PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE SERVICII PUBLICE

BENEFICIAR: COMUNA SICULENI

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1571/2019

Denumirea lucrării	**Elaborare Plan Urbanistic Zonal în scopul amenajării zonei de servicii publice din comuna Siculeni**
Amplasament	com. Siculeni nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	Comuna Siculeni
Beneficiar	Comuna Siculeni
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1571/2019
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN

Miercurea Ciuc,
05.12. 2019

COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN atestat R.U.R.

PROIECTANȚI P.U.Z.

ȘEF DE PROIECT	dipl. arh. ALBERT MARTIN
ARHITECTURĂ	dipl. arh. ALBERT MARTIN dipl. arh. ALBERT MARIANA dipl. arh. BÍRÓ JÓZSEF dipl. arh. LÁSZLÓ BEÁTA

Miercurea Ciuc,
05.12.2019

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanți
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Extras de carte funciară
- Memoriu general
- Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:5000	A-01
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:1000	A-02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:1000	A-03
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:1000	A-04

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	**Elaborare Plan Urbanistic Zonal în scopul amenajării zonei de servicii publice din comuna Siculeni**
Amplasament	com. Siculeni nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	Comuna Siculeni
Beneficiar	Comuna Siculeni
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	Decembrie 2019

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Zona studiată se află în extravilanul localității, conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 36/2006. Zona studiată este situată adiacent primăria Siculeni în suprafață totală de 14265 mp, înscriși în următoarele cărți funciare:

Nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
51250	1602.00 mp	arabil	extravilan	Ferencz Rozalia; Olti Gizela; Ferencz Janos; Csoboth Marta-Maria; Kelemen Katalin; Ferencz Emma
51251	4600.00 mp	arabil	extravilan	Olti Magdolna; Csaszar Roza; Csaszar Matyas; Csaszar Gavril; Benedek Julianna; Daradics Rozalia
51255	1500.00 mp	arabil	extravilan	Reszeg Agnes; Olti Elisabeta; Kiss Julianna
51247	963.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
51249	2800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ioana
50109	963.00 mp	arabil	extravilan	Antal Emese; Antal Elod
51253	1837.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
Total	**14265.00 mp**			

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este intoducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic.
Documentația a fost inițiată de Comuna Siculeni ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 15 din data de 18.03.2019 eliberat de Consiliul Local Siculeni.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- introducerea terenului în intravilanul localității;
- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- stabilirea terenurilor aferente propunerilor;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente;
- integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;
- măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este introducerea terenului în intravilan și reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPI – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată are o suprafață totală de **14 265 mp**, teren aflat în extravilanul comunei Siculeni. Terenul studiat este liber de sarcini.
Zona studiată este delimitată de:

- la nord-est – drum de acces;
- la sud-est – terenuri cu case de locuit;
- la sud-vest – terenuri cu case de locuit și primăria Siculeni;
- la nord-vest – terenuri fără construcții.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Zona studiată se află în extravilanul comunai Siculeni conform P.U.G. aprobat.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în zona estică al comunei Siculeni. Zona este accesibilă dintr-o stradă locală care are legătură cu DN12.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Apa subterană:

În forajele executate, pânza de apă freatică a fost interceptată la adâncimea de NA=-4.00m(F2)-4.10m(Fi), nivelul hidrostatic s-a stabilizat la NH=-3.50(F1), doar s-au semnalat înfiltrații de apă la -1.90m(F1).

Condiții seismice:

Conform Normativ P100-1 – 2013, întreg amplasamentul se situează în zona cu o accelerație seismică a terenului ag = 0.20g și perioada de colț Tc = 0.7 sec.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS-6054-85, pentru zona localității Siculeni este egală cu 1.00 – 1.10 m.

Condiții geotehnice:

Forajele executate pe amplasament au interceptat următoarele stratificații redate în tabelele mai jos:

Forajul F1

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.30	0.30	INF.-1,90 m NH.-3,50 m NA.-4,10 m	Sol vegetal	-
0.60	0.30		Argilă prăfoasă negricioasă	-
1.90	1.30		**Pietriș, rar bolovăniș mic cu nisip cenușiu, mediu îndesat**	**290**
2.20	0.30		**Nisip argilos cafeniu, afânat**	**100**
5.80	3.60		**Pietriș, rar bolovăniș mic cu nisip cenușiu, mediu îndesat**	**350**
8.00	2.20		**Pietriș, bolovăniș cu nisip prăfos slab argilos cenușiu, mediu îndesat**	**360**

