

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE
ÎN ORAȘUL IERNUT
ORAȘUL IERNUT, STR. TÂRGULUI, NR. 11

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARCHIPROG S.R.L.

PROIECT NR.: 427/2018

FAZA DE PROIECTARE: PUZ

BENEFICIAR: ORAȘUL IERNUT Piața 1 Decembrie 1918, nr.9

LISTA DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

PROIECTANTI URBANISM

ARH. BORSOS ALADAR ANTON

ARH. ISZLAI TAMAS

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. BORDEROU
2. PAGINA DE TITLU

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3– Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)
 - 3.3.1. REGIMUL JURIDIC
 - 3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICA
- 3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.5 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.6 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.7. PROPUNERI
 - 3.7.1. ELEMENTE DE TEMA
 - 3.7.2. DESCRIEREA SOLUTIEI CONSTRUCTIVE
- 3.8. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.9. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECȚIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

- PLAN DE ÎNCADRARE ZONA U1
- PLAN DE INCADRARE IN PUG 2001, GOOGLE EARTH U2
- ANALIZA PROPRIETATE EXISTENTA U3
- PREZENTARE FOTOGRAFICĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ U4
- PREZENTARE FOTOGRAFICĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ U5
- REGLEMENTARI URBANISTICE U6
- REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIU U8
- REGIMUL JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR U9
- REȚELE EDILITARE U10
- PROPUNERE MOBILARE PROPRIETATE U11
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ U12
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ U13

III. AVIZE SI ACORDURI

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1148/15.06.2017

EXTRAS DE CARTE FUNCARA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SI PLAN DE SITUATIE VIZAT DE O.C.P.I.

AVIZE SI ACORDURI

STUDIU GEOTEHNIC

Intocmit :
arh. Borsos Aladar Anton

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE
SOCIALE IN ORASUL IERNUT

P+2E

oraş IERNUT , str. Targului nr.11

MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.2 Denumirea lucrării

PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE ÎN ORAȘUL IERNUT

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ solicitat în vederea reglementării urbanistice a zonei constituite din terenul cu numărul cadastral 53290 în suprafața de 26.462 mp.

1.1.3 Amplasament

jud. Mureș, orașul Iernut, str. Târgului, nr. 11

1.1.4. Beneficiar

ORAȘUL IERNUT

jud. Mureș, orașul Iernut, str. Piața 1 Decembrie 1918, nr. 9

1.1.5. Proiectant

SC ARCHIPROG SRL

jud. Mureș, mun. Târgu Mureș, str.Aleea Carpați, nr.3/22

Proiectant de specialitate urbanism:

arh. Borsos Aladar Anton

nr.TN-OAR-510

Autorizare RUR-D,E,F6

1.1.6.Data elaborării:

03.2019

1.2. OBIECTUL PUZ :

1.2.1 Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, pe imobilul din str . Targului Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unui ansamblu de locuinte colective cu amenajari exterioare si de infrastructura, venind in intampinarea cerintelor existente la adresa administratiei locale din partea cetatenilor.

Orasul Iernut, ca proprietar al terenului doreste sa contribuie prin ample spatii de recreere si de odihna la crearea unei extensii urbane cu desiderabilitate ridicata, aflata in prezent in plina dezvoltare.

1.2.2.Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone • reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

- Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.2.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Orașul Iernut, ca proprietar al terenului dorește să contribuie prin **ample** spații de recreere și de odihnă la crearea unei extensii urbane cu desiderabilitate ridicată, aflată în prezent în plină dezvoltare.

1.2.4. Necesitatea și oportunitatea planului

Planul Urbanistic Zonal este necesar a fi elaborat pentru realizarea obiectivului dorit, în conformitate cu cerința Certificatului de Urbanism nr. 39 / 12.06.2018 emis de Primăria Iernut și în același timp realizarea acestuia este oportună potrivit Avizului de Oportunitate nr. 20 din 30.10.2018 emis de Consiliul Județean Mureș. Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu amenajări exterioare și de infrastructură, pe terenul mai sus descris, venind în întâmpinarea cerințelor existente la adresa administrației locale din partea cetățenilor.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE -

- - Planul urbanistic general (P.U.G.) IERNUT
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul orasului IERNUT

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona este precar dotată cu utilități de infrastructură, str. Targului fiind de curând modernizată atrage publicul pentru dezvoltarea proprietăților individuale de locuit și a micilor unități de servicii manufacturiere

Orașul Iernut, ca proprietar al terenului dorește să contribuie prin ample spații de recreere și de odihnă la crearea unei extensii urbane cu desiderabilitate ridicată, aflată în prezent în plină dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1-Amplasament

Situată în zona vestică a localității este delimitată la Nord de paraul Salcud UTR 9, la est de limita vestică a loturilor individuale ale str. Mihai Eminescu UTR11, la sud de str. Mihai Eminescu UTR 6, iar la vest de intravilanul localității.

