

PROIECT NR. 09 / 2020



DENUMIRE PROIECT:

**DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE
SUPERMARKET ȘI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE ȘI
BRÂNZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE,
AMENJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR
LUMINOS, ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ, BRANȘAMENTE
UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

AMPLASAMENT:

**JUD. NEAMȚ, COM. SĂBĂOANI, SAT. SĂBĂOANI,
STR. PROGRESULUI NR. 4 C**

BENEFICIAR:

ANGHEL VALENTIN ȘI ANGHEL MĂRIOARA

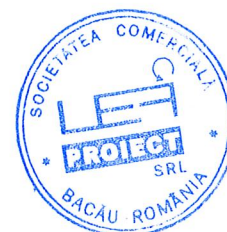
FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL



PR. NR. 09 / 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI



DIRECTOR: arh. CRISTIAN LEFTER



URBANISM: arh. Cristian Lefter

arh. Alexndru Tornghibel

arh. Mihail Adrian Cochior

ing. Catalin Niculusca





BORDEROU

FOAIE DE CAPAT
LISTA DE SEMNATURI
BORDEROU
MEMORIU TEHNIC
REGULAMENT

PIESE DESENATE

U0 – INCADRARE IN ZONA	sc. 1: 5000
U1 – SITUATIA EXISTENTA	sc. 1: 500
U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	sc. 1: 500
U3 – REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1: 500
U4 – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneii de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

4. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumire lucrare: **P.U.Z. - “Demolare construcții existente și construire supermarket și magazin produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, trotuare, amenjări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar luminos, împrejmuire perimetrală, bransamente utilități, organizare de șantier”**

2. Amplasament: **jud. Neamț, com. Săbăoani, sat. Săbăoani,
str. Progresului nr. 4 C**

3. Beneficiar: **Anghel Valentin și Anghel Mărioara**

4. Proiectant general: **S.C. LEF PROIECT S.R.L. Bacău**

5. Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

6. Data elaborării: **Mai 2020**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a comenzii beneficiarului, conform cerinței certificatului de urbanism nr. 27 din data 17.03.2020 eliberat de Primăria Săbăoani și studiază un teritoriu din intravilan situat la est de zona centrală a localității Săbăoani, teritoriu în care se află și suprafața de 6038.00 mp, proprietate a beneficiarilor. Amplasamentul studiat face parte din UTR nr. 6 având funcțiunea de unități industriale.

În concordanță cu tema de proiectare formulată de beneficiar și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentație se stabilesc și reglementează condițiile de amplasare și conformare a unui supermarket și funcțiuni complementare.

Scopul prezentului PUZ constă în modificarea reglementarilor urbanistice prevazute în PUG și RLU în vigoare, ca etapă premergătoare autorizării lucrărilor necesare realizării investiției propuse.

Obiectivele PUZ constau în: schimbarea funcțiunii terenului din zonă de unități industriale în zonă de instituții publice și servicii cu spații comerciale, sistematizarea amplasamentului studiat în vederea realizării obiectivului mai sus menționat, realizarea accesului la amplasament, realizarea de parcări aferente, zonificarea funcțională a terenurilor din zona studiată, asigurarea echipării edilitare, stabilirea P.O.T și C.U.T..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La întocmirea studiului s-au avut în vedere:

- P.U.G. Comunei Săbăoani și Regulamentul Local de Urbanism
- Ridicare topografică a zonei studiate
- Studiul geotehnic efectuat pe amplasament.
- Studiul de inundabilitate

Ca metodologie folosită, datele conținute în piesele scrise și desenate au fost structurate conform prescripțiilor și cadrului conținut aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/16.08.2000.

P.U.Z.-ul este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005, cu modificările și completările ulterioare);
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea apelor (nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare);
- HGR nr. 525/1996, modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit datele culese din teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află la est de zona centrală a localității Săbăoani, având categoria de folosință - curți construcții în intravilan.

Potențialul de dezvoltare al zonei la care facem referință este dat de poziționarea amplasamentului în imediata vecinătate a zonei centrale a localității

Săbăoani. Str. Progresului, face legătura cu drumul național DN2, arteră importantă la nivel local prin care este asigurat accesul facil pe amplasament cât și relația acestuia cu principalele zone de interes ale localității. De asemenea, în zona amplasamentului există rețele edilitare de alimentare cu apă, electricitate și canalizare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află nordul intravilanului localității Săbăoani, în UTR 6 care reprezintă o zonă de locuințe individuale și funcțiuni complenetare/ zonă unități industriale/ depozitare. Terenul se află în zona V – zonă cu regim de înălțime pentru construcții impus.