Forajul F2

Adâncime	Grosime strat		Caracterizarea stratului	kPa
0.30	0.30	NA.-4,00 m	Sol vegetal	-
0.90	0.60		Argilă prăfoasă negricioasă, consistentă	150
2.00	1.10		**Pietriș, rar bolovăniș mic cu nisip cenușiu, mediu îndesat**	**300**
3.20	1.20		**Nisip argilos cafeniu, afânat**	**110**
5.60	2.40		**Pietriș, rar bolovăniș mic cu nisip cenușiu, mediu îndesat**	**350**
8.00	2.40		**Pietriș, bolovăniș cu nisip prăfos slab argilos cenușiu, mediu îndesat**	**360**

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geologia zonei:

În alcătuirea geologică a regiunii apar atât formațiunile sedimentare ale depresiunii Ciucului de Mijloc, cât și cele din zonele marginale ale acestora, reprezentate prin formațiunile cristaline (Seria de Rebra – Barnar) și formațiuni magmatice, rocile vulcanogen-sedimentare depuse la baza versantului estic al munților Harghita.

Formațiunea geologică de bază, cât și cea de suprafață este reprezentată de depozitele sedimentare pliocene alcătuite din nisipuri, pietrișuri și argile de proveniența umpluturii de bazin al Ciucului de Mijloc.

În lunca Oltului apar formațiuni de vârstă pleistocenă și holocenă, care sunt constituite din depozite de terasă, depozite proluvial-deluviale și aluvionare, formate din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri de terasă.

Morfologia:

Zona amplasamentului este caracterizată de o suprafață plan-orizontală de câmpie aluvionară al depresiunii Ciucului de Mijloc, terenul având un aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Clima:

În această zonă se individualizează climatul depresiunilor intramontane de tip Carpatic – Oriental, cu mari variaţii de temperatură, precipitaţii şi circulaţie generală a aerului.

- Temperatura medie anuală a aerului este între 4º şi 6º C.
- Temperatura medie în luna iulie este de 12º – 14º C.
- Temperatura medie în luna ianuarie este între –6º şi –8ºC

Durata intervalului de calm sporeşte în perioada de iarnă, mai ales când se produce fenomenul de inversiune termică.

- Inversiunile de temperatură în perioada de iarnă se manifestă pe un interval de peste 70 de zile;
- Îngheţul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile;
- Cantitatea medie anuală a precipitaţiilor este de circa 54mm;
- În luna iunie : 87,9 mm , în luna februarie : 17,8 mm

Conform normativului CR 1-1-3-2005,încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de 2,0 KN/m2 . Această valoare corespunde unui interval mediu de recurenţă IMR = 50 ani, sau echivalent unei probabilităţi de depăşire într-un an de 2% (sau probabilităţi de nedepăşire într-un an de 98%).

Vântul este în strânsă legătură cu circulaţia generală a atmosferei şi cu condiţiile locale ale reliefului. Calmul predomină pe o bună parte din timpul anului (51%), iar viteza medie anuală a vânturilor este de 3,2 m/s .

Valorile presiunii de referinţă, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având IMR =50 ani, este de 0,6 KPa.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în extravilanul comunai Siculeni. Amplasamentul studiat este accesibil din drumul de câmp existent care face legătură cu DN12.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Zona studiată se află în extravilanul comunei Siculeni, în vecinătatea unui derum de acces, care face legătură cu DN12. Conform extrasele de cărți funciare zona studiată are o suprafață totală de 14 265 mp.

Nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
51250	1602.00 mp	arabil	extravilan	Ferencz Rozalia; Olti Gizela; Ferencz Janos; Csoboth Marta-Maria; Kelemen Katalin; Ferencz Emma
51251	4600.00 mp	arabil	extravilan	Olti Magdolna; Csaszar Roza; Csaszar Matyas; Csaszar Gavril; Benedek Julianna; Daradics Rozalia
51255	1500.00 mp	arabil	extravilan	Reszeg Agnes; Olti Elisabeta; Kiss Julianna
51247	963.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
51249	2800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ioana
50109	963.00 mp	arabil	extravilan	Antal Emese; Antal Elod
51253	1837.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
Total	**14265.00 mp**			

Principalele disfuncțiuni:

- terenul este nereglementat urbanistic, terenul se află în extravilanul comunei Siculeni;
- acces neamenajat;
- regulament local de urbanism.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	14265.00 mp	100.00 %
Teren agricol în extravilanul localității	14265.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S_{teren}x100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile existente adiacent zonei studiate sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare comunale, acestea sunt: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentarea cu energie electrică.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: amplasamentul studiat este liber de sarcini. Situația actuală se va schimba într-un mod însemnat;
- existența riscurilor naturale și antropice: în forajele executate pâmza de apă freatică au fost interceptată la adâncimea de -4.00m – -4.10m, nivelul hidrostatic s-a stabilizat la NH = 3.50m, doar s-au semnalat înfiltrații de apă la -1.90m;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.
În prezent nu sunt probleme, care să efecteze mediul înconjurător.

2.9. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:
- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de servicii publice;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafaţa corpului de clădiri şi dovedeşte deţinerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificaţia terenului, arată condiţiile de fundare.

Construcțiile proiectate se recomandă a fi fundate pe un sistem de fundații directe și continue sau fundații izolate, în funcție de natura constructivă al clădirilor, infrastructurile fiind încastrate în stratul de pietriș, rar bolovăniș mic cu nisip cenușiu, mediu îndesat, pentru predimensionarea luându-se în calcul o presiune convențională de bază P_{conv}=290-300kPa.

Adâncimea de fundare minimă Df_{min}=-1.30m de la cota teren natural.

Valorile presiunilor pe terenul de fundare corespund cu presiunile convenționale pentru fundații, având lățimea tălpii B=1.0 m și adâncimea de fundare, raportată la cota terenului sistematizat Df = 2m (STAS 3300/2-85).

Săpăturile pentru turnarea fundațiilor pot fi executate vertical, cu respectarea prevederilor Normativului C169-88 privind măsurile de sprijinire.

Ultimul strat, în grosime de 0.20m nu va fi decapat decât înainte de turnarea fundațiilor.

În zona amplasamentului nu sunt indicii privind agresivitatea naturală a apelor freatice asupra betoanelor și metalelor.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

După aprobarea prezentului PUZ, zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic. Funcțiunea va fi stabilită și se va crea cadrul construirii unor clădiri cu funcțiunea de servicii publice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune reglementarea zonei cu obligativitatea realizării unor zone verzi private. Ținând cont de grădini din cadrul lotului propus nu se justifică crearea unor zone verzi publice.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.4.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă pentru servicii publice.
Beneficiarul lucrării este Comuna Siculeni.

3.4.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru funcțiuni de servicii publice.

Suprafața terenului studiat este 14265,00 mp.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	14265.00 mp	100.00 %
Teren agricol în extravilanul localității	14265.00 mp	100.00 %
Construcții	0.00 mp	0.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S_{teren}x100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni		Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.		14265.00 mp	100.00 %
Zonă de servicii publice		14257.00 mp	99.94 %
Teren pentru extinderea strada existentă		8.00 mp	0.06 %
Zonă de servicii publice		14257.00 mp	100.00 %
Construcții	max	5702.80 mp	40.00 %
Platforma carosabila/pietonala	max	5702.80 mp	40.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min	2851.40 mp	20.00 %

Indici urbanistici:

Regim de înălțime: P+M

H_{max}= 12.00 m

$P.O.T._{max}$= 40%

$C.U.T._{max}$= 0.70

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Siculeni. Zona adiacentă este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețele existente în zonă – de alimentare cu apă potabilă, de canalizare menajeră și de alimentare cu energie electrică.

3.5.1. Alimentare cu apă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua existentă.

3.5.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate şi evacuate în rețeaua de canalizare existentă. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheţ şi vor fi din PVC. Racordurile la reţeaua existentă se vor face prin intermediul unor cămine de racordare.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza dintr-un post de transformare PTAB20/0.4kW amplasat în interiorul zonei studiate. Branşarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran de la postul de transformare.

3.5.4. Telecomunicații
Se va realiza prin extinderea rețelei existente adiacent zonei studiate.

3.5.5. Alimentarea cu căldură
Încălzirea construcțiilor se va realiza din centrală termică proprie, amplasată în interiorul clădirii.

