



proiectare arhitecturală, construcții civile și aglomerări industriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 20 / 12.09.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

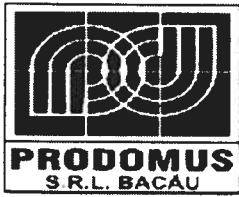
**ÎNFIINȚARE CENTRU DE SERVICII DE
RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP
AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU
DIZABILITĂȚI „SFÂNTUL PANTELIMON”**

**AMPLASAMENT :
JUD. BACĂU, MUN. BACĂU, STR. ALEEA GHIOCEILOR, NR. 4**

**BENEFICIAR: DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI**

FAZA P.U.Z. EXEMPLAR NR. 1.

Data elaborării : 2023



proiectare arhitecturală, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

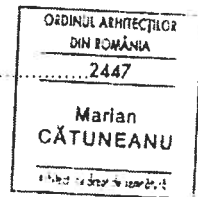
PR.NR.20 - FAZA P.U.Z.
ÎNFIINȚARE CENTRU DE SERVICII DE RECUPERARE
NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU
PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI
„SFÂNTUL PANTELIMON”

AMPLASAMENT JUD. BACĂU, MUN. BACĂU,
STR. ALEEA GHIOCEILOR, NR. 4

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL, SEF PROIECT
ARH. CATUNEANU MARIAN

ARHITECTURA – S.C. PRODOMUS S R.L.
INTOCMIT ARH. CATUNEANU MARIAN



S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 20 / 12.09.2023. FAZA: P.U.Z.
Denumire: ÎNFIINȚARE CENTRU DE SERVICII DE
RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP
AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU
DIZABILITĂȚI „SFÂNTUL PANTELIMON”
Amplasament: JUD. BACĂU, MUN. BACĂU, STR. ALEEA
GHIOCEILOR, NR. 4

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOSTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării:
ÎNFIINȚARE CENTRU DE SERVICII DE RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI „SFÂNTUL PANTELIMON”
- Amplasament : **JUD. BACĂU, MUN. BACĂU, STR. ALEEA GHIOCEILOR, NR. 4**
- Beneficiari: **DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2023**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 427 din 22.06.2023, emis de Primăria Municipiului Bacău terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 7396,00 mp. se află în jud. Bacău, municipiul Bacău, str. Aleea Ghiocelilor, Nr. 4, având următorul **regimul juridic**:

„Imobilul este situat în intravilanul municipiului Bacău

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 46240 din 30.05.2023, imobilul cu număr cadastral 68231 este proprietatea Județul Bacău – Domeniul Public. și există înscrieri privitoare la sarcini – drept de administrare în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Bacău. Centru de Servicii Sociale „Ghiocelul””.

1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul proiectului constă în realizarea unui centru de servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoanele adulte cu dizabilități. Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizat obiectivul de investiție este situat în zona de interdicție definitivă de construire aferentă vechiului cimitirului Evreiesc, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată scoaterea de sub interdicție de construire întrucât cimitirul nu mai funcționează, urmând ca funcțiunea terenului să rămână neschimbată – **„ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”**.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 14 786,55mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 7396,00 mp conform Contractului de Administrare Nr. 27140/121/1C din

12.03.2019, iar suprafața de teren reglementată 4151,54mp. astfel încât pe întreaga suprafață a amplasamentului să poată fi realizate construcții.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 427 din 22.06.2023 emis de Primărie mun. Bacău
- Planul Urbanistic General al municipiului Bacău, aprobat prin H.C.L. Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016 – H.C.L. nr. 385 / 29.12.2016 – H.C.L. nr. 53 / 28.02.2022.
- Studiu geotehnic aferent proiectului: „*înființare centru de servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoane adulte cu dizabilități „Sfântul Pantelimon”*”, S.C. ECO GEO PREST S.R.L. prin ing. geolog. Adriana Ncolaides și verificat la cerința Af de dr. ing. Boțu Nicolae.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață de 7396,00mp, iar suprafața de teren reglementată 4151,54mp. Terenul este proprietatea Județului Bacău – Domeniul Public. și există înscrieri privitoare la sarcini – drept de administrare în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Bacău, Centru de Servicii Sociale „Ghiocelul”

2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

2.1.3 Date privind evoluția zonei

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Bacău.