2.2.2-Funcționalitate

Utilizari functionale permise:

- locuinte individuale si colective
- servicii comerciale
- activitati manufacturiere nepoluante
- activitati productive industriale nepoluante
- activitati comerciale en -gros
- activitati tertiare
- zone verzi plantate,de agrement si recreere

2.2.3.Descrierea situației existente

Obiectivul supus avizării este situat pe raza administrativă a orașului Iernut, pe malul stâng al râului Mureș, în albia superioară a acestuia, în zona nord-vestică a localității, într-o zonă de ses , într-o zonă dominant agricolă în prezent, în vecinătatea vestică a unei insule caracterizată prin locuințe individuale cu regim mic de înălțime amplasate pe un parcelar prestabilit. La sud se află șoseaua principală DN15-E60 cu subzone de servicii, locuire și industriale. Zona este în plină dezvoltare.

Calea de acces la obiectiv este str. Târgului strada nemodernizată, cu deschidere directă pe strada Mihai Eminescu (DN15-E60)

Adresa obiectivului: jud. Mures, oraș Iernut, str. Targului, nr.11

Terenul are o formă neregulată, asemănătoare unui steag triunghiular pe un catarg, cu zona de catarg paralel cu strada Mihai Viteazul.

În prezent terenul este lipsit de orice construcție, și nu există nici o ingradire. Terenul, conform CF are utilitate agricolă fiind neexploatat de mai mulți ani.

Se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective , amenajări exterioare peisagere , sport și de infrastructură și rețele edilitare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1-Caracteristici generale

Cadrul natural este preponderent agrar cu forme de relief plane fara mari declivitati .

Strada Targului prezinta caracteristici de periurban cu zone precar locuite alternate de hiatusuri si terenuri neconstruite ingradite pentru exploatare de tip gradinarit.

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile' Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

2.3.2. Disfuncționalitati

Asigurarea cu infrastructura rutiera de acces si manevra este deficitara in interiorul parcelei fiind necesara realizarea de drumuri si alei pentru deservirea unitatilor de locuit.

Solutia de amneajare este conditionata de o conducta de gaz metan, subterana ce strabate parcela in directia sud-nord, si care are o raza de protectie de 35 metri pe mabele parti cu interdictie totala de construire.

Realizarea investiției propuse generează disfuncționalități temporare valabile pe durata de execuție a lucrărilor. Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata construcțiilor se vor lua următoarele măsuri:

organizarea de șantier se va face în interiorul proprietății

șantierul se va proteja cu plase de protecție pentru diminuarea efectului sonor și a emisiilor de praf în atmosferă

PUG Iernut aprobată prin HCL Iernut nr. 05/24.02.2000, HCL nr. 111/20.12.2010, HCL nr. 77/25.06.2013 și HCL nr. 186/21.12.2015

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din str. Targului și prin drumul de exploatare IE54469

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

subzona Li-ITC – zona de locuinte individuale cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD=

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Strada Targului are rețele de utilități care prin extindere pot asigura aprovizionarea tuturor funcțiilor.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. În prezent, parcela nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul. Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul. Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la str. Mihai Eminescu.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul orasului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Acestea nu au fost necesare deoarece zona este construita si reglementata, nu suportă intervenții majore , documentația de față dorind să motiveze și să ofere cadrul legal de obținere a Autorizației de Construire pentru realizarea obiectivului **PUZ – CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE ÎN ORAȘUL IERNUT**, pe parcela mai sus descrisa,unde amplasarea cladirii pe parcela nu respectă prevederile Regulamentului de Urbanism din zonă.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată este denumită în Regulamentul Local de Urbanism drept UTR-8 - Zona cu unitati productive ,servicii de tip agricol ,depozitare,dotari , locuinte si terenuri agricole,echipere edilitara inexistentă ,starea constructiilor slaba -Subzona ITC-Li -Locuinte individuale cu interdicție de construire pana la intocmire PUZ/PUD

3.3.SITUATIA EXISTENTA (PARCELA)

3.3.1. REGIMUL JURIDIC

- terenul este în proprietatea: : Orasului Iernut
Judetul Mures. Teritoriul adm.: Iernut
Adresa imobilului: str. Târgului, nr.11 ,oras Iernut jud. Mures
C.F. nr.53290/Iernut, Nr. Cad. 53290
Suprafata totala conform C.F.= 26 462,00 mp
Terenul conform CF este intravilan,

3.3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Conform studiu geotehnic anexat , elaborat de SC GEOSPACE SRL ing. Bereczki Zsolt verificat pentru exigenta Af de catre ing. Sata Lorand Laszlo cu parafa seria D nr.09599

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Canalul de desecare existent, aflat în proprietatea privată a deținătorilor de parcele pe care acesta le străbate, se menține, se regularizează și va face parte din spațiile verzi propuse.

Zona de protectie a conductei de gaze si a sondei din incinta se va valorifica prin realizarea de zone verzi de agrement.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director. Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație conforme cu prevederile din PUG Timișoara etapa 3, profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare). Străzile vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Se propune sistematizarea și lărgirea străzii Târgului la o lățime de minim 10 metrii, stradă de cat.III, de la intersectia cu strada Mihai Eminsecu până la coltul nordic al parcelei, cu posibilitatea de continuare în direcția nordică.