3.5.6. Canalizarea pluvială
Apa pluvială va fi colectată și dirijată către bazinul subteran propus.

3.5.7. Gospodărie comunală
Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

Pe tot parcursul derulării investiţiei beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluare, starea tehnică a utilajelor din dotare precum şi modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizaţi vor fi: aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calităţii solului va consta din urmărirea activităţii utilajelor in timpul executarii investitiei, în aşa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietăţile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanţe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajariilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetaţiei plantate se vor amenaja incinta și se vor planta arbori și arbuști în zone verzi.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse
Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor
Suprafața studiată este de 14 265,00 mp, care este compusă din mai multe parcele, în proprietate private:

Nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
51250	1602.00 mp	arabil	extravilan	Ferencz Rozalia; Olti Gizela; Ferencz Janos; Csoboth Marta-Maria; Kelemen Katalin; Ferencz Emma
51251	4600.00 mp	arabil	extravilan	Olti Magdolna; Csaszar Roza; Csaszar Matyas; Csaszar Gavril; Benedek Julianna; Daradics Rozalia
51255	1500.00 mp	arabil	extravilan	Reszeg Agnes; Olti Elisabeta; Kiss Julianna
51247	963.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
51249	2800.00 mp	arabil	extravilan	Szabo Ioana
50109	963.00 mp	arabil	extravilan	Antal Emese; Antal Elod
51253	1837.00 mp	arabil	extravilan	Olti Arpad
Total	**14265.00 mp**			

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață de 14 265 mp și este proprietate privată a mai multor persoane fizice.

Zona studiată se află în extravilanul comunei Siculeni, având posibilitate de acces auto și pietonal pe străzile existente, cu posibiltatea de racordare la rețele tehnico-edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este introducerea terenului în intravilanul localității și reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic. Regimul de înălțime maximă al construcțiilor propuse este P+M.

Parcările se vor asigura în interiorul parcelei.

Împreună cu realizarea construcțiilor se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, incintei și realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

Reglementările propuse în Plan Urbanistic Zonal vor fi ținute în vedere la realizarea investițiilor propuse.

Prin propunerile formulate în Planului Urbanistic Zonal va creşte potenţialul economic și va crea condițiile realizării centrului de biomasă care va deservii cu agent termic clădirile publice din cadrul localității Siculeni.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităţilor propuse, se vor respecta distanţele de protecţie şi de siguranţă în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z. - EXTINDEREA ZONEI DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentaţie cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de servicii publice" - parcela cu nr. cad. 51250, 51251, 51255, 51247, 51249, 50109, 51253, extravilan Comuna Siculeni, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme şi reglementări obligatorii pentru administraţia publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism respectiv autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentul General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP011-97 – MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ŞI AMENAJĂRII TERITORIULUI, Direcţia coordonare cercetare ştiinţifică şi reglementări tehnice pentru construcţii;

- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

  În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al comunei Siculeni.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Zonă de servicii publice" - parcela cu nr. cad. 51250, 51251, 51255, 51247, 51249, 50109, 51253 extravilan – comuna Siculeni, județul Harghita se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Siuleni, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Siculeni, județul Harghita, constituită parcela cu nr. cad. 51250, 51251, 51255, 51247, 51249, 50109, 51253 cu suprafață totală de 14 265 mp identificat prin **C.F. nr. 51250, 51251, 51255, 51247, 51249, 50109, 51253**.
Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Comuna Siculeni va identifica şi va delimita, în funcţie de particularităţiile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

Zone construite protejate
În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

Siguranța în construcții

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgerile torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Unităţile care adapostesc funcţiuni de servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Expunerea la riscuri tehnologice

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort, unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Unităţile care adăpostesc funcţiuni de servicii se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecţie ale reţelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a staţiilor de reglare-măsurare etc.).

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

În vecinătatea amplasamentului studiat (pe DN12) trec rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizarea menajeră a localității. Pe partea nord-estică a zonei studiate se află linia electrică aeriană de medie tensiune.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea zonei.
Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.
Utilizările admise și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
Conform P.U.G.-ului aprobat, amplasamentul studiat este teren agricol în extravilanul localității, prin prezentul P.U.Z. terenul studiat va fi introdus în intravilanul localității și se stabilește funcțiunea zonei: zonă de servicii publice.

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Siculeni. La nivelul terenului studiat în suprafaţă de 14 265 mp, s-a stabilit următoarea zonă funcţională: **ZONĂ DE SERVICII PUBLICE**.

3.2 Utilizări admise

- construcții aferente pentru producerea energie termică din biomasă;
- construcții pentru depozitare;
- spații verzi amenajate;
- alei pietonale;
- căi de acces carosabil și pietonale, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare.