Parcela cu număr cadastral 56011 este proprietate privată a beneficiarului și are o suprafață de 6038 mp cu categoria de folosință curți construcții. Pe amplasament se găsesc patru construcții : C1 - Sc=525mp, C2 - Sc=550mp, C3 - Sc=657mp și C4 - Sdc=513mp.

Vecinătățile proprietății sunt următoarele:

- N – teren proprietate Comuna Săbăoani cu nr. cad. 52728
- V – drum de servitute - beton
- S – domeniu public, str. Progresului
- E – terenuri proprietate privată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristici geotehnice

Având în vedere poziția sa geografică, relieful de tip șes - deluros al comunei Săbăoani este specific zonei de șes din valea Moldovei și bazinul Siret.

Din punct de vedere geomorfologic relieful comunei Săbăoani este de șes cu suprafețe plane întinse între formațiunile de pante ale teraselor. Pe ansamblul întregii comune, altitudinea maximă este de 245 m și cea minimă de 190 m.

Înclinarea versanților are de asemenea valori specifice dealurilor mici și mijlocii, pantele cu valori mici de până la 5° sunt caracteristice unor suprafețe însemnate de șes. În amănunt, acest relief are o fragmentare mică, suprafețele plane având o extindere lărgită.

Din punct de vedere geologic, regiunea în care este situată comuna Săbăoani face parte din flișul subcarpatic și a bazinului râului Siret, care a evoluat în intervalul de timp cretac inferior - miocen superior sprijinindu-și unul din flancuri pe bordura Platformei Moldovenești.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții de fundare foarte bune, favorabil fundării directe.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90 - 1,00 m de la cota terenului natural.

Condiții seismice

Normativul P 100-1/2014 încadrează locația amplasamentului corectat la zona seismică: "D" având $a_g = 0,30$ și perioada de colt $T_c = 0.70(\text{sec})$.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică ce drenează această comună este tributară afluenților râului Moldova, pâraielor și izvoarelor de mică capacitate care își măresc debitul mai cu seamă în perioadele cu precipitații atmosferice bogate sau odată cu topirea zăpezilor.

Clima

Valorile și regimul temperaturii aerului nu manifestă deosebiri între extremitățile comunei, astfel încât în mersul anual al temperaturii medii lunare a aerului se constată că luna cea mai rece este ianuarie (cu valori de -4, -6°C), iar cea mai caldă este luna iulie cu 18-20°C. Dacă urmărim diferențele interlunare ale temperaturii aerului se observă că ele au valori mai mici în ianuarie, februarie 3,1°C, apoi cresc ajungând la 8°C în martie - aprilie, aceasta datorită schimbării circulației atmosferice și intensificării radiației solare.

Data medie a primului îngheț este între 1 - 11 octombrie, iar a ultimului îngheț între 21 aprilie - 1 mai. Din analiza valorilor multianuale se constată că frecvența predominantă a vântului în perioada 1961-1973 au avut-o vânturile din NE – 31,7%, vânturile din SE – 12,3 % și cele din N – 11,4%. Iarna frecvența cea mai mare o au vânturile de N - 21,7% și cele din NE - 21,0 %, calmul fiind de 34,4%. Vara vânturile de NE ajung la frecvența de 41,1%, iar calmul are valoarea de 15,5%. Valoarea medie anuală a vitezei vânturilor a fost în perioada 1961 - 1973 la Roman de 3,9 m/s.

Riscuri naturale

Amplasamentul studiat se prezintă ca o suprafață plană, aproape orizontală, cu o foarte bună stabilitate generală și locală.

2.4. CIRCULAȚIE

Accesul la amplasament se realizează pe latura de sud din strada Progresului, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6.00 metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are categoria de folosință de teren curți construcții în intravilan.