Se propun două străzi de deservire a tronsoanelor de locuințe , tot de categoria III, dintre care o stradă perpendiculară pe strada Târgului amplasată în zona centrală a zonei „steag”,

iar cealaltă stradă amplasată la marginea parcelei pe latura nord-vestică, creând astfel un triunghi cu celelalte două străzi propuse.

3.5. Dezvoltarea fondului construit :

Se propun un număr de 9 blocuri de locuințe identice, în regim P+2E, însumând 12 apartamente cu 1 sau 2 dormitoare așezate în jurul a două case de scară.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12,00 metri.

Clădirile vor avea o planimetrie simplă în forma de I cu cele două case de scară, și apartamentele aferente acestora, identice în oglindă.

Urbanistic: clădirile vor fi amplasate în două nuclee, un nucleu conținând două clădiri în zona sudică a parcelei, iar celelalte 7 în zona nordică.

Soluția de amenajare este condiționată de o conductă de gaz metan, subterană ce străbate parcela în direcția sud-nord, și care are o rază de protecție de 35 metri pe mabele părți cu interdicție totală de construire.

Funcțional - apartamentele vor fi compuse din: camera de zi, bucătărie, baie, hol, și 1 sau două dormitoare. Apartamentul cu două dormitoare va avea încă un grup sanitar.

Structural, clădirea va fi realizată pe:

Structură mixtă tip cadru de beton armat și zidărie portantă cofinată din caramidă termoeficientă cu ranforsări din sâmburi de beton armat.

Fundațiile vor fi fundații continue din beton simplu, sau fundații izolate tip cuzineți. Planșeul peste parter și etaj va fi din beton armat, iar cel peste mansardă se va realiza din lemn.

Acoperișul va fi de tip sarpanta cu invelitoare din tigle ceramice profilate. Compartimentările interioare se vor realiza prin pereți de compartimentare din zidărie de caramida de 15 și 25 cm

Circulația pe verticală se va realiza pe două scări interioare din beton armat.

FINISAJE :

Tâmplăriile exterioare vor fi din PVC cu geamuri teromizolante, iar cele interioare din MDF sau lemn masiv.

Finisajele interioare vor cuprinde: pardoseli din gresie sau parchet . tencuieli zugravite pentru pereți și tavane, placaje parțiale din faianța aplicate pe pereții spațiilor umede.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative de culoare albă placaje din piatră naturală. Balustrazi din fier vopsite negru. Pază, cornișă, placaje din lambriuri orizontale de lemn de esență tare.

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor prevedea jgheaburi și burlane din tablă.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –

3.6.1. Reglementări

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone Lzc- pentru locuințe colective și funcțiuni complementare în completare la zona de locuințe individuale din str TARGULUI (Li conform PUG IERNUT);
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – zonă verde de protecție a conductei de transport subteran și a sondei de gaze naturale
- regim de înălțime maxim (S)+P+2E pentru zona de locuințe și dotări
- P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. Maxim = 1,4,
- H max. cornișă 9 m, H max. coamă 12 m;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz , alimentare cu apă potabilă
-

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

3.6.2. Bilanț teritorial:

| Nr. crt | .TERITORIUL AFERENT | EXISTENT | | | PROPUȘ | | |
|---------|--------------------------|-----------|--|-----|-----------|--|-------|
| | | mp | | % | mp | | % |
| 1 | CONSTRUIT | 0 | | 0 | 3,106.12 | | 11.74 |
| 2 | CIRCULATII: CAROSABIL | 0 | | 0 | 1,973.08 | | 7.46 |
| 3 | CIRCUALTII: PIETONAL | 0 | | 0 | 3,170.26 | | 11.98 |
| 4 | PARCARI | 0 | | 0 | 2,095.40 | | 7.92 |
| 5 | SPATII DE JOACA SI SPORT | 0 | | 0 | 2,337.65 | | 8.83 |
| 6 | SPATII VERZI | 0 | | 0 | 13,779.49 | | 52.07 |
| 7 | ARABIL | 26,462.00 | | 100 | .00 | | 0 |
| | TOTAL | | | | 26,462.00 | | 100 |

3.6.3. Indicatorii propuși

Indicatori tehnici ai cladirilor propuse: (1 cladire)

A.c. : 345,20 mp
A.d.: 1035,60 mp
H coama= 12,00 m
H streasina= 6,80 m

Indici urbanistici propusi:

Total 9 clădiri: A.c. Totala: 3 106,80 mp
A.d.totala: 9 320,40 mp
POT propus: 11,77% CUTpropus 0.352

- regim de inaltime recomandat minim:
- Zona de locuințe colective P+2e, Zona de locuințe individuale P+1

indici de control: pentru terenuri cu suprafata peste 1000 mp:

- POT max.=35%, CUT max. =1,4

3.6.4. Considerente de realizare executie

- Investiția se va face gradat și etapizat.
- Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiți.
- Fiecare clădire va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.
- Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare necesare.

- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10 m unele față de altele de pe parcela.
- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6.5.Circulatia terenurilor

Terenul studiat se afla si va ramane in proprietatea orasului IERNUT

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se propune extinderea rețelelor existente de canalizare, apa potabila, energie electrica, telecomunicatii folosind rețelele existente pe strada Targului, respectiv in capatul strazii Mihai Viteazul.

3.7.1.Instalații exterioare de canalizare ape uzate menajere

Reteaua exterioara de canalizare menajera va fi proiectata si dimensionata corespunzator debitelor de apa uzate menajera evacuata de la toate grupurile sanitare proiectate.

Reteaua exterioara se prevede din teava PVC SN4, Dn=200 – 250 mm . Pe reseaua exterioara de canalizare se vor monta camine de vizitare si schimbare de directie CM din beton precomprimat. Legaturile de la constructiile proiectate pana la reseaua stradala vor fi din teava PVC SN 4 dn 160 mm. Panta conductelor va fi catre reseaua de canalizarea menajera existenta pe strada Targului. La rețelele de apă și canalizare menajera vor fi conectate locuințe și pe viitor posibile obiective de interes local – scoli, grădinite, casă de cultură, biserici, cabinete medicale, farmacii, și unități economice de prestări servicii, de comercializare produse alimentare si nealimentare, precum si unități de producție.

Conductele de canalizare menajera se vor poza pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi vor fi acoperite cu un strat de nisip de 20 cm.

In spatiile verzi , umplutura pana la cota drumului va fi realizata cu pamant scos din excavatie si compactat. In zonele carosabile,primii 40 cm de la cota drumului va fi umplut cu balast compactat, iar restul cu pamant scos din umplutura si compactat. Caminele de canalizare menajera proiectate vor fi din beton precomprimat avind diametrul interior de 1000 mm. Baza caminului va fi prefabricata, avind o intrare si o iesire cu diametrul corespunzator conductei de PVC proiectata. Elementele caminului vor fi imbinat cu garnitura de cauciuc (element inclus in structura inelelor pentru canal). Acestea vor fi etanse. Se vor folosii piese de inaltare si aducere la cota. Rama caminului va fi din beton turnat monolit cu dimensiunile de 150x150x20 cm. Capacul de acces in camin va fi din fonta si va avea pasul liber de acces de 600 mm.

Capacul de canalizare din fonta 805 mm D400, este practic interfata dintre carosabilul auto, aleea de acces si rețelele subterane de canalizare, de captare si eliminare a apelor pluviale si reziduale.

Datorita acestui fapt ramele cu capac canalizare sau gratar carosabile, trebuie sa indeplineasca criteriile de calitate si siguranta impuse de operatorii acestor sisteme (rezistenta la conditiile de trafic, stabilitate, sa nu provoace zgomot).

Capacul de canalizare din fonta D400 combina performanta, calitatea si durabilitatea, beneficiind de proprietatile mecanice specific fontei ductile, asigurand o instalare sigura in orice conditii de amplasament, acces usor pentru interventie.

Absolut toate modelele de capace canalizare din fonta carosabile au rama proprie si sunt finisate si protejate cu vopsea bituminoasa. Montajul se executa clasic, prin fixarea ramei capacului in beton.

Instalații exterioare de canalizare ape pluviale

Reteaua exterioara de apa pluviala se prevede a se realiza din teava PVC Sn4, cu diametre cuprinse intre Dn=250mm si Dn=315mm. Caminele de vizitare vor fi realizate cu elemente prefabricate din beton precomprimat cu diametre de 1000mm. Pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabil si aleii, se vor monta guri de scurgere prefabricate complet echipate. Acesta vor respecta STAS6701-82. Montajul acestora se va realiza in functiile de conditiile date de producator.

Conductele de canalizare pentru apa pluviala se vor poza pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi vor fi acoperite cu un strat de nisip de 20 cm.

In spatiile verzi , umplutura pana la cota drumului va fi realizata cu pamant scos din excavatie si compactat. In zonele carosabile,primii 40 cm de la cota drumului va fi umplut cu balast compactat, iar restul cu pamant scos din umplutura si compactat. Caminele de canalizare menajera proiectate vor fi din beton precomprimat avind diametrul interior de 1000 mm. Baza caminului va fi prefabricata, avind o intrare si o iesire cu diametrul corespunzator conductei de PVC proiectata. Elementele caminului vor fi imbinate cu garnitura de cauciuc (element inclus in structura inelelor pentru canal). Acestea vor fi etanse. Se vor folosii piese de inaltare si aducere la cota. Rama caminului va fi din beton turnat monolit cu dimensiunile de 150x150x20 cm. Capacul de acces in camin va fi din fonta si va avea pasul liber de acces de 600 mm.

Capacul de canalizare din fonta 805 mm D400, este practic interfata dintre carosabilul auto, aleea de acces si retelele subterane de canalizare, de captare si eliminare a apelor pluviale si reziduale.

