



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro

email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616

PROIECT NR.	57 /2018
BENEFICIAR	Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL
OBIECTIV	«PUZ: Ridicarea interdicției de construire pentru obiectivul: Construire Locuințe»
Amplasament	sat Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui
VOLUMUL 1	PIESE SCRISE SI DESENATE
Exemplar nr.	1
Data elaborarii:	Sept. 2018

1. LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

◆ **SEF PROIECT, ARHITECTURA, URBANISM :**

Arh. Nicolae Hanganu



◆ **STRUCTURA :**

Ing. Emanuel Popa

◆ **INSTALATII SANITARE / TERMICE**

Ing. Bita Andrei

◆ **INSTALATII ELECTRICE**

Ing. Bita Andrei



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro

email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

- **FOAIE DE GARDA**, continutul, insemnele unitatii elaboratoare , titlul lucrarii, semnaturi si data
- **LISTA DE RESPONSABILITATI**
- **CUPRINSUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**
- **BORDEROU GENERAL AL PUZ**, cuprinzand piesele scrise si desenate ale proiectului general si subproiectantilor

- **Cuprinsul MEMORIULUI DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Ehiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

Plansa 0 - Plan de incadrare in zona

Plansa 1 - Situatia existenta

Plansa 2 - Reglementari urbanistice- zonificare

Plansa 3 - Reglementari – echipare edilitara

Plansa 4 - Proprietatea asupra terenurilor

Extras din ORDINUL nr. 176/N/16 august 2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 – 2000- avizat M.L.P.T. cu nr. 54/11.04.2000



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro

email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616

BORDEROU PIESE SCRISE

CAP.1.	INTRODUCERE
CAP.2.	STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
CAP.3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CAP.4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE
CAP.5.	ANEXE <ul style="list-style-type: none"> - Certificat de urbanism emis de Primaria com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui - contract de vanzare-cumparare 340/16.02.2017 , contract de vanzare-cumparare 919/13.04.2015 - documentatie cadastrala - extras de carte funciara -avize de amplasament conform Certificat de Urbanism
R.L.U.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BORDEROU PIESE DESENATE

Nr. Crt.	Plansa	Denumire Plansa	Scara
0.	A0	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	1:5000
1.	A1	SITUATIA EXISTENTA	1:1000
2.	A2	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1000
3.	A3	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	1:1000
4.	A4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000





S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro

email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

Prezenta documentatie a fost intocmita in conformitate cu prevederile din ORDINUL nr. 176/N/16 august 2000, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 / 2000- avizat M.L.P.T. cu nr. 54/11.04.2000

precum si cu prevederile urmatoarelor acte normative :

- LEGEA nr. 350/6.07.2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului,
- LEGEA nr. 289/2006/07.07.2006 pentru modificarea si completarea LEGII 350/2001, privind amenajarea teritoriului, ---- Planul urbanistic general al com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui si certificatul de urbanism , eliberat de Primaria com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui.

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrarii:	«PUZ: Ridicarea interdicției de construire pentru obiectivul: Construire Locuințe»
Amplasament:	sat Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui
Beneficiar:	Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile
Data elaborarii:	Sept. 2018

1.2.Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program**

Beneficiarul a propus urmatoarele obiecte de investitie:

Terenul studiat este situat in sat Muntenii de Jos, Muntenii de Jos com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui si este detinut de Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile, conform

contract de vanzare-cumparare 340/16.02.2017 , contract de vanzare-cumparare 919/13.04.2015.

Suprafata totala a terenului este de 1500.00 mp conform cu contract de vanzare-cumparare 340/16.02.2017 si contract de vanzare-cumparare 919/13.04.2015.

Pe acest teren beneficiarul Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile intentioneaza sa construiasca:

- 2x cladire cu regim de inaltime P+1E, cu functiunea de Locuinta unifamiliala
- imprejmuire teren
- dotare cu utilitatile necesare

Pentru acest obiectiv de investitie, beneficiarul Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile a obtinut certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui cu numarul .

