

Plan urbanistic zonal - PUZ
„ Introducere in intravilan, REGLEMENTARE
URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII PENSIUNE P+1E+M SI
IMPREJMUIRE TEREN, CU ANEXE GOSPODARESTI”

P. U. Z.

„INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII PENSIUNE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN, CU ANEXE GOSPODARESTI”

judetul Arges, comuna Micesti, Tarla 19, Parcela 441, Pct. Valea Tascului,
C.F. 80214

Beneficiar: Voicu Dumitru, Voicu Maria

Proiectant general: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Adresa: Str. Mărășești, nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridan.proiect@yahoo.com
Director: ec. ILIE DANUȚ TĂNASE
Sef proiect: urb. GALETEANU MIHAI - DAN

Proiectant specialitate urbanism: Urb. GALETEANU MIHAI DAN

Colaboratori rețele: Ing. NICULEA ELENA

Colaboratori drumuri: Ing. MIHAI TEODORESCU

Data:

Martie 2023

„INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII PENSIUNE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN, CU ANEXE GOSPODARESTI”

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **„INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII PENSIUNE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN, CU ANEXE GOSPODARESTI”**
judetul Arges, comuna Micesti, Tarla 19, Parcela 441,
Pct. ValeaTascului, C.F. 80214

Proiectant general: **S.C. LORIDAN PROIECT 2004 S.R.L.**
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: lordan.proiect@yahoo.com

Subproiectanti, colaboratori: **Ing. Instalatii: Elena Niculea**
Ing. Drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: **Voicu Dumitru, Voicu Maria**

Data: **Martie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea documentației de urbanism pentru zona situată în partea centrala a comunei Micesti. In partea centrala a satului Micesti., în scopul realizării unei „Pensiuni P+1E+M si imprejmuire teren, cu anexe gospodaresti”, pe zona studiata compusa din terenul cu cartea funciara nr. 80214 (2 412 .00 mp arabil).

Terenul mai sus mentionat este proprietate privata si apartine beneficiarilor Voicu Dumitru, Voicu Maria conform actului de vanzare conform actului de vanzare cumparare nr 460 / 11.02.2010.

Documentația are scopul de a oferi administrației publice locale instrumentul de lucru si regulile de construire pentru dezvoltarea zonei respective în strânsă relatie cu prevederile de dezvoltare ale localitati și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, institutii si servicii.

1.3. Surse de documentare

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu MLAPT nr. 176/N16/16.08.2000;
- Legea 50/1991 privind autorizarea constructiilor, actualizata si republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajrea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU);
- Planul Urbanistic General al Comunei Micesti ;
- Certificat de urbanism nr. 52 din 27.06.2022;
- Aviz de Oportunitate 27 / 21.10.2022;
- Date de temă;
- Extras de carte funciara;
- Ridcare topografica;
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Evolutia zonei

Pana in prezent zona studiata pentru amplasamentul obiectivului propus prin PUZ, a fost constituita din teren agricol, inasa in ultimii ani, zona s-a dezvoltat foarte mult in sectorul servicii, si datorita pozitionarii privilegiate, in vecinatatea drumului comunal 225.

Comuna Micesti a cunoscut o dezvoltare destul de mare in ultima perioada.

Din punct de vedere al serviciilor, comuna Micesti a cunoscut o evolutie importanta in de-a lungul drumului National 73 si a Drumului Judetean 740, locatie in jurul careia se afla si terenul studiat.

Zona a cunoscut o dezvoltare a fondul construit prin inserarea de noi constructii cu un caracter de servicii

Zona studiata are un potential de dezvoltare major, lucru ce rezulta si prin cresterea numarului de constructii in comuna Micesti. Punctul favorabil al investitiei, in cauza, il reprezinta tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiunii de servicii, cu un potential dat de pozitia geografica a comunei si a distantei, relativ medie, fata de municipiul Pitesti.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată se afla in partea de nord a comunei Micesti, Aleea pe drumul comunal 225, drum ce face legatura cu

Vecinatati:

- in partea de nord:drum Aleea Tascului;
- in partea de est:Voicu Ioana Roxana (Nr. Cad 80642);
- in partea de vest: Sonda nr.6 (Nr. Cad 383);
- in partea de sud: Retevoescu Alexandrina;.

Terenul este liber de constructii, acesta avand categoria de folosinta agricol (arabil in extravilan)Fondul construit aflat in partea estica la aproximativ 100 m - este in general in stare buna, compus din zona de locuitne si functiuni complementare.

Aceasta documentatie a luat nastere o data cu necesitatea creeri unei zone de servicii - pensiune.

Terenul studiat are avantajul ca se afla intr-o zona deluroasa ce permite dezvoltarea unei investitii de acest tip. Totodata spatiul pensiunii propuse se va dezvolta pe cca 0.24 ha de teren.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate mentiona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere natural ne aflăm în zona depresionar – deluroasa, zona comunei Micesti, fiind cea mai nordica comună de pe valea Râului Arges din județul Argeș.