3.7.2.Instalații exterioare alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a intregului ansambu de locuinte sa dimensionat o retea de apa din teava de polietilena PE 100 Dn 110 mm Pn 10 bari. Alimentarea cu apa a locuintelor se va realiza prin bransamente de apa proiectate. Acestea se vor executa din teava de polietilena PE 100 Dn 40-63 mm Pn 10 bari , camin de apometru din beton turnat monolit la fata locului .

Conducta de apa potabila se va poza pe un strat de nisip având grosimea de 10 cm, iar apoi va fi acoperita cu un strat de nisip de 30 cm.

Deasupra conductei de apa la distanta de 30 cm fata de generatoarea superioara a conductei se va monta folie de avertizare inscriptionata cu „ APA” avand culoare albastra. Conducta de apa va fi insotita pe intreaga lungime a acesteia cu un fir de cupru avand sectiunea de 1 mmp,aceasta avand rol de detectie. Aerisirea conductei de alimentare cu apa se va realiza prin cele doua bransamente de apa proiectate in zona de maxim (98 m de la intersectia cu str. Targului) si hidrantul de incendiu de la capatul conductei.

Pozarea conductei de apa va respecta stasul de referinta pentru adincimile minime de inghet; STAS 6054/77.

Pentru prectectia ansamblului in caz de incendiu s-a proiectat un hidrant de incendiu exterior avind Dn 100 mm.

Acestia se vor monta in conformitate cu Np 118 /2. In zona de montaj, se vor monta placute de identificare. Pozitia hidrantilor de incendiu exteriori si a caminelor de vane pentru instalatii de incendiu se marcheaza prin indicatoare. Standardul de referina este ISO 3864/1,2,3, 4 si ISO 7010.

Hidrant subteran de incendiu :

- Presiune nominal 16 bari
- Temperatura maxima de lucru 70 grd C
- Conexiuni flanse conform EN 1092-2
- corp din fonta protejat la corozieune
- Sistem de inchidere a apei
- cutie din fonta pentru protectie inclusa in furniture 420x 367 mm

- cot pentru record din fonta Dn 65/80 mm, presiune de lucru 16 bari
- inaltime masurara de la generatoarea superioara a cotului de fonta 1000 mm
- inaltimea hidrantului 750 mm
- Masa 36 kg

coloana hidrantului - monobloc

tija superioara - otel inoxidabil cu filet roluit

3.7.3. Instalații electrice

Prezentarea situatiei existente:

Din punct de vedere al rețelelor electrice, la momentul actual nu există rețele în zona propusă pentru construirea blocurilor, însă din punct de vedere tehnic există posibilitate de realizare a unui punct de conexiune nou și amplasarea unor transformatoare de MT pentru alimentarea blocurilor propuse pe amplasament.

Prezentarea situației propuse:

Pe baza unui studiu de soluție se propune realizarea unui punct de conexiune nou.

Din acest punct de conexiune se va alimenta transformatoarele aferente consumatorilor din zonă.

Pentru cartierul propus se va realiza un post de transformare propriu, de la care se va alimenta blocurile de locuinte .

Alimentarea acestora se va realiza la joasa tensiune (J.T.) prin intermediul unor linii electrice subterane (LES)

Contorizarea energiei electrice se va realiza la nivelul transformatorului, iar la fiecare casă de scară s-a propus un tablou general, in apropierea intrării, unde se va realiza contorizarea pe apartamente.

În tabloul electric general (TG), vor fi montate aparate de măsură pentru energia electrică, care vor reprezenta punctele de delimitare fata de furnizorul de energie electrică.

Aparatele de măsură se vor monta pe ușile tablourilor sau pe contrapanoul de mascare (funcție de soluția constructivă adoptată de furnizorul tablourilor electrice).

Puterea electrică total instalată la unui bloc va fi: $P_i = 120 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 46,66 \text{ kW}$.

Puterea electrică total instalată al consumatorilor propuse:

- in Varianta I va fi:

$P_i = 950 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 350 \text{ kW}$.

- in Varianta II va fi:

$P_i = 830 \text{ kW}$, iar puterea electrică maxim simultan absorbită va fi: $P_a = 300 \text{ kW}$.

Pentru asigurarea iluminatului public se vor folosi stâlpi de iluminat tip stradal, având înălțime de 8-10 m.

Pentru economisirea energiei electrice se vor folosi panouri fotovoltaice montate pe acoperișul blocurilor, orientate spre sud.

Prin folosirea panurilor fotovoltaice montate pe acoperișul blocului, se va asigura iluminatul comun din blocuri (casa scării) și iluminatul perimetral al blocului.

În zona aleelor și în zona terenurilor de joacă pentru copii se vor folosi stâlpi de iluminat echipate cu panouri fotovoltaice și cu sursă de lumină LED.

Se propune realizarea unor platforme pentru colectarea deșeurilor menajere precum și a unui sistem de iluminat public.