Funcțiunile ce se regăsesc în zona studiată sunt următoarele:

- Zona locuințe individuale
- Zona gospodărie comunală

- Zona unități industriale și depozitare
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există posibilitatea racordării la rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasament nu există probleme speciale legate de protecția mediului sau riscuri naturale. Amplasamentul se afla parțial în zona de protecție a cimitirului urmand ca investiția propriu-zisă să se realizeze în afara zonei de protecție.

Conform studiului geotehnic realizat pentru amplasament rezultă că terenul, prin configurația sa nu favorizează apariția proceselor geomorfologice active sau de degradare. Amplasamentul studiat nu prezintă probleme de inundabilitate.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma consultării autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, s-au stabilit principalele categorii de intervenții asupra zonei studiate.

Propunerile privind sistematizarea, amenajarea și realizarea unei zone de instituții și servicii țin cont de doleanțele populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei
- studiu geotehnic
- PUG Comuna Săbăoani.

Concluziile studiului geotehnic vor fi preluate de specialiști în vederea realizării proiectelor de structuri aferente obiectivelor propuse.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și al interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Amplasarea noilor obiective în parcela care a generat PUZ se va face conform planșei de "Reglementări urbanistice - zonificare".

Funcțiunile complementare admise ale zonei de instituții și servicii prevăzute în Planul Urbanistic General al comunei Săbăoani sunt:

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

Utilizarea funcțională

Utilizări permise

- funcțiuni comerciale cu caracter urban
- funcțiuni comerciale cu caracter extraurban
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

Alte prevederi: P.O.T. Maxim 50%, C.U.T maxim 2, spații verzi în proporție de 15% din suprafața terenului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Organizarea spațială a zonei este influențată de caracteristicile reliefului. Valorificarea cadrului natural și armonizarea acestuia cu propunerile de dezvoltare a zonei studiate, modernizarea legăturilor carosabile directe și ușoare a zonei cu zonele limitrofe, sunt factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Construirea obiectivelor propuse presupune realizarea unui acces de 7,00 metri lățime, pe latura de sud a proprietății direct din strada Progresului, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6,0 metri.

Configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Necesarul de parări a fost stabilit conform Regulamentului General de Urbanism și a celui Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Săbăoani. În total, pe amplasament se vor realiza 80 de locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoane cu dezabilități.

Pentru reglementarea circulației, la ieșirea de pe amplasament, va fi montat semnul "Oprire".

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul propus pe partea stângă a străzii Progresului prin intermediul unei alei pietonale cu lățime de 2,5 metri. În incinta amplasamentului se propun alei pietonale care să deservească toate obiectivele propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este zona instituții și servicii.

Prin propunerea solicitată de beneficiar se dorește realizarea unui spațiu comercial cu destinația de supermarket și amenajările aferente.

Construcția propusă se va amplasa conf. planșei U2 – Reglementari urbanistice.

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului (POT) ce exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat și, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) ce exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

P.O.T.max. admis = 50%

C.U.T.max. admis= 2

Regim de înălțime max. admis = S+P+2

Bilanț teritorial proprietate studiată – 6038.00 mp

BILANT TERITORIAL TEREN INITIATOR PUZ				
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS MAXIM	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S TOTAL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT % DIN S TOTAL
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI FUNCT. COMPLEMENTARE	6038	100.00%	-	-
ZONA MIXTA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	-	-	6038	100.00%
- Constructii propuse	-	-	3019.00	50
- Spatii verzi amenajate (minim admis)	-		905.00	15
- Circulații / platforme propuse	-	-	2114.00	35
TOTAL	6038	100.00%	6038	100.00%

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu energie electrică

Clădirea se va alimenta cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă.

Obiectivul va fi prevăzut cu următoarele tipuri de instalații:

- racord electric și telefonic
- distribuții electrice
- instalații electrice de iluminat și prize în apartamente
- instalații electrice de utilitate comună
- instalații de curenți slabi - telefonie, antena R-Tv, sonerie, interfon
- instalații electrice în centrala termică
- instalații electrice de protecție.

Telefonizarea clădirii se va realiza din rețeaua telefonie existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate. Pentru aceasta va fi prevăzută nișa telefonică, N.T., amplasată pe perete, la parter.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului propus se va realiza din rețeaua stradală de alimentare cu apă existentă, prin intermediul unui branșament .

Necesarul de apă caldă la punctele de consum se va asigura printr-o instalație electrică de apă caldă interioară de la instant electric.