Morfometria actuala a terenului are o cadere spre sud-vest si o diferenta de nivel de 2,00 – 5,00 m pe o lungime de cca. 100.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic com. Micesti este traversata de Raul Doamnei de la nord la sud si de afluentii acestuia.

2.3.3. Clima

Clima in zona comunei Micesti este direct influentata de dispunerea altitudinala a principalelor forme de relief care isi pun amprenta asupra maselor de aer in zona. Astfel, in zona avem o clima temperat continentală cu urmatoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuala este de cca. +10 °C
- temperatura minima absoluta este de cca. -17 °C
- temperatura maxima absoluta este de cca. +38 °C

Un alt element important al climei il reprezinta nebulozitatea care constituie indicatorul principal al contitatii de precipitatii dintr-o anumita zona.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic zona studiată se incadreaza in zona depresional – deluroasa de pe partea stanga a raului Raul Doamnei.

Morfologia actuala a terenului in zona perimetrului studiat prezinta o panta de la nord la sud si cu denivelari moderate .

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.4.2. Structura geologica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geostructurala denumita "Depresiunea Getica", subunitatea Zona dealurilor subcarpatice.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getica este o depresiune ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marne, gresii, nisipuri, etc.).

Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri de varsta cuaternara, specifice teraselor: argile, nisipuri si pietrisuri cuprinse intre 7.00 – 9.00 m.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafata de teren studiata, pe care se va realiza constructia respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in: sol vegetal; argila nisipoasa, cafenie, plastica consistenta; nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, cu elemente de pietris;

- intre 0,00 – 0,30 m – sol vegetal;

- intre 0.30 – 1.40m – argila nisipoasa, cafenie, plastic consistenta;

- intre 1.40 – 1.80m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, cu elemente de pietris;

- intre 1.80 – 2.70m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent;

- intre 2.70 – 3.80m – argila nisipoasa, cafenie, plastic vartoasa;

- intre 3.80 – 4.00m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent;

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, insa apa poate aparea sub forma de infiltratie in periadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundete.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona com. Micesti este de -0.90 m si -1.00 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NE 0001/1996 adancimea minima de fundare va fi de -1.50 m de la cota terenului actual sau decapat.

Conform **Normativului P100-1/2013** privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corespunzându-i acceleratia la seism $a_g = 0,25g$ și perioada de colț $T = 0,7$ sec.

2.3.5. Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Circulatia

Accesul in incinta se face din Aleea Teascului aflat la nord de suprafata studiata, drum ce are legatura cu drumul comunal 225 aflat in zona de nord a terenului.

Racordul dintre aleea Teascului si accesele din incinta studiata se vor realiza direct conform legislatiei in vigoare, de specialitate si in concordanta cu functiunea propusa (Conform planseu U03 Reglementari Urbanistice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii si este proprietate privata a Voicu Dumitru si Voicu Maria conform contract vanzare cumparare nr 460 / 11.02.2010. Este amplasat in extravilanul comunei Micesti, avand categoria de folosinta agricol (arabil in extravilan).

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul nu este racordat la nici o retea tehnico edilitara

In zona terenului studiat se regasesc la aproximativ 100 m urmatoarele retele de echipare edilitara: retea de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa.

Conform PUG comuna Micesti , amplasamentul studiat este afectat de retele tehnico edilitare (sonda proprietate a OMV Petrom)

Amplasamentul nu este afectat direct de nici o retea de alimentare/distributie sau magistrale.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta arabil. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafețele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale antropice:** În zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren pasune .

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu sunt elemente de patrimoniu construit protejat si/ sau natural in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al administratie publice locale (prin avizul de oportunitate exprimat) cat si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creaza premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Totodata si opinia noastra este favorabila in legatura cu propunerea investitiei.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate serviciilor si a functiunilor complementare, serviciilor si locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul com. Micesti , indicarea drumurilor de pamânt care întretaie zona studiata.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cat si a altor factori ce ajuta la realizarea investitiei: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adancimea de fundare si nivelul hidrostatic.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea se va face in stratul de argila nisipoasa sau nisip argilos, ale caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator;
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 1,50 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.
- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

AVIZE.

Conform avizelor obtinute, conditiile ce trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile impuse de catre autoritatile competente prin avizele emise de catre acestea.
- Conform I.S.U., constructia se va proiecta cu obligatiile respectarii urmatoarelor reglementari privind securitatea la incendiu/proctectie civila:
 - Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor rectificata;
 - O.M.A.I. nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor;
 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor P188/1999
 - Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, indicative- I 7/2011;
- alte norme si normative specific investitiei.

-Conform aviz CTE – Distributie Energie Oltenia In zona studiată se regăsește o rețea de joasă tensiune LEA 0,4 Kv și PTA 1 Micesti.