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Beneficiarul intentioneaza sa investeasca si sa valorifice amplasamentul solicitat in PUZ , teren in prezent agricol si neamenajat situat in sat Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - Plan Urbanistic General com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui
 - Documentatii cadastrale
 - Planuri parcelare
 - Studii geotehnice in zona
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**
 - Documentatii topografice
- **Date statistice**
 - date staitisice furnizate de Directia Judeteana de Staitistica Vaslui
- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Întrucât zona este la limita cu mun. Vaslui se prevede o dezvoltare a zonei de locuinte, prestari servicii, depozitare.

2.1. – Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Comuna Muntenii de Jos este situata in vecinatatea teritoriului administrativ a municipiului Vaslui.

Amplasamentul acestei localitati se incadreaza in zona deluroasă ce face parte din Podișul Central Moldovenesc.

2.1. Potential de dezvoltare –Principalele activitati economice din zona sunt cele din agricultura, prestari servicii, productie.

2.2. Incadrarea in localitate

Beneficiarul detine in proprietate exclusiva suprafata de 1500.00 mp care include suprafata situata in sat Muntenii de Jos, com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui.

Relationarea zonei cu localitatea , sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Principala artera de circulatie a zonei este drumul national DN24, drum asfaltat, cu o banda de circulatie pentru fiecare sens de mers, cu latimea de 8m (inclusiv acostamentul).

2.3. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.*
- Sub raport geologic, judetul Vaslui se incadreaza in unitatea geologica Platforma Moldoveneasca - unitate structurala majora - ce are solul alcatuit din sisturi cristaline, iar cuvertura din formatiuni sedimentare. Acestea sunt dispuse transgresiv si discordant peste soclu.
Platforma Moldoveneasca este o unitate rigida, stabila, fiind considerata a fi cea mai veche platforma ce s-a consolidat in Proterozoicul mediu
- Apele subterane de adancime se gasesc acumulate in depozitele cuverturii sedimentare care acopera fundamentul precambrian al Podisului Moldovei.
- Terenul pe care se va amplasa investitia prezinta o mica panta de la nord la sud ceea ce asigura scurgerea apelor pluviale de pe amplasament
- Terenul are stabilitatea generala asigurata, nefiind semnalate alunecari de teren in zona.
- Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, amplasamentul studiat are $a_g=0,30g$ -acceleratia terenului pentru proiectare si perioada de colt $T_c= 0,7s$.
- Amplasamentul se incadreaza in zona climatica III / temperaturi de calcul pentru: vara $T_{ext.}= 28^{\circ}C$ (STAS 6472/2-83) iarna $T_{ext.} = -18^{\circ}C$ (SR 10907/1-97)
- Zona climatica zapada - $s_k = 2.5$ kN/mp - cf. CR1-1-3/2012
- Zona climatica vant - $q_b = 0.7$ kPa - cf. CR1-1-4/2012
- Adîncimea de înghet conform prescriptiilor este de 0,90 m.

2.4. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonal, a circulatiei utiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz*
- Principala artera de circulatie a zonei este drumul national DN24, drum asfaltat, cu o banda de circulatie pentru fiecare sens de mers, cu latimea de 8m (inclusiv acostamentul).

2.5. – Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata*

In prezent functiunea dominanta a terenurilor este cea agricola.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In vecinatatea terenului detinut de beneficiar mai sunt si alte locuinte unifamiliale.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studziata se afla in extravilan com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui.

- **Asigurarea cu servicii a zonei , in corelare cu zonele vecine**

Zona studziata este dezvoltata preponderent in agricultura si zootehnie.

- **Asigurarea cu spatii verzi –in prezent in zona sunt terenuri agricole.**
- **Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine**

Panta naturală a terenului impune o proiectare si o executie riguroasa a infrastructurii. Se va asigura scurgerea apelor pluviale de pe amplasament.