Pentru utilizarea și folosirea apei reci și a apei calde, punctele de consum se vor echipa cu obiecte sanitare și armături pentru consumul apei, respectiv robinete și baterii amestecătoare.

Rețea de canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate se vor prevedea instalații interioare de canalizare menajeră cu conducte din polipropilenă (PP) imbinat cu mufe circulare cu inel de etanșare de rezistență mecanică ridicată, iar pozarea acestora se va realiza în conformitate cu planurile de instalații sanitare și a schemei coloanelor.

Colectarea apei uzate se va realiza prin intermediul unor cămine și canale colectoare, evacuarea la rețeaua de canalizare stradală realizându-se prin intermediul unui cămin de racord, cu conducta Dn 200mm.

Alimentare cu gaze naturale

Investiția nu are consumatori de gaze naturale.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților ce se vor desfășura în clădirile ce urmează să se realizeze, se vor depozita în containere separate pe tip de deșeu, pe amplasament, într-o zonă special amenajată și vor fi preluate, în baza unui contract cu o firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția apelor se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea

temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Măsurile de diminuare/eliminarea a impactului

În scopul reducerii/eliminării riscurilor de poluare a apei, se impun următoarele măsuri:

- Realizarea unui program de supraveghere a surselor de poluare a apelor de suprafață identificate în zonele aferente captărilor de apă;
- Delimitarea zonei de protecție sanitară cu regim sever în jurul prizei de apă și inspecții periodice pentru verificarea respectării reglementărilor privind managementul apelor în ceea ce privește prevenirea poluării resurselor de apă,

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captării se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever,

- Orice intervenție (construcție, consolidare, etc.) din vecinătatea captărilor de apă, a rezervoarelor de înmagazinare, se va efectua cu respectarea legislației specifice referitoare la caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și a celei de protecție hidrogeologică

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată, există următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.9. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Neamț a prezentei documentații se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
2. După obținerea Autorizației de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier ce presupune: împrejmuirea amplasamentului, organizarea pe proprietate a spațiilor funcționale necesare organizării de șantier - birouri, vestiare, grupuri sanitare, depozite de materiale. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare și gararea utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de două săptămâni.
3. A treia etapă este construirea propriu-zisă a obiectivelor propuse , operațiune estimată a dura maxim 2 ani.
4. După terminarea construcțiilor se vor realiza branșamentele la utilități, etapă estimată a dura o lună de zile.
5. Etapa a cincea va consta în realizarea accesului pe amplasament și a aleilor carosabile și pietonale, etapă ce va dura o lună de zile.
6. După realizarea accesului, se vor realiza parcările , timp de două săptămâni.
7. La terminarea amenajării parcărilor se va proceda la realizarea spațiilor verzi de la nivelul solului. Această operațiune va dura 2 săptămâni..
8. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate.

4. CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei pentru a asigura o sursă alternativă de apă prin captarea apei brute din bazinul de acumulare aflat în spatele digului pragului de fund amplasat transversal pe râul Troțuș.

Principalele categorii de intervenții care sunt în același timp și prioritare sunt: schimbarea funcțiunii și a categoriei de folosință a terenului din neproductiv în extravilan în curți construcții - zonă construcții tehnico-edilitare, realizarea accesului la amplasament, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele parcelei, asigurarea echipării edilitare, stabilirea indicilor urbanistici.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de regulament. Prevederile PUZ -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

Întocmit :

Arh. Alexandru Tornghibel



Verificat :

Arh. Cristian Lefter



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conținut:

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2 Baza legală a elaborării RLU

1.3 Aria de aplicare

1.4 Condiții de aplicare

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. 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

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul zonei studiate, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422/2001)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismului 350/2001
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 182/25.10.2000 privind protejarea patrimoniului cultural național

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și republicată
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Lege 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe zona studiată în cadrul acestui PUZ. Terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal conform plansei **U2. Reglementari urbanistice zonificare** face parte din intravilanul comuna Săbăoani și constituie domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.