-Conform aviz alimentare cu apă : - In momentul executiei lucrării beneficiarul sa se prezinte la sediul Primăriei Micesti in vederea delegării in teren a persoanei responsabile cu alimentarea cu apă, pentru indentificarea in teren a rețelelor subterane existente.

-Conform Deciziei Etapei de incadrare nr 746 / 20.12.2022

Respectarea legislatiei de mediu in vigoare, Respectarea propunerilor P.U.Z.-ului, Gestionarea deseurilor se va realiza conform legislatiei in vigoare – OUG nr. 92/2021 provond regimul deseurilor, cu completarilor si modificarile ulterioare.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie minm 30 % din suprafata terenului.

Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea aactelor de reglementare corespunzatoare fiecărei etape a planului de investii.

-Conform aviz RomGaz – Avizul este favorabil deoarece proiectul propus nu afecteaza obiectivele/retele S.N.G.N. Romgaz S.A.acestea aflandu-se la o distanta aproximativa de 1 km fata de zona studiata.

-Conform aviz Garda Forestiera– Nu au fost introduse in itravilan suprafete inpadurite, iar pentru autorizatia de construire in cazul executarii lucrarilor su 50 de m de limtia fondului fforestier se va solicita prin certificate de urbanism avizul Garzii Forestiere Ploiesti.

-Conform aviz OMV Petrom pe latura vecina din partea de Vest se regaseste sonda nr 1546 Colibasi Arges, sonda la momentul actual este abandonata in stare de conservare, conform avizului nr 8609/10.11.2022 trebuie respectata o zona de siguranta de 50 m.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile PUG in vigoare:

In prezent, terenul studiat se regaseste in extravilanul com. Micesti, in imediata vecinatate a satului Micesti. Functiunea cea mai apropiata fiind de locuire si functiuni complementare.

Zona este libera de constructii. In prezent terenul in cauza si vecinatitile acestuia sunt constituite din terenuri arabile si paduri, astfel investitia ce se va realiza nu va prezenta o incompatibilitate functionala intre zona de locuire si cea de servicii propusa - pensiune.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune sistematizarea terenului pentru a facilita accesul pe teren si pentru o gestioanre facial a functiunii noi propuse. Astfel se propune realizarea de ziduri de sprijin in aprtea de vest a terenului dar sip e latura de nord a zonei studiate.

Pentru realizarea unui teren terasat se propune taluzarea acestuia.

Se prevad spatii verzi si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

Datorita pozitiei geografice zona este vizibila de la distanta, din aceasta cauza se interzice folosirea unor materiale de culoare stridenta sau stralucitoare care sa perturbe silueta asezarii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona studiată se face din Aleea Teascului ce are legatura cu drumul comunal 225, in partea de nord a proprietatii , cu raze de racord si cu o latime a drumului corespunzatoare.

In interiorul parcelei, circualtiile vor fi organizate astfel:

- realizarea unui acces carosabil usor cu un profil de 6,00 m;
- amenajarea locurilor de parcare se va realiza in interiorul parcelei – 9 locuri parcare.
- realizarea de circulatii pietonale ce deservesc necesitatile turistilor.

Profilele transversale se prezinta in pl.U03. – Reglementari urbanistice – Zonificare functionala.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. Circulatiile vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri pe doua laturi ale constructiilor.

Tinand cont de sistematizarea terenurilor sunt propuse doua randuri de scari pentru a facilita accesul in zona constructiilor.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona I.S. institutii si servicii .
- Circulații carosabile usoare de incinta si platforme betonate de garare autovehicule;
- Amenajare spatii verzi.

Principala functiune propusa pentru zona studiata este zona pentru institutii si servicii, nepoluanta, cu spatii complementare.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

Se propune reglementarea de 2 412.00 mp arabil.

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0.70

RHmax / H max = P+1E+M / 8.00 m la cornisa

Acesti indicatori urbanistici se refera la raportul dintre Aria construita la sol si Suprafata terenului considerat (POT) si raportul dintre Aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat (CUT).

Se propune imprejmuirea terenului cu gard din plasa de sarma tip „Euro“ cu stalpi din beton armat sau teava metalica.

Inaltimea gardului sa fie de maxim 2,00m. Spatiile libere vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative – in procent minim de 20%.

b)Sistem constructiv

- Structură pe zidarie portanta si fundatii din beton armat
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant si se relationeaza cu reglementari existente, daca acestea exista.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Constructiile propuse se încadrează în categoria de importanță D – construcții de importanță redusa .