- **Principalele disfunctionalitati**

Zona studziata cuprinde terenuri agricole care nu pun in valoare intreg potentialul de dezvoltare.

2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

-retele de furnizare energie electrica-sunt existente in zona

- **Principalele disfunctionalitati**

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1.Strazi necorespunzatoare ca profil si imbracaminte 2. Intersectii neamenajate 3. Lipsa locurilor de stationare pentru autovehicule	1.Amenajarea intersectiilor 2.Modernizarea si asfaltarea drumurilor
FOND CONSTRUIT SI	1.Arhitectura “de	1.Conditionarea respectarii retragerii

UTILIZAREA TERITORIULUI	improvizatie” 2.Retea sanitara necorespunzatoare	minime obligatorii fata de axul drumului comunal in procesul de avizare 3. Inoirea si consolidarea fondului construit 4. Dezvoltarea retelei sanitare in comuna (dispensar , farmacii)
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1.Lipsa spatiilor verzi si de agrement	1. Rezervarea terenurilor necesare pentru amenajarea spatiilor verzi si de agrement
PROBLEME DE MEDIU	1. Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa 2. Lipsa unui sistem de canalizare, epurare, salubritate	12. Realizarea rigolelor si decolmatarea celor existente , decolmatarea canalelor de desecare existente in in extravilan 4. Realizarea perdelelor forestiere de protectie pentru terenurile agricole 6. Realizarea sistemului de aprovizionare cu apa potabila si sistemului de canalizare, salubritate
PROTEJAREA ZONELOR -CU VALOARE DE PATRIMONIU -PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE -FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE -CU DESTINATIE SPECIALA -ZONE POLUATE	1. Lipsa aplatase platforme de deseuri in vecinatate	1. Delimitarea zonelor protejate

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MLAPT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare , problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurile de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

- **Relatia cadrul natural – cadru construit**

Terenul pe care se va realiza constuctia propusa prezinta o panta usoara de la nord-est la sud-vestsi are stabilitatea generala asigurata.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice-**

- a) **Riscuri climatice**

- a.1) *Riscul de inundatii*

- Investitia propusa nu va fi amplasata in apropierea unor alpii de rau, parau sau torente
- Amplasamentul propus este pe versantul unui deal , astfel apele pluviale se scurg spre baza versantului in mod natural datorita pantei
- In jurul cladirii au fost prevazute rigole de scurgere a apelor pluviale.

- a.2) *Riscul de furtuni*

- Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.

b) Riscuri geologice

b.1) Riscul de alunecari de teren

In zona studiata nu s-au semnalat alunecari de teren

Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.

Pentru prevenirea și protecția urmărilor dezastruoase ale alunecărilor de teren sunt necesare următoarele măsuri:

- asigurarea unui sistem de drenare a apei din masivul versantului printr-un sistem de drenuri
împădurirea și înierbarea versanților (se pot folosi și plase geotextile sau geosintetice).

b.2) Riscul la cutremure

Tipul de structura aleasa pentru cladire este cladire cu pereti portanti din zidarie confinata cu stalpisorii si centuri din beton armat, structura recomandata pentru zona seismica in care se amplaseaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor

- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică -

Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri

- NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa

- CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie

Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:

- intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,
- efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,
- exercitarea controlului antiseismic.

Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:

- avertizarea autoritatilor,
- oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri (electrice etc),
- autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,
- retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire sau locuinta,
- protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,
- asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.

Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:

- alarmarea si alertarea fortelor de interventie,
- cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,
- stingerea eventualelor incendii,
- inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),
- asigurarea supravietuirii sinistratilor,
- elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

c) Riscuri biologice

c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**-nu este cazul.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**-nu este cazul
- **Evidentierea potentialului balnear si turistic** – nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Investitia propusa se incadreaza in programul de valorificare a potentialului de dezvoltare a zonei, pentru a se crea noi locuri de munca si venituri pentru populatia din zona , marirea veniturilor din taxe a administratiei locale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Terenul pe care se va realiza constructia propusa prezinta o panta usoara de la nord-est la sud-vest.

Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari de teren. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu este supus viiturilor de apa si nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

Stratul bun de fundare se va considera cel ce apare imediat sub pachetul de sol vegetal, in stratul de argila prafoasa, asigurandu-se o patrundere a fundatiilor de minim 20 cm, in stratul bun de fundare.

In conditiile de fundare precizate se estimeaza ca apele subterane nu vor afecta fundatiile obiectivului proiectat. Pe timpul executiei se recomanda incarcarea practic uniforma si simultana a fundatiei constructiei.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul este situat in intravilan com. Muntenii de Jos, jud. Vaslui conform P.U.G. si se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona prezinta un potential in dezvoltarea zonei de locuinte , prestari servicii , mica productie, comert, depozitare, etc.

3.4. Modernizarea circulatiei

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziilor studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- **Organizarea circulatiei :**

Principala artera de circulatie a zonei este drumul national DN24, drum asfaltat, cu o banda de circulatie pentru fiecare sens de mers, cu latimea de 8m (inclusiv acostamentul).

Se va asigura continuitatea santurilor de scurgere ale apelor pluviale de-a lungul drumului de acces amplasandu-se un podet tubular din beton armat.

In incinta proprietatii se va amenaja un spatiu de parcare si manevra, alei pietonale din pietris compactat.

Calle de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii , se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele functiuni, propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute de regulament. Fiecarei functiuni i se va stabili categoria de interventie urbanistica, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor.

Bilantul teritorial de zona se intocmeste comparativ, existent-propus, din care sa rezulte proportia dintre functiuni si mutatiile ce intervin in ocuparea propusa a terenurilor.

Bilantul teritorial se trece si pe plansa de reglementari urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie : sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).

Beneficiarul Mălaimare Ionuț și Topor Cătălin - Vasile intentioneaza sa amplaseze urmatoarele obiecte de investitie:

- Locuinta unifamiliala P+1E
- dotarea cu utilitatile necesare
- imprejmuire teren

BILANT TERITORIAL					
Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
0	1	2	3	4	5
1	Cladiri: a) Locuinta b) Locuinta Total cladiri			121.00 121.00 242.00	8.07 8.07 16.13
2	Trotuare, alei , parcare			200.00	13.33
3	Spatii verzi amenajate			1058.00	70.53
4	Alte zone (teren liber neconstruit)	1500.00	100		
5	Total general	1500.00	100	1500.00	100.00
6	P.O.T.		0.00		16.13
7	C.U.T.		0.00		0.32

- Valoarea procentului de ocupare a terenului : maxim 35%
- Valoarea coeficientului de ocupare a terenului : maxim 0.70
- Regimul de inaltime maxim propus este: D+P+1E+M
- Parcajele: vor fi rezolvate in interiorul parcelei.
- Regim de aliniere:
 - Fata de vecini : minim 2 m; in cazul in care nu se va respecta aceasta distanta se va obtine acordul notarial al vecinilor
 - Se vor respecta distantele minime de siguranta intre cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118/99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din P.U.G. se vor trata urmatoarele categorii de probleme :

- **Canalizare** : se va construi un bazin vidanjabil ingropat din beton armat hidroizolat.
- **Alimentarea cu apa** : racord la reseaua existenta
- **Alimentare cu energie electrica** : obiectivul va fi alimentat prin racordare la reseaua electrica in zona.
- **Alimentare cu caldura** : centrala termica proprie cu gaz metan

3.7. Protectia mediului

In functie de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistice, ce privesc:

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare** (emisii, deversari)

In prezent zona studiata nu prezinta surse de poluare. Activitatile propuse sunt admise doar daca nu sunt poluante pentru mediul inconjurator si nu prezinta factori de risc pentru siguranta si sanatatea populatiei.