3.3 Utilizări interzise

- funcțiuni altele decât cele admise pe categorii de funcțiuni propuse;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate şi de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrice a clădirilor, prin amplasarea pe faţadele clădirilor sau pe elementele de susţinere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiţionat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), posturi trafo – aeriene, coşuri de fum sau de ventilaţie, bennere, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcţii, amenajări sau activităţi care prin amplasament, funcţiune, volumetrie, şi aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol –

plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la reţele publice de apă şi canalizare şi fără încăperi sanitare în clădire.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce priveşte însorirea conform normelor şi recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 şi Ordinului Ministrului Sănătăţii privind normele de igienă nr.536/1997.
- Se recomandă că toate clădirile în care se desfăşoară o activitate zilnică (administrativă, etc.) să aibă asigurată iluminarea naturală a spaţiilor pentru birouri cât şi a celor pentru public.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcţia poate fi autorizată în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condiţiile în care s-a asigurat accesul la drumul public direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R." - S.A.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R.., situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilo, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Amplasarea în interiorul parcelei
Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A-03 – Reglementări urbanistice (retras cu 13 m față de limitele laterale, limita posterioară și limita de acces).

Lucrări de utilitate publică
Clădirea se va amplasa pe terenul care nu este ocupat cu canale de desecare şi care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicaţie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicaţii, etc.).
Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcţie trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul şi configuraţia acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se stabileşte în funcţie de destinaţia funcţională a construcţiei şi de capacitatea acesteia şi de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanenţă.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele tehnico-edilitare existente ale localităţii şi anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră şi alimentare cu energie electrică;
- De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administraţiei publice competente în situaţia în care reţelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - se vor realiza soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţia mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcţia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la reţeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
  - beneficiarul se obligă să extinde reţeaua existentă.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condiţiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate reţelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicaţii, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepţia celor aflate deja în curs de execuţie şi a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă potabilă
Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la reţelele stradale.
Canalizare menajeră
Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate şi evacuate în rețeaua de canalizare existentă.
Alimentarea cu energie electrică
Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la post de transfomare propusă. Instalaţiile de alimentare şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicaţii
Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la reţelele stradale. Instalaţiile de alimentare şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.
Reţele termice
Centrala termică va fi înglobată în construcţia proiectată. Fiind conceput în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Reţelele de apă, de canalizare, drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Reţelele de energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Înălțimea construcțiilor
La stabilirea înălţimii construcţiei se va avea în vedere:

- Protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Ca regulă generală, înălţimea construcţiilor nu va depăşi distanţa dintre aliniamente;

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii;
- Regimul de înălţime: P+M pentru construcția propusă;
- Înălţimea maximă a construcţiei propuse: H_{max}=12 m.

Aspectul exterior al construcţiei

a) Dispoziţii generale

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei;
- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu energie electrică, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Faţade

- Sunt interzise imitaţiile de materiale;
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;
- Este interzis: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condiţiile indicate in preambul;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: culori pastel, urmărindu-se aplicarea principiului unităţii cromatice.

c) Acoperişuri

- Construcţiile vor avea șarpantă.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafaţa construită la sol şi suprafaţa terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului.

$P.O.T._{max}$=40%

$C.U.T._{max}$=0,70

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

- Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor în vigoare.
- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Spații verzi și plantate

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.
- Terenul amenajat ca spaţii verzi, va reprezenta cel puţin 20% din suprafaţa terenului;
- Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaiej nepotrivit;
- Se propune realizarea de împrejmuiri transparente către stradă și dublat cu gard viu spre limitele separative;

Gestionarea deșeurilor

Deşeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate şi transportate periodic de către societatea cu care primăria Comunei Sânsimion are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea şi gestionarea integrată a gunoiului.

4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni		Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.		14265.00 mp	100.00 %
Zonă de servicii publice		14257.00 mp	99.94 %
Teren pentru extinderea strada existentă		8.00 mp	0.06 %
Zonă de servicii publice		14257.00 mp	100.00 %
Construcții	max	5702.80 mp	40.00 %
Platforma carosabila/pietonala	max	5702.80 mp	40.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min	2851.40 mp	20.00 %

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată va fi alipită Unității Teritoriale de Referinţă din P.U.G., fiind denumită ca **zonă de servicii publice**, reglementată prin prezentul plan urbanistic zonal.
Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit
arh. László Beáta

Data: 05.12.2019