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreați de către Beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	C.F.	Existent				Propus					
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Zona IS	Procent (%)	- din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona studiata	80214	2 412,00 mp	100 %	Agricol/Agricol	2 412,00 mp	-	2 412,00 mp	100 %	Procent de ocupare	844,20 mp	35,00 %
								Ciculatii carosabile / pietonale si platforme betonate	844,20 mp	35,00 %	
									Spatii verzi	723,60 mp	30,00 %
Total		2 412,00 mp	100 %		2 412,00 mp		2 412,00 mp	100 %		2 412,00 mp	100 %

g) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluție:

Pentru lotul care au generat PUZ:

Imobil individual:

Conform aliniament propus:

Edificabilul propus – limita minima de implantare a constructiilor –

1. Fata de noul aliniament: min. 5.00 m fata de drumul de acces (Aleea Teascului);
2. Fata de limitele laterale:
 - Partea de Est min. 4.00 m;
 - Partea de Vest 30.34 m (retragere generate de zona de protectie a sondei de 50 m).
- 3.Fata de limita posterioara–min. 5.00 m;

- conform PUG, nu este cazul, terenul nu este reglementat.

- accesul in cadrul incintei se face din aleea Teascului printr-un carosabil cu latime de 6.00 m.

3.6. Echiparea cu instalatii a clădirii

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare:

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute în clădiri se propune extinderea rețelei de alimentare cu apa existenta la aproximativ 100 m.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către bazinul vidanjabil propus. Racordul de canalizare propus – pentru fiecare unitate locativa menajeră va fi realizat din tuburi PVC100, SN8 (PN6), va avea secțiunea de scurgere de 200 mm și o lungime de cca 10,00 m, fiind montat îngropat în pământ astfel încât să sa asigure adâncimea minimă de îngheț.

Se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Dupa realizarea sistemului de canalizare public terenul propuse va racorda la rețeaua de canalizare a comunei

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Nu este cazul

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se va extinde rețeaua de alimentare cu energie electrică din zona.

Se va realiza bransarea la stalpul propus din imediata vecinătate printr-un bransament trifazic la amplasamentul studiat.

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă prin intermediul unui post de transformare terestru în cabina metalică amplasat conform planșa U04–Reglementari tehnice - edilitare. S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie care va stabili soluția definitivă.

Bransarea la sistemul de alimentare cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente.

3.6.4. Racord telefonic

Obiectivul va utiliza telefonie mobilă.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Imobilul va avea propria centrală termică pe baza de combustibil solizi (lemn), care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere. Centrala termică și spațiile pentru centrala de climatizare se vor amplasa în camera tehnică (în zona tehnică).

3.7. Masuri pentru protecția mediului

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va ține cont de prevederile măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo și geo care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru fiecare construcție propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției. Distanțele terenului față de construcțiile învecinate fiind suficiente, permițând realizarea temei propuse și care nu va afecta prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilație, spații verzi etc.).

Igiena, sănătatea oamenilor, protecția și refacerea mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- Realizarea de ziduri de sprijin pentru a nu permite terenului natural să provoace alunecări.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

- se va face de către firma specializată ce are contract cu comuna Micesti .

Depozitarea controlată a deșeurilor:

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializată (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

- prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul construcției. Distanțele terenului fata de constructiile învecinate fiind suficiente, permitind realizarea temei propuse si care nu va afecta prin prezenta lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spatii verzi etc.).

- proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând scoaterea din circuitul agricol a unor terenuri cu productivitate medie sau mica și nici utilizarea unor cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

- principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de decopertarea solului, generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier). Nu există risc de degradare a elementelor mediului datorită funcționării zonelor asemanatoare – servicii turistice - din proximitate.

- pentru evitarea pierderii solului, pe suprafața destinată realizării construcțiilor și a altor spații betonate se are în vedere decopertarea și transferul stratului de sol.

Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al rețelilor edilitare majore:

- se vor respecta limitele de retragere, protectie, interdicție definitivă de construire prezentate in plansa U03 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local.

Total teritoriu studiat = 2 412,00 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul

Terenul detinut de beneficiar, ramane in proprietatea acestuia.

Pentru a se realiza modernizarea Aleea Teascului beneficiarul va ceda domeniului public pe o distanta de 290 m si o adancime de 0.9 m suprafata de teren pentru a se largii profilul drumului.

4. PLANUL DE ACTINE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice,eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- modernizarea si largirea drumului de acces

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Dupa aprobarea în Consiliul Local si intabularea terenului in intravilanul Comunei a prezentului P.U.Z. si cedarea a unei suprafete de teren domeniului public prin H.C.L. se va obtine Certificat de Urbanism si Autorizatia de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției. 4 Luni
3. Se va sistematiza terenul prin realizarea zidurilor de sprijin siprin taluzare – 1 Luna
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, Bransarea la reseaua de apa, bazinele vidanjabile, - 2 luni
5. Se vor construi pensiunea impreuna cu anexele propuse si imprejmuirea - 1 an
6. Se va efectua receptia lucrări necesare investiției și intabularea în Cartea Funciară – 1 Luna
7. Largirea si modernizarea drumului (Aleea Teascului) - in functie de bugetul local.