Se vor amplasa spatii verzi care vor contribui la protejarea obiectivelor construite si la protectia mediului inconjurator.

Gospodarirea deseurilor rezultate din activitatile desfasurate se va face in mod individual, deseurile rezultate vor fi depozitate corespunzator si cu respectarea conditiilor de protectie a mediului, iar ridicarea si transportarea acestora se va face in baza unor contracte cu firmele autorizate

- **Prevenirea producerii riscurilor naturate**

d) Riscuri climatice

a.1) Riscul de inundatii

- Investitia propusa nu va fi amplasata in apropierea unor alpii de rau, parau sau torente
- Amplasamentul propus este pe versantul unui deal , astfel apele pluviale se scurg spre baza versantului in mod natural datorita pantei
- In jurul cladirii au fost prevazute rigole de scurgere a apelor pluviale.

a.2) Riscul de furtuni

- Pentru proiectarea, executia si exploatarea cladirii propuse se vor respecta normele in vigoare astfel incat sa nu existe riscul desprinderii unor elemente ale constructii in cazul unor vanturi mai puternice.

e) Riscuri geologice

b.1) Riscul de alunecari de teren

In zona studiata nu s-au semnalat alunecari de teren

Intrucat alunecarile de teren reprezinta un fenomen care se desfasoara pe o perioada mai mare de timp, prima masura pentru apararea impotriva lor este observarea terenului din jur pentru a se consemna eventuale alunecari de teren.

Pentru prevenirea și protecția urmărilor dezastruoase ale alunecărilor de teren sunt necesare următoarele măsuri:

- asigurarea unui sistem de drenare a apei din masivul versantului printr-un sistem de drenuri
împădurirea și înierbarea versanților (se pot folosi și plase geotextile sau geosintetice).

b.2) Riscul la cutremure

Tipul de structura aleasa pentru cladire este cladire cu pereti portanti din zidarie confinata cu stalpisorii si centuri din beton armat, structura recomandata pentru zona seismica in care se amplaseaza cladirea.

Cladirea a fost proiectata conform normativelor in vigoare pentru protectie impotriva seismelor

- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică -

Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri

- NP112/2013 - Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa

- CR 6 /2013- Cod de proiectare pentru structuri din zidarie

Se va efectua instruirea si educarea preventiva a personalului angajat la obiectivul propus:

- intocmirea unor planuri de aparare si proceduri,
- efectuarea de exercitii pentru pregatirea fortelor de interventie,
- exercitarea controlului antiseismic.

Pe timpul cutremurului se respecta reguli specifice cum sunt:

- avertizarea autoritatilor,
- oprirea instalatiilor periculoase, inclusiv din cladiri (electrice etc),
- autoevacuarea in locuri sigure daca se poate face rapid,
- retragerea persoanelor in locurile mai sigure din cladire sau locuinta,
- protejarea fata de obiectele sau materialele care ar putea sa cada in urma cutremurului,
- asigurarea mijloacelor de iluminat, de comunicatii, sanitare si a resurselor de apa si hrana.

Dupa producerea cutremurului, adica post seism, se iau masuri pentru:

- alarmarea si alertarea fortelor de interventie,
- cautarea si salvarea persoanelor ramase in imobile,
- stingerea eventualelor incendii,

- inlaturarea eventualelor pericole de incendiu, explozie, inundare, de daramare a constructiilor etc),
- asigurarea supravietuirii sinistratilor,
- elaborarea si punerea in aplicare a programelor de indepartare a urmarilor (recuperare, reabilitare, refacere).

f) Riscuri biologice

c.1) Riscul de epidemii, epizootii, zoonoze- Nu este cazul

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Se va construi un bazin vidanjabil din beton armat hidroizolat.

