

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CAMIN DE BATRANI
- CAMINUL BUNICILOR "SFANTUL MARE MUCENIC DIMITRIE",
CAPELA SI IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **Intravilanul si extravilanul com. Sascut**

Beneficiari: **Asociatia Sf. Treime Cucova**

Proiectant: **SC ARHIBAC SRL**

Data elaborarii: **2019**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii adresate de catre **Asociatia Sf. Treime Cucova**, in scopul de a studia posibilitatea realizarii in intravilanul si extravilanul comunei Sascut, jud. Bacau a urmatorului obiectiv: **CONSTRUIRE CAMIN DE BATRANI - CAMINUL BUNICILOR "SFANTUL MARE MUCENIC DIMITRIE", CAPELA SI IMPREJMUIRE TEREN.**

Terenul situat in intravilanul si extravilanul comunei Sascut, nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii. Totodata, functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul comunei.

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului propus, s-a intocmit planul urbanistic zonal, prin care sa se permita extinderea intravilanului satului Pancesti, com. Sascut **cu suprafata de 3230 mp.**

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata introducerea suprafetei de 3230 mp in intravilan prin extinderea Trupului A si reglementarea unei zone de servicii.

Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

In caminul propus vor fi cazate maxim 50 de persoane rezidente si maxim 20 de persoane care vor deservi rezidentii (cadre medicale, personal auxiliar) care vor lucra in 3 schimburi.

Mancarea se va prepara in cadrul bucatariei proprii.

1.2.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul studiat se afla in intravilanul si extravilanul comunei Sascut, folosinta actuala a terenului fiind: - din totalul suprafetei de 11400 mp:

- Terenul in suprafata de 243 mp se afla in intravilan;
- Terenul in suprafata de 11 157 mp se afla in extravilan.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- *Extinderea intravilanului satului Pancesti, cu suprafata **3230 mp** din terenul beneficiarului aflat in extravilan, conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in care se ofera servicii specifice de ingrijire a persoanelor in varsta.*
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a localitatii este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al comunei si Regulamentul local de urbanism;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ- ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in nordul satului Pancesti.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii spre zona studiata datorita cerintei mari de amplasament pentru camin si functiuni complementare.

2.2. Potential de dezvoltare

Tendinta de dezvoltare a serviciilor specifice de ingrijire a persoanelor in varsta depaseste potentialul existent, astfel incat este necesara extinderea acesteia.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de servicii nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Terenul beneficiarului se afla in partea de nord a intravilanului Localitatii Pancesti drum satesc existent conform extrasului din planul cadastral pe ortfotoplan.

Vecinatatile terenului beneficiarului sunt:

La N - Badita Nicolae;

La V – Drum exploatare DE 689;

La S – Proprietate privata- arabil, Pavel Vasile- arabil, Samis Dumitru- arabil, Manolache Costache - arabil, Ambrozie Ion- arabil, Pricopie Maranda- arabil, Asociatia Sfanta Treime Cucova- arabil;

La E – Sechelarie Lucian – tern curti - constructii.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Relieful este în procent de aproximativ 40% deluros, cu înălțimi de cca. 250 metri în zona central-vestică, cu folosință în majoritate agricolă și cu înălțimi mai mari în partea vestică, în majoritate împădurit. Despărțirea de teritoriul comunelor de pe valea Troțușului (Coțofănești, Căiuți și Ștefan cel Mare), se face în general pe culmea dealurilor cu înălțimi de 350-400 metri.

Teritoriul administrativ al comunei din punct de vedere geomorfologic face parte din platforma Păncești și Lunca Siretului și se desfășoară pe trei unități de relief distincte și anume:

- ♣ Lunca Siretului;
- ♣ Terasale Siretului;
- ♣ Sectorul colinar premontan.

Teritoriul comunei Sascut se încadrează geografic între terminația sudică a Culmei Pietricica și lunca râului Siret.

2.4.2. Reteaua hidrografica

Hidrografia teritoriului comunei Sascut este direct legată de râul Siret, care

delimitează, prin lacul de acumulare Berești, partea estică a extravilanului; această legătură se exprimă atât prin apele de suprafață – toate văile sunt colectate spre valea Siretului, cât și prin apele subterane, care în partea estică, pe terasele inferioară și medie sunt legate de pânza de infiltrație a luncii Siretului.