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 2 ani si 8 luni

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		
PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016		
DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATII	PROPUS - PRIORITATI
1.Circulatii si accese	- Aleea Teascului este un drum de pamant - Lipsa zonei pietonale	- Modernizarea si latirea drumului Aleea Teascului. Realizarea accesului de pe teren prin racordarea la Aleea Teascului - Circulatiile pietonale de incinta vor fi realizate in lungul circulatiilor carosabile
2. Fond construit si utilizarea terenului	- Terenu leste liber de constructii - Suprafata de de 2 412 mp are categoria de folosinta arabil	- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta;.
4. Institutii si servicii	- Nu este cazul; - Coeficienti de utilizare ai terenului: nu este cazul;	- Realizarea unei pensiuni; - Edificabilul propus respecta coeficientii de utilizare ai terenului, respectiv P.O.T. de maxim 35.00% si un C.U.T. de maxim 0.70.
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	- Introducerea spatiilor verzi plantate in procent de minim 30%, pentru deservirea propice a terenului;
4. Echipare tehnico - edilitara	- Nu este cazul;	- Alimentare cu apa potabila – din reseaua existent in zona - Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către banzinul vidanjabil propus - Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică ce va fi extinsa din localitate; - Alimentarea cu căldură și apă caldă - Imobilul va avea propria centrală termică pe baza de combustibili solizi (lemn), care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere;
5. Probleme de mediu	- Nu este cazul;	- Punerea la dispozita populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	- Nu este cazul; - sonda OMV: - Fata de Drumul Comunal 225: - Nu este cazul; - Nu este cazul;	- Nu este cazul; - 50 m: - Nu este cazul: - Nu este cazul; - Nu este cazul;

Intocmit,
Urb. Galeteanu Mihai - Dan

**„ REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII PENSIUNE P+1E+M SI
IMPREJMUIRE TEREN, CU ANEXE GOSPODARESTI”**

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. DISPOZITII FINALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, 52 din 27.06.2022 emis de Primăria com. Micesti , pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat și a temei de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau completări ale acestora.

La baza elaborării RLU stau:

- *H.G.R. nr.525/ 1996 – pentru Regulamentul General de Urbanism (cu actualizari ulterioare);*
- *Codul Civil*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare*
- *Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*
- *Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor – nr.43 / 1997*
- *Legea nr. 18 / 1991 privind Fondul funciar*
- *Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*
- *Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 119/2014*
- *Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice*
- *Ordonanța nr. 125 / 2005 privind protecția mediului*
- *Legea nr. 7 / 1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară*
- *Legea nr. 46 / 2008 – Codul Silvic*
- *Legea nr. 107 / 1996 - Legea apelor*
- *Legea nr. 151 / 1998 privind dezvoltarea regională în România*
- *Planul de Urbanism General – elaborat și aprobat pentru com. Micesti .*
- *Ord. MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicativ GM 010/2000.*
- *Ordinul 233 / 18 feb.2016 - privind completarea Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 82/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind întocmirea și depunerea situațiilor financiare ale instituțiilor publice la 31 decembrie 2015, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, precum și pentru modificarea și completarea altor norme metodologice în domeniul contabilității publice;*

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat, situat în zona de nord a comunei Micesti . Zona studiată se află în intravilan, având o suprafață de 2 412,00 și următoarele vecinătăți:

- in partea de nord:drum Aleea Tascului;
- in partea de est:Voicu Ioana Roxana (Nr. Cad 80642);
- in partea de vest: Sonda nr.6 (Nr. Cad 383);
- in partea de sud: Retevoescu Alexandrina;

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 vor respecta distantele prevazute in ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament..

Prin studiul Oficiului de Studii Pedologice si Agrochimice ce prezinta stabilirea clasei de calitate a terenului.

Conform aviz M.A.D.R. beneficiarul este obligat sa indeplineasca unele conditii:

- beneficiarul este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor, pe care trebuie sa il depoziteze si niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive;
- beneficiarul este obligat sa ia masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa prin depozitare de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea;
- beneficiarul este obligat sa ia masuri corespunzatoare de a nu afecta terenurile limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel;

Prin sistematizarea terenului beneficiarul este obligat sa nu aduca prejudicii terenurilor invecinate (terenuri private si terenuri ce apartin domeniului public).

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

- Alimentare cu apa potabila – rețeaua existent in zona ;
- Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face catre bazinul vidanjabi propus – pana la realizarea si extinderea retele de canalizare publica.
- Alimentarea cu gaze: nu este cazul
- Alimentarea cu energie electrica - se va racorda la rețeaua electrică extinsa din localitatea

- Alimentarea cu căldură și apă caldă - Imobilul va avea propria centrală termică pe baza combustibili solizi lemn, care va asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere;

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea viitoarelor obiective se poate face sub formatiunea acoperitoare (instabila din punct de vedere geotehnic) in stratul de baza: micasist alterat sau nisip gresificat, ale caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator;

- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului cat si de caracteristicile date de catre studiul geotehnic si a forajelor facute.

- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului constructibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

Conform avizelor obtinute, conditiile ce trebuie respectate sunt urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile impuse de catre autoritatile competente prin avizele emise de catre acestea.

-Conform aviz CTE – Distributie Energie Oltenia In zona studiata se regaseste o retea de joasa tensiune LEA 0,4 Kv si PTA 1 Micesti.

-Conform aviz alimentare cu apa : - In momentul executiei lucrarii beneficiarul sa se prezinte la sediul Primariei Micesti in vederea delegarii in teren a persoanei responsabile cu alimentarea cu apa, pentru indentificarea in teren a retelelor subterane existente.

-Conform Deciziei Etapei de incadrare nr 746 / 20.12.2022

Respectarea legislatiei de mediu in vigoare, Respectarea propunerilor P.U.Z.-ului, Gestionarea deseurilor se va realiza conform legislatiei in vigoare – OUG nr. 92/2021 provond regimul deseurilor, cu completarilor si modificarile ulterioare.

Vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie minm 30 % din suprafata terenului.

Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea aactelor de reglementare corespunzatoare fiecarei etape a planului de investii.

-Conform aviz RomGaz – Avizul este favorabil deoarece proiectul propus nu afecteaza obiectivele/retele S.N.G.N. Romgaz S.A.acestea aflandu-se la o distanta aproximativa de 1 km fata de zona studiata.

-Conform aviz Garda Forestiera– Nu au fost introduse in itravilan suprafete inpadurite, iar pentru autorizatia de construire in cazul executarii lucrurilor su 50 de m de limtia fondului fforestier se va solicita prin certificate de urbanism avizul Garzii Forestiere Ploiesti.

-Conform aviz OMV Petrom pe latura vecina din partea de Vest se regaseste sonda nr 1546 Colibasi Arges, sonda la momentul actual este abandonata in stare de conservare, conform avizului nr 8609/10.11.2022 trebuie respectata o zona de siguranta de 50 m.

- Conform I.S.U., constructia se va proiecta cu obligatiile respectarii urmatoarelor reglementari privind securitatea la incendiu/protectie civila:

- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor rectificata;

- O.M.A.I. nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor;

- Normativul de siguranta la foc a constructiilor P188/1999

- Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, indicative- I 7/2011;

- alte norme si normative specific investitiei.

Din analiza efectuata pentru elaborarea PUZ-ului, terenul studiat nu va prezenta o incompatibilitate functionala intre zona de locuire si cea de servicii propusa.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1 Orientarea față de punctele cardinale.

Se va evita orientarea catre nord a fatadelor principale pentru care se recomanda in acest caz sa profite de insorire pe o durata de timp cat mai mare.

3.2 Amplasarea față de drumurile publice.

Construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta comuna sau domeniului public si cele aparținând domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate sau alinate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerea edificabilului in partea frontala (aferenta Aleea Teascului) va avea minim 5.00 m fata de aliniamentul nou propus, conform plansei U03 - Reglementari urbanistice – zonificare functionala. Zona libera rezultata fiind destinata exclusiv parcarilor si zonelor verzi care se vor amenaja corespunzator.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii R.L.U si a distantelor minime în caz de incendiu pentru accesul autospecialelor.

Alinierile fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- Fata de limitele laterale – min. 4.00 m , iar pe latura dinspre vest se va respecta zona de protectie generate de sonda OMV (30.34 m retragere generate de zona de protectie a sondei de 50 m).

- Fata de limita posterioara – min. 5.00 m;

Cerinte de asigurare a confortului constructiei:

- asigurarea respectarii normelor de însorire si iluminatul natural

- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca în interiorul încaperilor).

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile constructiei).

În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

50 m fata de sonda ce apartine celor de la OMV Petrom

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Accesul in incinta se face din Aleea Teascului, situat in partea nord a terenului studiat. Racordul dintre strada si accesele din incinta studiata se realizeaza direct (in prezent profilul drumului este definit), cu raze de racord si latime drum conform planșa anexata U03 – Reglementari urbanistice - Zonificare functionala.

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor. În cazul de față accesul carosabil drum local va fi flancat cu circulație pietonală stânga/dreapta de 1.00 m.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apă: prin extinderea la rețeaua existentă în zonă.

Apă potabilă se folosește în următoarele scopuri: satisfacerea nevoilor personale și igienico-sanitare ale utilizatorilor.

Apă caldă și încălzirea vor fi asigurate prin centrale termice pe combustibil solid.

Canalizare menajeră: prin racord la bazinul vidanjabil propus până la realizarea și extinderea rețelei de canalizare publică,

Canalizare pluvială: Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor și deversate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și suprafețe placate, vor fi colectate în santuri deschise și dirijate către santul drumului comunal.

Alimentare cu energie electrică: Se vor realiza prin extinderea la rețeaua existentă în zonă

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă conform planșa U04 – Reglementări tehnico-edilitare. S.C. Distribuție Energie Oltenia S.A. fiind furnizorul de energie ce va stabili soluția definitivă.