3.7.3. Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Pentru deșeurile s-au prevăzut următoarele măsuri:

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

- Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere: contract cu firmă de salubritate.
- Gunoiul se va depozita în pubele cu capace etanșe (tip Europubele), astfel încât să se împiedice:

- emisia de mirosuri dezagreabile
- prezența insectelor și animalelor
- poluarea apei sau solului
- crearea focarelor de infecție

Gestionarea deșeurilor generate se va realiza cu respectarea Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.

Preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.

Deșeurile menajere și cele asimilabile, vor fi colectate separat în containere tip pubele și vor fi predate periodic către societatea cu care s-a încheiat contractul.

Va fi evitată degradarea zonelor învecinate amplasamentului, prin depozitarea de deșeurii și materiale, etc.

Se vor respecta prevederile Ordinului M.M.G.A. nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeurii acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeurii.

Managementul deșeurilor generate în urma execuției lucrărilor prevăzute în proiect se va realiza în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi în responsabilitatea societăților care realizează lucrările, astfel:

- deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.
- Deșeurile industriale reciclabile rezultate în perioada lucrărilor de construcții (metalice, hârtie și carton, plastic, etc.) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, în recipiente speciale, în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.
- Deșeurile de construcții rezultate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate și stocate temporar în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.

Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Cerința privind refacerea și protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare (STAS 12574);
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;

- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Calitatea aerului:

analiza semestrială pentru pulberi sedimentabile, cu prelevare continuă de 30 zile/trimestru de raportare;

prelevare trimestrială de pulberi respirabile – conform STAS 12574/1987;

număr de utilaje active pe șantier în perioada de raportare, cantități de combustibil utilizate.

Calitatea zgomotului:

măsurători semestriale sau ori de câte ori este nevoie ale nivelului de zgomot la limita amplasamentului, în timpul desfășurării lucrărilor de construcții, conform STAS 10.009/1998.

Deșeurile rezultate:

Raportul semestrial privind gestiunea deșeurilor generate în timpul lucrărilor de construcție va conține: tipurile de deșeuri codificate conform HG 856/2002, cantitățile rezultate din activitate, destinația finală a acestora, la prima raportare se vor prezenta contractele încheiate cu unități autorizate pentru preluarea fiecărui tip de deșeu în vederea tratării/eliminării/reciclării.

Monitorizarea se va realiza pe toată perioada de construire.

ÎN PERIOADA FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI:

Factor de mediu AER:

măsură pentru reducerea/eliminarea emisiilor: Se vor folosi aparate de aer condiționat ce funcționează în regim Încălzire/Răcire. Acestea nu vor elimina nici un fel de substanțe nocive în atmosferă

dezvoltarea spațiilor verzi și a plantațiilor care se constituie în absorbanți naturali.

Factor de mediu APĂ:

supravegherea sistemului de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale și menținerea acestora în stare perfectă de funcționare.

Pe timpul funcționării obiectivului se va monitoriza periodic calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare existentă în str. Tîrgului

Factor de mediu Sol/Subsol, gestiunea deșeurilor:

Amenajarea de platforme betonate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor.

Preluarea ritmică a deșeurilor rezultate de pe amplasament, evitarea depozitării necontrolate a acestora.

Amenajare zone de spații verzi, inclusiv plantarea de arbuști și arbori, pe terenul rămas liber.

Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi numai specii de plante autohtone.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată se vor crea accese rutiere (circulații) carosabile și pietonale de utilitate publică funcționând ca străzi de categoria III-a.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Se propune crearea unei noi subzone functionale, LZc- cu asimilarea prevederilor subzonei initiale cu modificari in privinta:

- latimii minime a frontului stradal pentru constructii noi in sistem izolat de 13,00 metri
- amplasamentului cladirilor izolate fata de aliniamentul stradal la minim 1,00 metri;

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale la 5,0 metru cu respectarea Codului Civil
- inaltimea maxima admise pentru regimul P+2E la 12,00 metri.

Investitia propusa “ **CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE ÎN ORAȘUL IERNUT**”.se va realiza dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor impuse prin avizele si Acordurile emise de autoritatile competente cu incadrarea in legislatia privind activitatea mai sus mentionata.

Intocmit :
arh. BORSOS Aladar Anton

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

• DENUMIRE LUCRARE: **“CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE SOCIALE IN ORASUL IERNUT”**

• NR. PROIECT: 15/2017 •

BENEFICIAR: ORASUL IERNUT

• FAZA : P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal

• PROIECTANT GENERAL: SC EUROEIS PROCONS SRL PROIECT NR.: 547/2017

TITLU PROIECT: “ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE” 15/2018 | P.U.Z. |

a I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru zona aflata in intravilanul oraşului IERNUT propusa pentru amplasarea unor blocuri de locuinte colective pe o suprafata de teren de 26462,00 mp.

Conform masuratori teren St = 26462,00mp. R.L.U. constituie actul de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul Local conform Legii 50/1991 republicata .

2. Baza legala a elaborarii La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta, stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

– Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala, cu modificarile – si completarile ulterioare;

– Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

– Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;

– Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;

– H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Legea nr. 107/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind apele.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii, intocmite anterior P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care il completeaza si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor .

Cap.1-Generalități

1.1.Delimitare

- Situată în zona vestică a localității este delimitată la Nord de paraul Salcud UTR 9 ,la est de limita vestică alăturilor individuale ale str.MihaiEminescu UTR11,la sud de str. Mihai Eminescu UTR 6,iar la vest de intravilanul localității.

1.2.Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- - adaposteste unitati productive, servicii de tip agricol, depozitare, dotari, locuinte si terenuri agricole, echipare edilitara inexistentă,

Cap.2-Utilizare funcțională

2.1.Utilizări funcționale permise

- utilitati publice
- locuinte individuale si colective
- servicii comerciale
- activitati manufacturiere nepoluante
- activitati productive industriale nepoluante
- activitati comerciale en -gros
- activitati tertiare
- zone verzi plantate,de agrement si recreere

Unitatea teritoriala de referinta va fi UTR-8

Subzona Lzc > locuințe colective ,dotări aferente,amenajări,echipare

2.2.Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

utilizări permise cu condiții

-la parterul locuintelor colective vor fi autorizate numai schimbări de destinație în unitati mici de deservire a populației de tip alimentar si servicii pentru populație gen frizerie,croitorie ,reparații aparate electrice de uz casnic,și alte asemenea pentru un nr. De sub 10 clienți /ora cu acces pentru aprovizionare din aleile de deservire si asigurarea unui loc de parcare pe latimea frontului spatiului ocupat cu condiția funcționării între orele 07,00 și 20,00 precum și a evitării activităților generatoare de zgomot ridicat limitat sub 65 db

-la etajele superioare se permit doar sedii și unități administrative ale întreprinderilor mici și mijlocii

-se permite mansardarea podului cu condiția respectării normelor PSI

utilizări interzise-orice activitate generatoare de poluare a mediului înconjurător

2.3.Interdicții temporare-zonă de protecție rețele de GN interdicție temporară pe toată perioada de existență a rețelei

2.4.Interdicții permanente-unități industriale,depozite mari,unități de servicii a căror rază de poluare depășește limitele normate admise pentru zone de locuit

Cap.3-Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.0.Amplasare

- aliniamente de 5 m fata de trotuarul aleilor de deservire
- distanțe de 5 m față de limitele posterioare și laterale ale parcelei
- se permite un aliniament de 1 m fata de trotuarul drumului nord vestic măsurat la colțul clădirilor
- - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (zone de protecție, trafic greu)
- -față de punctele cardinale - se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor - orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime (1,5 ore) la solstițiul de iarnă.
- față de drumuri publice - construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform P.U.G.
- față de ape - până la limita zonei de protecție (fâșia de 30 m)
- față de aliniament 5m - amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente - retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale
- în interiorul parcelei - păstrarea distanței de min. 1,90 m între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății vecine - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m posibil min. 1,5 m, acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție) - pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m

3.1.Conformare

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- – la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei cu culori naturale : cărămiziu,roșu,brun
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Construcțiile vor fi dotate cu spații comune necesare conform legii locuinței 114-96

Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe :

- Instalații și mijloace de prevenire și stingere a incendiilor,
- Spații pentru biciclete, carucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucatarie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

Reguli privind conformarea elementelor constitutive ale fațadelor

- Adâncimea balcoanelor va fi de min 1,5m
- Balustradele vor fi construite în conformitate cu NP068-02 Normativ privind proiectarea

clădirilor civile d.p.d.v. al cerinței de siguranță în exploatare astfel încât să nu constituie surse de accidentare prin cățărare sau penetrare.

- Se interzice ocuparea balcoanelor cu mobilier și elemente suport pentru uscarea rufelor
- Se interzice închiderea balcoanelor
- Se interzice modificarea finisajelor la fațade în mod neunitar și orice intervenție de modificare a fațadelor sau parti neunitare ale fațadelor fără autorizație de construire.
- Se interzice modificarea formei acoperișului și a elementelor sale anexe ,tabachere,luminatoare ,lucarne față de proiectele autorizate vizate spre neschimbare
- Este permisă mansardarea în limita spațiului podului existent pe baza unei autorizații de construire în prealabil solicitate și obținute .

3.2Accese

Se asigură accese la obiective prin străzi modernizate de categoria III de min 7 m suprafață carosabilă.

Se propune sistematizarea și largirea strazii Targului la o latime de minim 10 metrii, strada de cat.III, de la intersectia cu strada Mihai Eminsecu pana la coltul nordic al parcelei, cu posibilitatea de continuare in directia nordica.

Se propun doua, strazi interioare, tot de categoria III, din care o strada perpendiculara pe strada Targului amplasata in zona centrala a zonei „steag”, iar cealalta strada amplasata la marginea parcelei pe latura nord-vestica, creand astfel un triunghi cu celelalte doua strazi propuse.

Accesele carosabile vor fi bordate de trotuare pe cel puțin una din părți.