1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detailează.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Onești, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat

pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Protecția calității apelor

Investițiile ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor. Pentru protecția acestora se interzice deversarea de către constructori, în apele de suprafață a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Protecția solului și subsolului

Lucrările de construcție și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul execuției lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din propria vină și datorită nerespectării legislației și reglementărilor de mediu mai sus amintite.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

La terminarea lucrărilor, suprafețele de teren ocupate temporar vor fi redată prin refacerea acestora, în circuitul funcțional inițial. Constructorul are obligația de a preda amplasamentul către beneficiar, liber de reclamații sau sesizări.

Gospodărirea deșeurilor

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Protecția calității aerului

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidente de mediu care pot determina impact semnificativ asupra mediului înconjurător, periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate, în timp util beneficiarului.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne cu roțile sau cu sac din material plastic.

Dacă prin lucrări asupra terenului, sau în mod întâmplător, se vor descoperi vestigii arheologice se va anunța primăria și Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Bacău, în scopul descărcării de sarcină arheologică, sau pentru începerea procedurii de clasare, în cazul vestigiilor de interes național, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.”

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

Terenurile destinate amplasării construcțiilor trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr. 981/1994.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată (P.U.Z.) .

Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (conform art. 24 – RGU).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (conform art. 25 – RGU).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform (conform art. 26 – RGU).

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței destinației construcției.

Accesul la amplasament se va realiza pe latura de sud, din strada Progresului, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6,0 metri. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețeaua existentă de energie electrică.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela care a generat PUZ are o suprafață de 6038.00 mp și formă neregulată, cu o deschidere la strada Progresului de 32.70 m și o adâncime maximă de 97.60 m.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform art. 34 și anexa 6 din R.G.U..

IV.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. Unități și subunități funcționale.

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizație de construire, a rezultat zonificarea funcțională reprezentată grafic în partea desenată și descrisă în memoriul general. Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual al dezvoltării cât și în partea de reglementări.

Funcțiunea dominantă propusă prin prezenta documentație, pentru amplasamentul studiat este de zona instituții publice și servicii de interes general.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru zona „instituții publice și servicii” ce se propune pentru proprietatea studiată se prevăd următoarele:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- *tipul de subzonă funcțională*

ISco – subzonă spațiu comercial

Art. 2 – *funcțiunea dominantă a zonei*

- instituții publice și servicii

Art. 3 – *Funcțiunile complementare admise ale zonei:*

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – *Utilizări permise*

- funcțiuni comerciale cu caracter urban

- funcțiuni comerciale cu caracter extraurban
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la amplasarea construcțiilor ca și la efectuarea amenajărilor aferente se vor institui măsuri de protecție în scopul eliminării riscurilor de poluare a apei.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

Se interzic următoarele utilizări:

- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor
- meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – Orientarea față de punctele cardinale

- pentru categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- construirea obiectivelor propuse presupune realizarea unui acces de 7,00 metri lățime, pe latura de sud a proprietății direct din strada Progresului, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6.00 metri;
- configurarea aleilor carosabile permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea propusă va respecta o distanță de minim 4,00 m față de limita de proprietate din Sud.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu la mai puțin de 3,00 metri;
- construcția propusă se va amplasa la o distanță minimă de 4,00 metri față de toate laturile propietăți.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- accesul la amplasament se va realiza pe latura de sud, din strada Progresului, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu dublu sens și parte carosabilă de 6,0 metri. În interiorul amplasamentului se vor realiza alei carosabile care vor permite accesul mijloacelor de intervenție (salvare și pompieri).

Art. 13 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției;
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente în zona amplasamentului;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta legislația în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- se conservă parcela care a generat P.U.Z.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- regim de înălțime maxim admis va fi de S+P+2

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirea nouă se va integra în caracterul general al zonei.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

- necesarul de parcări a fost stabilit conform Regulamentului General de Urbanism și a celui Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Săbăoani.
- în total, pe amplasament se vor realiza 80 de locuri de parcare din care 4 locuri pentru persoane cu dezabilități.

Art. 21 – spații verzi

- în interiorul proprietății se vor realiza spații verzi amenajate în proporție de 15% din suprafața terenului.

Art. 22 – împrejurimi

- Împrejmuirea se va realiza pe laturile estice, vestice și nordice, pe limita de proprietate și va avea o înălțime de maxim 2 metri.

Regulamentul local de urbanism aprobat devine act de autoritate al administrației publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Întocmit :

Arh. Alexandru Tornghibel

Verificat :

Arh. Cristian Lefter