Alimentare cu gaz: nu este cazul

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

6.1. Parcela.

Prezenta documentație nu permite parcelarea suprafeței studiate, Pentru o nouă parcelare se va întocmi o nouă documentație de urbanism.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P + 1E+M, Rhmax. = 8,00 m la cornisa.

6.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare ale garajelor si anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirea principala
- ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferinta culori de pamânt sau solare.

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se pot realiza acoperiri sarpanta dar si tip terasa ce vor fi realizate de catre constructori speciali acreditati, astfel evitandu-se infiltratii de apa sau degradari ale teresei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

7.1. Parcaje

Se vor amenaja in cadrul incintei parcelei: ~ 9 locuri – vehicule usoare
Nu s-au prevazut parcaje publice

7.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim reglementat pentru suprafata de spatiu verde al incintei trebuie sa fie minim 30%.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Imprejuriri

Împrejuririle de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta exclusive.

Pe latura Nordica a amplsamentului, imprejmuirea se va retrage fata limita de proprietate pentru a se putea moderniza drumul de acces catre situl studiat, astfel imprejmuirea propusa se va realzia pe noul alinament propus.

Ca metariale se vor folosi elemente metalice, zidarie, metal si lemn, cu conditia ca nici un element al împrejuririi sa nu depaseasca 2.00 m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împartită zona și pentru care au fost elaborate reglementările și recomandările sunt următoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

ISZona pentru institutii si servicii

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,70 ADC/ mp

Inltime maxima = P + 1E+M = 8,00m la cornisa

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS - Zona pentru institutii si servicii

1. Generalitati:

Pentru IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

1.1. Tipurile de subzone functionale, care se intalnesc in cadrul zonei INSTITUTII SI SERVICII:

IS - zona de institutii si servicii (P +1E+M).

Funcțiuni complementare: spatii verzi si de agrement, accese pietonale si carosabile, parcaje, echipare edilitara.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este institutii si servicii

Zona este compusa din:

- servicii, cu regim mic de inaltime P +1E+M

1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spatii verzi si de agrement;
- accese pietonale si carosabile, parcaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente;

2. Utilizarea functionala

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- constructii pentru turism:, moteluri, pensiuni;
- comerț si unități de alimentatie publica din cadrul serviciilor de turism in raport cu numarul de unitati de cazare (restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet , spatii comerciale de mici dimensiuni, etc);
- accese carosabile si pietonale;
- spatii verzi amenajate;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele de protecție și/sau siguranță a obiectivelor din prezentul R.L.U., autorizarea construcțiilor prevăzute la art.1 este permisă doar cu avizul autorității competente/administratorul obiectivului care a impus/generat servitutea;

– În cazul în care se solicită modificarea prevederilor prezentului regulament (referitoare la: accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,

conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice) sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul să solicite după caz elaborarea unei documentații de tip P.U.D. / P.U.Z. conform legii, pentru parcela pentru care se solicita intervenția;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- locuinte individuale sau colective.

3. Conditii de amplasare in cadrul localitatii si respectarea conditiilor impuse de vecinatatea amplasamentului.

3.1. Respectarea documentatiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementarile prezentate grafic pe plansa U3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala, precum si a prescriptiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.
- Se vor respecta regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor prezentate in cap. II din prezentul Regulament Local de Urbanism.

3.2. Conditii de vecinatate ale amplasamentului

3.2.1 conditionari de ordin sanitar si protectia mediului;
Nu este cazul

3.2.2. conditionari datorate amplasarii in vecinatatea zonelor forestiere;

Pentru autorizatiile de construire emise de primarie, in cazul executarii lucrarilor la distante mai mici de 50 m de limita fondului forestier, se va solicita, prin certificatul de urbanism, avizul Garzii Forestiere Ploiesti, conform legislatiei in vigoare (Legea nr. 46/2008, art 37, alin. 11 coroborat cu O.M. nr 694/2016 art. 51

3.2.3. conditionari datorate amplasarii in apropierea cursurilor de ape
Nu este cazul

3.2.4. conditionari datorate cailor de comunicatii rutiere:

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.2.5. conditionari datorate retelelor edilitare:

- Electrice: - constructia se va amplasa la minimum 2.00 m de axul liniei electrice propuse. Se vor respecta distantele minime fata de elemente de constructie a retelelor (conform STAS 8591/1-91).

- Pentru sonda detinuta de OMV Petrom – in conformitate cu Normativul departamental pentru stabilirea distantelor pentru stabilirea distantelor din punct de vedere al prevenirilor incendiilor dintre obiectivele component ale instalatiilor tehnologice din industria extractive de petrol si gaze din 1986, trebuie respectata o distanta minima de 50 m

3.2.4. Amplasarea retelelor edilitare subterane, executate in sapatura:

- cabluri electrice - 0,6 m;
- cabluri de tractiune electrica - 0,6 m;
- conducte de alimentare cu apa potabila - 3,0 m;
- canalizare pluviala si menajera - 2,0 m;

4. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiei in cadrul incintei.