Din punct de vedere cronologic, zona studiată era amplasată la marginea orașului, iar odată cu trecerea timpului s-a dezvoltat ca zonă destinată locuințelor individuale, ca mai apoi să fie construite locuințe colective și zona sportivă a orașului.

În prezent zona dispune de locuințe individuale, adiacent ei, zona sportivă a orașului cât și o zonă destinată serviciilor.

2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul a fost folosit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Bacău. Centru de Servicii Sociale „Ghiocelul”. Zona nu a avut o dezvoltare aparte ci doar reabilitarea clădirilor.

2.1.5 Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă pentru instituții publice și servicii datorită faptului că în imediata vecinătate se află aceeași funcțiune.

2.2 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al municipiului Bacău.

Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 7396,00 mp este situat în intravilanul municipiului Bacău.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafață de 14 786,55mp. este cuprinsă în teritoriul administrativ al municipiului Bacău.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. ECO GEO PREST S.R.L. prin ing. geolog. Adriana Ncolaides și verificat la cerința Af de dr. ing. Boțu Nicolae:

Zona în care este situat amplasamentul pentru centrul social face parte, din perimetrul central al municipiului Bacău, pe podul terasei de-luncă de 4 - 5 m altitudine relativă a râului Bistrița, în versantul său drept, la o distanță de cca. 250 m de racordului acestei trepte de relief cu terasa de 8 - 12 m altitudine pe care se extinde vechea vatră locuită a orașului Bacău.

Terenul este plan ca urmare a lucrărilor de amenajare ce au fost executate de-a lungul timpului și este cvasi-orizantal.

Categoria geotehnică a amplasamentului este "1" cu risc geotehnic redus.

Stratificația terenului este: 1,90-2,20 m argilă prăfoasă, cafenie, vârtoasă, 0,20-0,30 m nisip prăfos, cafeniu, 3,60-3,80 m pietriș neuniform cu nisip.

Pânza de apă freatică se întâlnește la adâncimea de 2,20-2,40 m de la CTN.

Adâncimea minimă de fundare este 1,00 m de la CTA.

Soluție de fundare: fundații pe rețele de grinzi din beton armat.

Presiunea convențională a terenului ponv = 237 kPa. pentru adâncimea de fundare de 1,00 m.

Valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0,35$. și $T_c=0,7$ sec.

Terenul este relativ plat.

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea aeriilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Situație existentă:

Strada Alea Ghiocilor (drum asfaltat), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate redusă din punct de vedere al traficului rutier, o lățime de 7,08m.

Trama stradală dispune de trotuare pe ambele sensuri, de iluminat public, de sistem de preluare a apelor meteorice cât și de alimentare cu apă și canalizare.

Situația propusă:

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, nu sunt necesare amenajări rutiere. Singura intervenție va fi instalarea indicatorului B2-„Oprire” la ieșirea de pe amplasament în stradă.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada Alea Ghiocilor.

Vor fi asigurate pentru noua construcție, pe amplasamentul beneficiarului, opt locuri de parcare (6,00 x 2,50m).

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. Bacău, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă instituții publice și servicii, zonă locuințe colective, zonă gospodărire comunală, spații plantate, agrement, sport și zonă pentru circulația rutieră și amenajări aferente.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: curți construcții – 1 construcție administrativă și social culturală, 1 construcție anexă.
Destinația stabilită prin P.U.G. Bacău: zonă pentru instituții publice, servicii, inclusă în UTR 9.

2.5.2 – Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominată de instituții publice și servicii, adiacent ei existând o largă dezvoltare a zonei sportive băcăuane aferente funcțiunii spații plantate, agrement și sport dar și locuințe colective.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este moderat.

2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit dispune de clădiri bine întreținute.

2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Zona dispune de majoritatea serviciilor necesare datorită faptului că există clădiri administrative, comerț, locuințe colective cât și spații plantate, zone pentru agrement și sport.

2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) se face remarcată adiacent zonei studiate, prin zona sportivă a municipiului.

2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru municipiul Bacău.