2.4.3. Clima

Comuna Sascut se încadrează într-un climat temperat continental caracteristic zonei de silvostepă; aceasta se datorează predominării influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică, care în general, iarna sunt uscate și reci, iar vara sunt calde sau chiar foarte calde și uscate.

2.4.4. Riscuri naturale

Zona amplasamentului studiat are asigurată stabilitatea generală și locală în contextul actual. Lucrările proiectate nu afectează stabilitatea amplasamentului în cazul păstrării proprietăților fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare și a menținerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor.

2.4.5. Condiții geotehnice

Zona amplasamentului studiat are asigurată stabilitatea generală și locală în contextul actual. Lucrările proiectate nu afectează stabilitatea amplasamentului în cazul păstrării proprietăților fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare și a menținerii actualului nivel hidrostatic. Amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor convenționale, terenul din zona activă permitând acest lucru. Din punct de vedere geotehnic, zona în care este situat amplasamentul este stabilă.

2.5. Circulația

Infrastructura rutieră a comunei Sascut este reprezentată de drumul național DN 2, drumul județean DJ 119 și drumurile comunale care asigură circulația în interiorul comunei. Cea mai mare parte a drumurilor locale sunt asfaltate sau pietruite, rețeaua acestora fiind în continuă extindere ca urmare a dezvoltării rezidențiale pe care localitatea o cunoaște în ultimii ani.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul beneficiarului ce face obiectul PUZ, are destinația stabilită în PUG „zona de servicii și funcțiuni complementare în intravilan și zona teren arabil în extravilan” cu următoarele categorii de folosință:

- Teren cu suprafața de 243 mp se află în intravilan;
- Teren cu suprafața de 11157 mp se află în extravilan.

Disfuncționalitățile identificate în zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Zona studiată nu prezintă reglementări urbanistice, terenul beneficiarului fiind în intravilanul și extravilanul comunei Sascut	- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea lotului studiat;
2.	Cai de comunicație	- Zona studiată nu prezintă soluții pentru amenajare de parcuri	- Amenajarea căii de acces pe terenul beneficiarului;
3.	Rețele utilități	- Zona studiată nu prezintă reglementări tehnico-edilitare complete	- Reglementarea tehnico-edilitară a zonei studiate

2.7. Echipare edilitară

Energia electrică, apa și gazele naturale se vor realiza prin lucrări de extindere a rețelelor din rețeaua existentă în zona drumului comunal 825 care face legătura cu DN2, Sascut-Pancesti.

2.8. Probleme de mediu

Protecția aerului: noxele rezultate din centrala termică vor fi evacuate în atmosferă printr-un cos de dispersie peste coama clădirilor.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: nivelul de zgomot se situează sub limita maximă admisă.

Protecția solului și subsolului; gospodărirea deșeurilor: Deșeurile menajere se vor colecta într-o europubelă amplasată pe o platformă special amenajată și vor fi ridicate periodic de către o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

2.9. Opțiuni ale populației

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

- Comuna Sascut se află în fază de dezvoltare socio-economică, fiind o comună din zona periurbană a municipiului Bacău.
- Una din direcțiile posibile a evoluției acesteia este cea de conturare de microcartiere rezidențiale, separate de zona centrală a localității.
- Proprietarii terenurilor care se învecinează cu proprietatea studiată optează pentru funcțiunea de servicii de îngrijire a persoanelor în vârstă, urmând ca, în cazul în care vor dori să desfășoare o activitate economică compatibilă cu funcțiunea de servicii, să realizeze demersurile necesare.

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

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei de servicii existente in zona;
- Completarea retelei edilitare;
- Extinderea intravilanului com. Sascut.

Prin Regulamentul Local de Urbanism s-au prevazut si reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei Sc. 1:500;
- studiu geotehnic ✓
- raport de mediu ✓ ?
- studio pedologic ✓

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul nu este liber de constructii si fara sarcini,
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile.