3.3.Echipare tehnico edilitară

- pentru toate construcțiile noi se aplică prevederile regulamentului general de urbanism
- nu se vor autoriza construcții care să nu asigure toate utilitățile (apă de băut ,canalizare , energie electrică, încălzire) necesare unei bune funcționări conform exigențelor fundamentale aplicabile
- Amenajarea de platforme betonate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor având capacități normate conform numărului de apartamente deservite.
- Pentru deșeuri s-au prevăzut următoarele măsuri:
- Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.
- - Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere: contract cu firmă de salubritate.
- - Gunoiul se va depozita în pubele cu capace etanșe (tip Europubele), astfel încât să se împiedice:
- emisia de mirosuri dezagreabile
- prezența insectelor și animalelor
- poluarea apei sau solului
- crearea focarelor de infecție
- Gestionarea deșeurilor generate se va realiza cu respectarea Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.
- Deșeurile menajere și cele asimilabile, vor fi colectate separat în containere tip pubele și vor fi predate periodic către societatea cu care s-a încheiat contractul.
- Va fi evitată degradarea zonelor învecinate amplasamentului, prin depozitarea de deșeuri și materiale, etc.

- Se vor respecta prevederile Ordinului M.M.G.A. nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

3.4.1-Teren- se va realiza o singură parcelă de formă neregulată posibil a fi dezmembrată după limitele zonelor funcționale -construcții de locuințe,circulații publice,zone verzi de agrement,

3.4.2-Construcții-amplasate pavilionar cu distanțe de siguranță între ele conform prescripțiilor din normativ P-118 privind măsurile de securitate la acțiunea focului realizate astfel încât să respecte exigențele fundamentale aplicabile:

- 1.a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - 2.b) securitate la incendiu;
 - 3.c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;
 - 4.d) siguranță și accesibilitate în exploatare;
 - 5.e) protecție împotriva zgomotului;
 - 6.f) economie de energie și izolare termică;
 - 7.g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.
- regim de înălțime recomandat P+2e
 - indici de control pentru terenuri mai mari de 1000 mp POTmax35% CUT max 1.4
 - caracteristici arhitecturale ,aspect exterior-la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic existent tradițional ca volumetrie , materiale de construcții ,evitând rezolvările străine de zonă dar promovând un aspect urban de calitate
 - se interzice utilizarea tablei zincate sau de aluminiu strălucitoare pentru acoperirea spațiilor
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 - Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

3.5.Parcaje spații verzi împrejuriri

3.5.1- parcaje - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

3.5.2.-spații verzi și plantate - pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m.p./locuitor

Se vor realiza spații verzi de cartier pentru agrement cu locuri de joacă amenajate diversificat pe categorii de vârstă între 2-12 ani

Se prevede amplasarea unui teren multisport minifotbal,handbal,baschet dotat cu anexe conform normativ NP066/2002 împrejmuit cu plasă galvanizată h=4-6m

Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi numai specii de plante autohtone.

În conformitate cu O.U.G. nr. 114 din 22.10.2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, și cu Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, în interiorul parcelelor, indiferent de suprafață, regimul de proprietate, utilizare funcțională și altor caracteristici - se va prevedea spațiu verde plantat cu o suprafață de minimum 30 % din suprafața totală a terenului.

Se vor respecta prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localitatilor

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:

- a) să nu arunce niciun fel de deșeurile pe teritoriul spațiilor verzi;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

3.5.3- Împrejmuiri -sunt permise doar împrejmuiri vegetale cu gard viu din soiuri autohtone fără spini

Cap.4-Reglementări

Se va urmări echiparea cu lucrări tehnico-edilitare a construcțiilor noi

Se va stabili la 35 m față de axa conductei zona de protecție a rețelei de gaze naturale și a sondei aferente

POT mx 35% CUTmx1,400

Regim de înălțime admis P+2

Înălțime la strășină 9m, maximă la coamă/atic 12m

Distanța la aliniament de strada min 5 m fata de trotuar

Distanța la aliniament de strada din N-V min 1 m fata de trotuar

Distanța fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei 5 m

Concluzii – măsuri în continuare

Investiția propusă completează RLU aferent PUG lernut și reglementează zona prin aspectele de: accesibilitate, sistematizare verticală, regim juridic, rețele edilitare și reglementări urbanistice, într-o zonă cu interdicție temporară de construire, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile RGU. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Branșamentul de apă– conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze– conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric– partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe– construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu– construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă– în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă– Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol(prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Domeniul public– totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Edificabil(suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele—construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici— instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

- Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire(non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității— teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmirile— construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală— (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective— (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuinta sociala Locuinta care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a caror situație economică nu le permite accesul la o locuintă în proprietate sau închirierea unei locuinte în condițiile pieței.

Mansardă(prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel– spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras(prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele– spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela– suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare– acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Racordul de canalizare– canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare– ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică– sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Străzile– drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale– străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Subsol(prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supantă– planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată(SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și

neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită(SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului(SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zona de protecție– suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Intocmit :

arh. Borsos Aladar Anton