat in vecinatatea sudica detinut de initiator PUZ ; - Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către un rezervor vidanjabil - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă; - Alimentarea cu căldură și apă caldă – nu este cazul
5. Probleme de mediu	- Nu este cazul;	- Punerea la dispozitia 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: - Retea de apa = 3.00 m din ax - Drum National = 22.00 m de la zona de siguranta a drumului; - Nu este cazul: - Nu este cazul:	- Nu este cazul; - Nu este cazul: - Retea de apa = 3.00 m din ax - Drum National = 22.00 m de la zona de siguranta a drumului; - Conform aviz M.Ap.N: - Nu este cazul

Intocmit,
urb. Suciu Ioan-Augustin

Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbanism
Introducere teren in intravilan si reglementari urbanistice in vederea construirii „ SALA
FESTIVITATI SI ÎMPREJMUIRE TEREN” comuna Moraresti

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 împrejuriri.

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

Prezentul regulament stabileste reglementarile specifice unei zone din localitatea Moraresti acoperind toate functiunile :productia , circulatie , spatii verzi , utilitati, etc , in acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, iar prescriptiile cuprinse in el sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe amplasamentul studiat.

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

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 28 din 26 .07 2018 elaborat de Primăria com. Moraresti , pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat (sprafata teren 2 237,22mp) , nr cadastral 81229 aflat în zona de est a comunei Moraresti .

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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.

Conform aviz S.C. Distributie Energie Oltenia S.A. trenul studiat este traversat de rețeaua aeriana de medie tensiune de 20 Kv.

Prin studiul Oficiului de Studii Pedologice si Agrochimice clasa de calitate a terenului se incadreaza in cea de-a III-a.

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 prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.

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

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, ai caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator ai studiului geotehnic. ;
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 2,00 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.

Conform avizelor obtinute, conditiile ce trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Fata de reseaua de joasa tensiune LEA 0,4kv
- Fata de reseaua de medie tensiune LEA 20kv
- Se vor respecta precizarile mentionate in avizul emis de Primaria comunei Moraresti referitor la reseaua de alimentare cu apa si se vor obtine avize specific pentru faza ulterioara PUZ-ului, DTAC.

Conform avizului se va pastra zona de protectie de 3 m stanga dreapta fata de axul central al retelei.

- Se vor respecta obligatiile titularului planului conform Deciziei etapei de incadrare

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta retragerea de la marginea zonei de siguranta(1,50m de la latura exterioara a santului drumului) - 22.00 m (conform legii 198/2015 si a Anexei 1 si ordonantei 43/1997, actualizate.)

3.2. 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, în mod obligatoriu retrase fata de limita de proprietate la 19.60 m

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

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

- Fata de limitele laterale: partea de sud – **0,00 m** pe limita de proprietate.
partea de nord **0,60 m**
partea de Vest – **0,60 m**
partea de Est – **19,60 m**

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- 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 aceeași parcela sa fie egala cu jumătatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Accesul în zona studiată se face din amplasamentului vecin din partea de sud (amplasament care apartine aceluiași beneficiar care a inițiat P.U.Z.), prin extensia circulației care exista (U03 – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala).

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea de circulatie carosabila de incinta, necesara circulației autovehiculelor cu tonaj mare, circulatie cu un profil carosabil de 6.00 m.

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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor. In cazul de fata accesul carosabil de incinta va fi marcat prin vopseluri reflectorizante omologate.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor 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 pe amplasament .

Apa calda si incalzirea – boiler electric la grupurile sanitare si bucatarie.

Canalizare menajera: prin racord la rețeaua existenta in zona deservita de un rezervor

vidanjabil aflat in partea sudica pe terenul initiatorului de PUZ si care deserveste hotelul existent .

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

Alimentare cu energie electrica: Se vor realiza bransamente trifazice si monofazice .

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform plansa 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 se analizeaza o parcela cu forma neregulata si cu suprafata de 2 237,22mp conform acte proprietate si extras de carte funciara. Parcela are o deschidere de ~ 18,31 ml si o adancime de ~ 100,00 ml.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P înalt +1E, Rhmax. = 7,00m.

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 fatadele vizibile din circulatia publica

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine ce apartin aceluiasi beneficiar si fac parte din acelasi tip de functiune;

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza acoperiri tip sarpanta metalica 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 – 10 locuri parcare autovehicule mici

Parcarea vehiculelor mici se va face si in cadrul incintei vecine, incinta ce apartine aceluiasi proprietar, incinta vecina asigurind si locuri de parcare pentru trei autovehicule grele.

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 propus pentru acest tip de spatii va fi de 20.00 %.

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 exclusiva – este fata de DN de 13,00m din ax drum .

Ca metariale se vor folosi elemente metalice, cu conditia ca nici un element al împrejmuirii sa nu depaseasca 2.00 m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împartită zona și pentru care au fost elaborate reglementările și recomandările sunt următoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

ID/b Zona industrială de producție și depozitare

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,00

CUT volumetric = 1,30

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ST - Zona pentru servicii și turism

1. Generalitati:

Pentru ST - ZONA PENTRU SERVICII SI TURISM

1.1. Tipurile de subzone functionale, care se intalnesc in cadrul zonei ST:

S - zona de servicii (P înalt+1E) – Rhmax. = 7,00m

Funcțiuni complementare: locuințe , institutii publice și servicii, spații verzi și de agrement, accesuri pietonale și carosabile, parcaje, echipare edilitară.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea și serviciile .

Zona este compusa din:

- locuințe , cu regim mic de înaltime P / P + 1; turism cu regim mic de înaltime P + 2

1.3. Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- servicii;
- spații verzi și de agrement;
- accesuri pietonale și carosabile, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

2. Utilizarea functională

2.1. Utilizari permise:

- Sunt permise construcții și amenajări complementare acestei funcțiuni.
- Sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi;
- Sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona.

3. Conditii de amplasare in cadrul localitatii 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 prezentul Regulament Local de Urbanism.

3.2. Conditii de vecinatate ale amplasamentului

3.2.1 conditionari de ordin sanitar si protectia mediului;

- nu este cazul

3.2.2. conditionari datorate cailor de comunicatii rutiere:

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice conform O.G. 43/1997 si a legii 198 din 09.07.2015 privind regimul drumurilor.

3.2.3. conditionari datorate retelelor edilitare:

- Electrice: - constructia se va amplasa la minimum 1.00 m de axul liniei electrice propuse. Se vor respecta distantele minime fata de elemente de constructie a retelelor (conform STAS 8591/1-91).

3.2.4. Amplasarea retelelor edilitare subterane, executate in sapatura:

- cabluri electrice - 0,6 m;

- cabluri de tractiune electrica - 0,6 m;

- canalizatie telefonica - 0,6 m;

- conducte de alimentare cu apa potabila - 3,0 m;

- canalizare pluviala si menajera - 2,0 m

4. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiei in cadrul incintei.

Conform capitol II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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 si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

Întocmit,
urb. Suciu Ioan-Augustin