1. Caracteristici de constructibilitate

Cladirea se va amplasa pe terenul scos din circuitul agricol, vezi plansa U03 „Reglementari urbanistice – zonificare functionala” din PUZ.

2. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale terenului:

Edificabilul propus va respecta o retragere de fata de aliniament: min. 5.00 m fata de de noul aliniament, Fata de limite laterale:

Partea de Est min. 4.00 m;

- Partea de Vest 30.34 m (retragere generate de zona de protectie a sondei de 50 m.

- Fata de limita posterioara min. 5.00 m

3. Orientarea constructiilor

Se va evita orientarea catre nord a fatadelor principale pentru care se recomanda in acest caz sa profite de insorire pe o durata de timp cat mai mare.

4. Inaltimea constructiilor

Pentru functiunea propusa - regimul de inaltime este P+1E+M. – 8.00 m la cornisa

5. Indicatori urbanistici

P.O.T. - Procentul maxim de ocupare a terenului = Suprafata construita la sol / Suprafata de teren destinata constructiilor = 35.00 % ;

C.U.T. - Coeficientul maxim de utilizare a terenului = Suprafata desfasurata / Suprafata de teren destinata constructiilor = 0.70 ADC/ mp.

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg: cladiri, anexe ale acestora.

In mod practic P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

P.O.T.-ul maxim se va putea atinge doar in conditiile asigurarii circulatiilor auto, pietonale si parcaje, precum si asigurarea procentul minim de 30% a spatiilor verzi.

Prin asocierea P.O.T si C.U.T. se poate controla densitatea intr-o subzona sau zona functionala.

6. Accese carosabile

Accesul in incinta se face din Aleea Teascului situat in partea nord a terenului studiat. Racordul dintre terenul studiat si drum se realizeaza direct (in prezent profilul drumului este definit), cu raze de racord si latime conform planse U03 Reglementari urbanistice, drum conform plansa anexata. Drumul (Aleea Teascului) va fi flancat cu trotuare de 1,00 m stanga/dreapta.

7. Parcaie

Conform H.G. 525 din 1996 anexa 5 pct. 5.12 vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- 5.10. Construcții de turism
5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- 5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

- 5.1. Construcții administrative

- 5.1.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevăzute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

Pentru a acoperii necesarul de locuri de parcare se propun 9 locuri – vehicule usoare

8. Spatii verzi si plantate

Se prevad spatii verzi si plantate. Pentru plantarea arborilor se va respecta distanta de 2 m de la linia despartitoare a proprietatilor pentru arborii inalti si de 0,5 m pentru celelalte plantatii si garduri vii (Cod civil, art. 607).

Se admit plantari de arbori si copaci cu coroana piramidala sau oval piramidala la distanta minima de 10,00m de aliniamentele aferente curbelor drumului din intersectia cu drumul existent, si la distanta de min. 2,00m fata de limitele laterale ale proprietatilor.

Se propune un procent de 30 % spatiu verde din suprafata totala a parcelei.

9. Conditii de echipare edilitara

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apei menajere si la rețelele electrice din zona.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua de apa si rețeaua de electricitate.

- Alimentarea cu apa: Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă la conducta de apă existentă;

Traseul rețelelor de apă propuse se vor urmări pe planul de reglementări lucrări hidroedilitare, anexată la prezenta documentație.

- Canalizarea menajeră: Canalizarea menajera se va colecta intr-un bazin vidanjabil si va fi amplasat conform plansei U04 Reglementari Tehnico Edilitare, pana la realizarea si extinderea rețelei de canalizare publica.

- Canalizarea pluvială: Se va colecta intr-un separator de hidrocarburi;

- Alimentarea cu energie electrică : Se va realiza un racord la rețeaua existenta in zona.

10. Aspectul exterior al constructiilor si a imprejmuri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicata, imprejmurile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (daca e cazul).

Imprejmurile spre strada se vor pozitiona pe linia de aliniere a strazii (daca e cazul). Portile imprejmurilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

Spre frontul strazilor se vor realiza imprejmuri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici si plase de sarma. Inaltimea acestor imprejmuri va fi de maxim 2,00 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30-0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. Stalpii imprejmurii nu vor depasi 2,40 m.

Pe limitele laterale, se recomanda realizarea aceluiasi tip de imprejmuire transparenta.

In cazul unor reparcelari si al realizarii unor constructii noi, imprejmurile vor fi realizate in spiritul celor existente. Ele nu vor depasi in inaltime imprejmurile de pe frontul stradal respectiv.

VI. DISPOZITII FINALE

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

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre Consiliul Local al comunei Micesti .

Întocmit
Urb. Galeteanu Mihai - Dan