2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă următoarea disfuncționalitate:

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Amplasamentul pe care se dorește realizarea construcției se află în zona cu interdicție definitivă de construire	Prin realizarea P.U.Z., amplasamentul va fi scos de sub interdicția de construire.

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 427 din 22.06.2023 emis de Primăria Municipiului Bacău, zona dispune de toate utilitățile (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare, rețea de gaze naturale).

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe amplasament.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe amplasament.

2.7 – PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând dezvoltarea urbanistică a teritoriului.

2.8 – OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin oferirea unor noi servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoanele adulte cu dizabilități, ceea ce o va face atractivă pentru persoanele cărora este destinată investiția.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul scoaterii de sub interdicție de construire a suprafeței de teren de 4151,54mp, aparținând beneficiarului Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este proprietatea Județul Bacău – Domeniul Public, și există înscrieri privitoare la sarcini – drept de administrare în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Bacău, Centru de Servicii Sociale „Ghiocelul”.

- pe amplasament există o construcție administrativă pentru instituții publice și social culturală cât și o construcție anexă

- terenul este relativ plat

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european

3.2 – PREVEDERILE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Bacău, aprobat prin H.C.L. Bacău nr. 84 din 13.04.2012, modificată prin H.C.L. nr. 114/20.04.2016 – H.C.L. nr. 385 / 29.12.2016 – H.C.L. nr. 53 / 28.02.2022, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren intravilan UTR9

Funcțiunea predominantă: ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor centrelor de asistență socială, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/ eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă Sol Aer	<ul style="list-style-type: none">• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi• Colectarea apelor uzate prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare al municipiului• Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele• Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubele specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșeuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșeuri generate de amplasament sunt:

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul

3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În urma faptului că noua investiție nu va genera un trafic major, iar strada Aleea Ghiocilor din care se face accesul răspunde exigențelor actuale, nu sunt necesare intervenții. La ieșirea de pe amplasament în strada Aleea Ghiocilor va fi montat indicatorul rutier B2 – „Oprire”

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, opt locuri de parcare (6,00 x 2,50m).

3.5 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața zonei studiate este de 14 786,55mp, din care suprafața zonei de amplasament 7396,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: curți construcții – 1 construcție administrativă și social culturală, 1 construcție anexă, din care suprafața reglementată 4151,54mp, astfel încât pe întreaga suprafață a amplasamentului să poată fi realizate construcții.

Destinația stabilită prin P.U.G.: teren intravilan. **ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, inclusă în UTR 9**

Poziția clădirii în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 21,39m față de limita de proprietate nord - vest
- la o distanță de 71,01m față de limita de proprietate nord - est
- la o distanță de 6,00m -7,67m față de limita de proprietate sud - vest
- la o distanță de 23,88m față de limita de proprietate sud - est

Regimul de aliniere – nu este cazul întrucât clădirea propusă nu va fi poziționată în primul plan spre stradă.

Funcțiunile propuse sunt:

- **Funcțiunea amplasamentului nu va fi modificată.**

Prin prezentul PUZ se solicită doar scoaterea de sub interdicție definitivă de construire a suprafeței de **4151,54mp**, aferentă amplasamentului.

Suprafața spațiului verde aferentă amplasamentului este de 2634,50 mp reprezentând 35,62% din total.

	Suprafață	Procent (%)
Construcții existente	1 434,71	19,39
Construcții propuse	367,50	4,96
Alei și trotuare	1 229,48	16,62
Carosabil	1 285,31	17,40
Locuri de parcare	444,50	6,01
Spațiu verde	2634,50	35,62
TOTAL	7396,00	100,00

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

- **Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj**
- **POT maxim admis → 75,00%**
- **CUT maxim admis → 2,0**

BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă instituții publice și servicii	9 784,83	66,17	9 784,83	66,17
2. Zonă locuințe colective	1 036,00	7,00	1 036,00	7,00
3. Zonă gospodărire comunală	1 228,00	8,30	1 228,00	8,30
4. Spații plantate, agrement, sport	910,79	6,18	910,79	6,18
5. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	1 826,93	12,35	1 826,93	12,35
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	14 786,55	100,00	14 786,55	100,00

BILANȚ TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă instituții publice și servicii	7396,00	100,00	7396,00	100,00
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	7396,00	100,00	7396,00	100,00

3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă pe amplasament.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă pe amplasament.