Ulterior se vor realiza imbunatatiri si extinderi ale retelei de canalizare din zona , extinderi si propunerea unei statii noi de epurare sau spatii de preepurare etc.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi –nu este cazul**

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Investitia propusa prevede amenajarea spatiului verde cu gazon, flori, arbori decorativi.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate-nu este cazul**

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Dupa terminarea activitatilor de construire se vor executa lucrari de refacere ecologica si revegetarea zonelor afectate temporar in timpul constructiei prin organizarea de santier, unde va fi cazul;

Deseurile rezultate in perioada de executie a obiectivelor propuse (deseuri de constructii si moloz), vor fi evacuate de pe amplasament, la finalizarea lucrarilor, in locuri stabilite de autoritatile locale;

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul**

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.**

Se vor amenaja retele de utilitati si cai de acces.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarelor operatiuni:

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

- lucrari de terasament infrastructura si suprastructura ce sunt necesare in zona pentru fluidizarea circulatiei
- spatii verzi

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii)**

- Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)-nu este cazul
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)-nu este cazul)
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri)**
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale- drum acces , destinat schimbului de teren cu autoritatile locale si scoaterii din circuitul agricol
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietate privata a unitatilor administrativ –teritoriale-
- Terenuri aflate in proprietatea privata , destinata concesiunii- nu este cazul
- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului-nu este cazul

In zona studiata nu exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, retele termice.

- Suprafata totala a terenului este de 1500.00 mp conform cu contract de vanzare-cumparare 340/16.02.2017 nr. contract de vanzare-cumparare 919/13.04.2015.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea actiunilor de modernizare si ambientare a spatiului nou constituit este apreciat ca necesara întocmirea urmatoarelor lucrari care pot conditiona aplicarea prezentului PUZ:

- Intocmirea proiectelor de executie pentru extinderea tuturor retelelor din zona.
- Intocmirea proiectelor pentru realizarea circulatiilor si a elementelor de ambientare.

· Întocmirea proiectelor în faza D.T.A.C., P.T.+D.E ; Se vor respecta normativele in vigoare pentru asigurarea tuturor cerintelor de calitate esentiale conform legii calitatii in constructii 10/1995:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu;
- d) siguranta in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- g) economie de energie si izolare termica

Se vor respecta obligatiile prevazute pentru investitori, proiectanti precum si pentru constructori.

Lucrarile de executie vor fi realizate de firme autorizate.

Se amintesc urmatoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Strasbourg 17 – 19 martie 1992

· Autoritatile publice trebuie sa asigure dezvoltarea economica a localitatii

- Dezvoltarea economica si dezvoltarea sociala sunt indispensabile
 - Colaborarea între sectorul public si sectorul particular este o componenta importanta a cresterii si dezvoltarii economice a localitatii.
- Prin prezenta investitie se pot valorifica terenurile libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale si se consolideaza situatia economica a localitatilor prin compensarea cu noile dotari propuse in extravilan.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism
- contract de vanzare-cumparare 340/16.02.2017 nr. contract de vanzare-cumparare 919/13.04.2015
- documentatii cadastrale si topografice
- avize de amplasament conform Certificat de Urbanism



Întocmit,
arh. Nicolae Hanganu



S.C. PROEDIL CONCEPT S.R.L. VASLUI

Str. Penes Curcanu bl. 230, ap. 15, mun. Vaslui, jud. Vaslui

CUI : 29393110

Registrul comertului: J37/432/2011

web: scproedil.ro

email: office@scproedil.ro

Telefon: 0745930616

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezinta sistemul de norme tehnice necesare elaborarii documentatiilor tehnice de avizare a parcelarilor, executarii constructiilor si echiparii edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabile (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentului General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în acelasi timp cu Planul Urbanistic Zonal si odata aprobat prin hotarârea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei de specialitate prin grija Consiliului Local si al elaboratorului.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

-LEGEA NR. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI (cu modificarile ulterioare OG 27/2008)

-H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Reg. locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 cu modificarile ulterioare, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor , spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentatii, se introduce în intravilan, cu interdictie temporara de construire pâna la scoaterea terenului din circuitul agricol. Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor în zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta în constructii între care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fi limitativa:

-Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executorii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Constructii.