3.2. Prevederi ale PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Sascut aprobat prevede ca "Propunerile P.U.G. sunt axate pe realizarea unei imbunatatiri a vietii socio - economice a comunei Sascut, in ideea ridicarii nivelului de viata al locuitorilor si cresterii economice". De asemenea, se evidentiaza „necesitatea realizarii de P.U.Z. – urilor pentru zonele introduse in intravilan”.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenului existent, privind realizarea caminului propus, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului, ci va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- Creerea unui microclimat pentru camin;
- Amplasarea de constructii ale caminului orientate favorabil fata de punctele cardinale;
- Respectarea zonelor de protectie;
- Amenajarea de spatii plantate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la teren se realizeaza din drumul de exploatare 689 inregistrat in registrul cadastral al comunei Sascut.

Drumul satesc existent cu imbracaminte provizorie din balast are latimea partii carosabile variabila, latimea medie fiind de 3.50 m. Strada are o importanta nesemnificativa din punct de vedere al traficului din zona.

Conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare, regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice si private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, intretinerea si exploatarea drumurilor.

Referitor la fluidizarea circulatiei propunem:

Drumul satesc va avea latimea de 9.00 m, cu trotuar pe o singura parte.

Trama stradala propusa urmareste:

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

o In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim propus in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

Accesul in interiorul proprietatii se va racorda la drumul existent. Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a armoniza functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile, asa cum se poate vedea in plansa 3 – "Reglementari urbanistice".

3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : **POT** si **CUT**.

Conform PUZ zona va cuprinde următoarele zone funcționale:

L – Subzona serviciilor și a funcțiilor complementare

Cr – Subzona circulații

Re – Subzona rețele tehnico -edilitare

SP pp – spatii plantate, perdele de protectie – de-a lungul drumului existent, în partea de sud a terenului beneficiarului

A – Subzona terenurilor agricole in extravilan

3.5.1 Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
Zona studiata	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Teren agricol in intravilan	17512.00	37.14	18788.00	39.85
2. Teren agricol in extravilan	27684.00	0.00	24696.00	52.38
3. Zona institutii publice si servicii	0.00	0.00	3230.00	2.26
4. Zona cai de circulatie rutiera	428.00	0.91	2019.00	4.28
5. Zona pentru locuinte	1528.00	3.24	0.00	0.00
6. Constructii propuse	0.00	0.00	583.00	1.24
TOTAL ZONA STUDIATA, din care:	47152.00	100.00	47152.00	100.00
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
TEREN BENEFICIAR	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Teren agricol in intravilan	243.00	12.35	243.00	12.35
2. Teren agricol in extravilan	11157.00	566.92	7927.00	70.66
3. Zona institutii publice si servicii	0.00	0.00	3230.00	16.99
TOTAL BENEFICIAR	11400.00	100.00	11400.00	100.00
	POT=0	CUT=0	POT=50%	CUT=1.2

Indici urbanistici propusi (limite valori maxime):

Regim maxim: P, P+2E

P.O.T. - 30%;

C.U.T. - 1.2.

3.5.2 Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim de construire la nivel de P+1E.

3.5.3 Regimul de aliniere a construcțiilor

Terenul studiat are acces direct din strada, motiv pentru care se vor respecta:

- o distantele obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Regulamentului local de urbanism al comunei Sascut, cu privire la zona pentru ingrijirea persoanelor in varsta.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta si echiparea tehnico-edilitara intr-o etapa viitoare.

3.6.1. Pentru **alimentarea cu energie electrica** se propune **extinderea rețelei din rețeaua existenta** in zona drumului comunal 825 care face legatura cu DN 2, Sascut – Pancesti.

3.6.2. Necesarul de apa potabila

In cadrul obiectivului, apa rece va fi utilizata in scop menajer, igienizare cat si pentru prepararea apei calde de consum. In vederea asigurarii conditiilor corespunzatoare,

conform normativelor in vigoare, obiectivul necesita alimentarea cu apa rece pentru asigurarea la punctele de consum a debitelor necesare, la presiunile corespunzatoare.

3.6.3. Canalizarea

In vederea evacuarii apelor uzate menajere ce se produc in cadrul obiectivului este necesara realizarea unei retele de canalizare exterioare, care se vor deversa in bazinul vidanjabil propus amplasat in incinta proprietatii.