În incintă vor fi prezente următoarele colectoare după cum urmează:

1. Colectoare de canalizare a apelor menajere

Apele uzate menajere rezultate de la instalațiile interioare sunt preluate de căminele menajere exterioare, și conduse la rețeaua de canalizare. Pe colector se vor amplasa cămine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții.

2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelitoarea construcției:

Preluarea apelor meteorice de pe acoperiș se realizează printr-un sistem clasic, realizat din receptori terasă prevăzuți cu parafrunzar metalic și coloane de coborâre montate perimetral pe clădire. Coloanele sunt realizate din țevă de canalizare care deversează în spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă pe amplasament.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereti. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe amplasament.

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere provenite din activitățile ce se vor desfășura se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

3.7 – PROTECTIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate sunt:

- deșeuri menajere, respectiv deșeuri provenite din activități specifice funcțiunii de servicii

Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată. Vor fi preluate periodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

AER

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșizare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- nu vor fi efectuate lucrări de utilitate publică

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul prezentei documentații este scoaterea de sub interdicție definitivă de construire a suprafeței de teren de **4151,54mp.** din totalul de **7396,00mp.** întrucât cimitirul din vecinătate nu mai funcționează, urmând ca funcțiunea amplasamentului să rămână neschimbată – „**ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**”, ceea ce ar conduce ca pe întreaga suprafață a terenului să poată fi realizate construcții.

Totodată, în urma realizării investiției, zona va fi sistematizată pentru crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor impuse de:

- încadrarea în Planul Urbanistic General

5. ANEXE

- | | | |
|--------|---|--------------|
| - U1 | - Plan de încadrare în zona - Extras din P.U.G. | Scara 1:5000 |
| - U2 | - Situație existentă | Scara 1:500 |
| - U3.1 | - Reglementari urbanistice - Zonificare | Scara 1:500 |
| - U3.2 | - Reglementari urbanistice – Ilustrare urbană | Scara 1:500 |
| - U4 | - Reglementari echipare edilitară | Scara 1:500 |
| - U5 | - Proprietatea asupra terenurilor | Scara 1:500 |

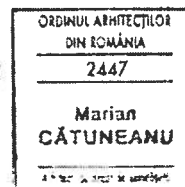
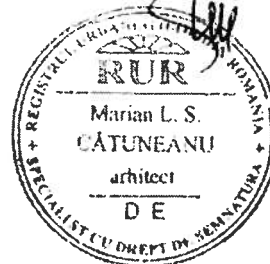
Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU



Întocmit.

arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. 9

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.Z. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL Onești, nr. 32 / 2000, prelungită prin HCL nr. 208/13.12.2018.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru amplasamentul în cauză, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în plansa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în plansa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile propuse, orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fîrdele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Amplasamentul va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+2

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția poate fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: **ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

POT max admis = 75%,

CUT max admis = 2,0

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00m între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Este interzisă amplasarea garajelor la sol la o distanță mai mică de 5.00m față de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejuriri

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

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

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico edilitară

Utilizare funcțională:

- funcțiuni administrative
- funcțiuni financiar bancare
- funcțiuni comerciale cu caracter urban

- funcțiuni de cult
- funcțiuni de cultură
- funcțiuni de învățământ
- funcțiuni de sănătate
- funcțiuni de sport
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament.
- servicii aferente funcțiunii de instituții publice și servicii

Utilizări interzise

Este interzisă realizarea de:

- construcții care prin destinație produc noxe, polarizează sau generează trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice - unități / servicii de mică industrie sau cu profil agricol (art.12 și art.14 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.3 și 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism;
- construcții nerepresentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zona;
- construcții cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioșcuri) pe domeniul public, fără obținerea avizelor legale;
- plantații înalte și de amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele de arhitectura sau desfășurarea în bune condiții a circulației auto;
- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, distanța care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale casei scării.

V. - Unități teritoriale de referință – U.T.R. 9

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU



arh. Marian CATUNEANU