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii.

-HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor

2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se va asigura pentru fiecare suprafata de teren studiata posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 536/1997.

Prin prezenta documentatie s-a precizat ca amenajarea incintei nu este limitativa, obligatorii fiind distantele fata de vecini (minim 2,00m) .

Toate parcelele trebuie sa aiba acces la o circulatie publica.

Se va realiza racordarea la retelele ce se vor executa in zona si se vor respecta zonele de protectie existenta in zona.

Regim de aliniere:

-Fata de vecini: minim 2 m; in cazul in care nu se va respecta aceasta distanta se va obtine acordul notarial al vecinilor

-Se vor respecta distantele minime de siguranta între cladiri conform tabelului 2.2.2 din normativul P 118/99 astfel incat sa se impiedice propagarea incendiilor sau in cazul prabusirii sa nu se afecteze celelalte cladiri.

-Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in incinta

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil si distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni
- b) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare
- c) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- d) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- e) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a caror extindere se preconizează. Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipării edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

2.5 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri. PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

2.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- a) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.
 - b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecină.
 - c) Spațiul verde amenajat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului.
 - d) Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spații special prevăz. pentru fiecare lot.
- Înălțimea împrejmuirii va fi de maxim 1.80m la strada din care un soclu opac de 60cm iar partea superioară va fi transparentă, realizată din fier forjat sau plasa metalică și va putea fi dublată de un gard viu de max.2m. Pe limitele exterioare și post. gardul poate fi opac.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.7 Unitati si subunitati functionale

Zona studiată se încadrează în prezent ca zona funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propuse spre urbanizare. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde zone cu destinație agricolă;

3.2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este zona L- locuire.

3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

În afara funcțiunii dominante, zona poate cuprinde și:

- spații verzi, plantații de protecție, circulații

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS – INSTITUTII SI SERVICII-

ID – UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE-

C – CAI DE COMUNICATIE- funcțiune complementară

Zona se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate parcelele noi propuse. Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietetează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le merită. Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreă parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Zona studiată este inclusă în documentația de actualizare a Planului Urbanistic General al comunei pentru introducerea în intravilan – locuințe.

Căile de acces nu vor fi blocate de materiale de construcții, se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curățate de zapadă pentru a putea fi accesibile în orice moment autovehiculelor de intervenție ale I.S.U.

SP – SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

Zona verde va fi astfel amplasata pentru cresterea gradului de intimitate si confort al beneficiarilor, respectiv al locatarilor de pe parcelele învecinate.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate si altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de retele tehnico-edilitare si constructii edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (statii pompare, posturi de transformare, firide electrice si de telecomunicatii, cabine de portar, bariere, etc) cu conditia ca sa se asigure accesul ulterior la acestea fara a deteriora spatiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajari destinate parcajelor cu conditia ca sa fie de tip dale înierbate si sa nu depaseasca 20% din suprafata destinata zonei verzi respective.

Sunt permise amenajari peisagere de orice fel.

DS – DESTINATIE SPECIALA-nu este cazul

GC – GOSPODARIE COMUNALA Evacuarea deseurilor solide se va face saptamanal de catre firma de salubritate din zona in urma unui contract incheiat cu beneficiarul. Deseurile solide vor fi colectate selectiv in pubele de 110 l (STAS8127) in zona special amenajata pe amplasment.

TE – ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitare aferente, de catre investitorii interesati.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR-urile (care reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ) au fost delimitate functie de gabaritele impuse de norme si conventional cele care completeaza compunerea spatiala.

UTR1 cuprinde: -zona studiata care cuprinde un lot de teren pe care se va construi cladiri cu destinatia de Locuinta unifamiliala si anexe gospodaresti.

Se va respecta P.O.T. max.=35%; C.U.T. max.=0.70

Se va respecta regimul maxim de inaltime max D+P+1E+M.

Întocmit,

arh. Nicolae Hanganu