Apele uzate menajere produse in cadrul obiectivului provin de la obiectele sanitare de la baile propuse, grupurile sanitare cat si din centrala termica propusa.

3.6.4. **Alimentarea cu caldura** a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid sau energie electrica.

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

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta echiparea tehnico-edilitara intr-o etapa viitoare, astfel alimentarea cu apa potabila si canalizarea se vor realiza prin bransarea la retelele de apa, respectiv canalizare.

3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- **Deseurile vor fi colectate intr-un container ecologic individual** si vor fi colectate periodic de catre o firma specializata.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avandu-se in vedere amplasamentul constructiilor.

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- drum propus a fi largit si modernizat;
- echipare edilitară pe drumul satesc;

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este sa ofere servicii specifice de ingrijire a persoanelor in varsta. Caminul propus poate avea funcțiuni complementare, care să nu deranjeze funcțiunea de bază.

Nu au fost propuse în zonă alte obiective de utilitate publică.

*de livrat
fampa in PVZ
nu → separat reciclab.*

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. A.4 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

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

Circulația terenurilor

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

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

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează să se realizeze lărgirea drumului satesc. Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile PUZ-ului devin aplicabile și operaționale, după avizarea în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local al Comunei Sascut, conform anexa Legea nr.350/2001.

Sef proiect,

Arh. Marian CĂTUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

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

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

Baza legala a elaborari:

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

Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

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

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

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, instrainare, etc.).
- Din fișa UTR, din Regulament în care se încadrează obiectul cererii, se extrag prescripțiile specifice (permisiuni, condiționari, restricții, indici maxim P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime).
- La prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Sascut și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit și aprobat, pentru Comuna Sascut, fiind necesară modificarea destinației inițiale – teren agricol, cu zona de servicii și funcțiuni complementare.

Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru camin, anexe și împrejurimi se va urmări:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- delimitarea terenului după limita proprietății private;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- rezervarea de teren pentru construcții în etapă;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice.

- Instituirea funcției de zonă cu profil de servicii.
- Respectarea amplasamentului prevăzut în Planul Urbanistic Zonal pentru lotul individual delimitat.
- Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.

- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optim fata de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea cladirilor destinat caminului trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de servicii. Distanța dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

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

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

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

Caminul cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normal (Normativ P100/1991). Caminul va fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al

aliniamentului opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

⚡ Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;

⚡ Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

-este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.82/1998.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

- **se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.**

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

-se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

- Lucrarile de imbunatatire,extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

-extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari. Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta

in intregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 29- R.G.U. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietata publica a statului daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

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

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8 m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Regimul de inaltime mediu a zonei este de P, P+1E. Regimul maxim de inaltime propus este de parter. Inaltimea maxima admisa va fi de 9.00 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- POT propus = 30 % ;
- CUT propus = 1,2.

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

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

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

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

- Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza. Aceste distante reprezinta si regimul de aliniere propus.

Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art 35.-RGU. Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejurimi: opace, transparente, decorative sau de gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in extravilanul com. Sascut si va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiune de locuire in intravilanul satului Pancesti.

Includerea in intravilan a zonei propuse este posibila cu conditia obtinerii avizului de scoatere din circuitul agricol a terenului aferent.

- FUNCTIUNE PREDOMINANTA

- Conform art. 37-R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiata este cu **caracter de servicii**.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii, cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- L - zona de servicii
- CC - zona cailor de comunicatii

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate. Se disting astfel:

- L - zona de servicii
- CC - cai de comunicatie

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1) generalitati; (2) utilizare functionala si (3) conditii de

amplasare si conformare a constructiilor.

- L - ZONA DE SERVICII

A. Generalitati

-functiune predominanta : servicii – compusa din

L - camin individual maxim P+1

B. Utilizare functionala

• - utilizari permise:

- camin individual maxim P+1

- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile

- modernizari,supraetajari, intretinere

• - utilizari interzise:

- camin pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

• Caracteristicile parcelei:

-pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap.

2.6 din prezentul Regulament

• Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

• Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele

• Acces – cap 2.4

• Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.2.5

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

-alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

-evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. Se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;

- o Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - o Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare
- D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa
- E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,

Arh. Marian CĂTUNEANU

