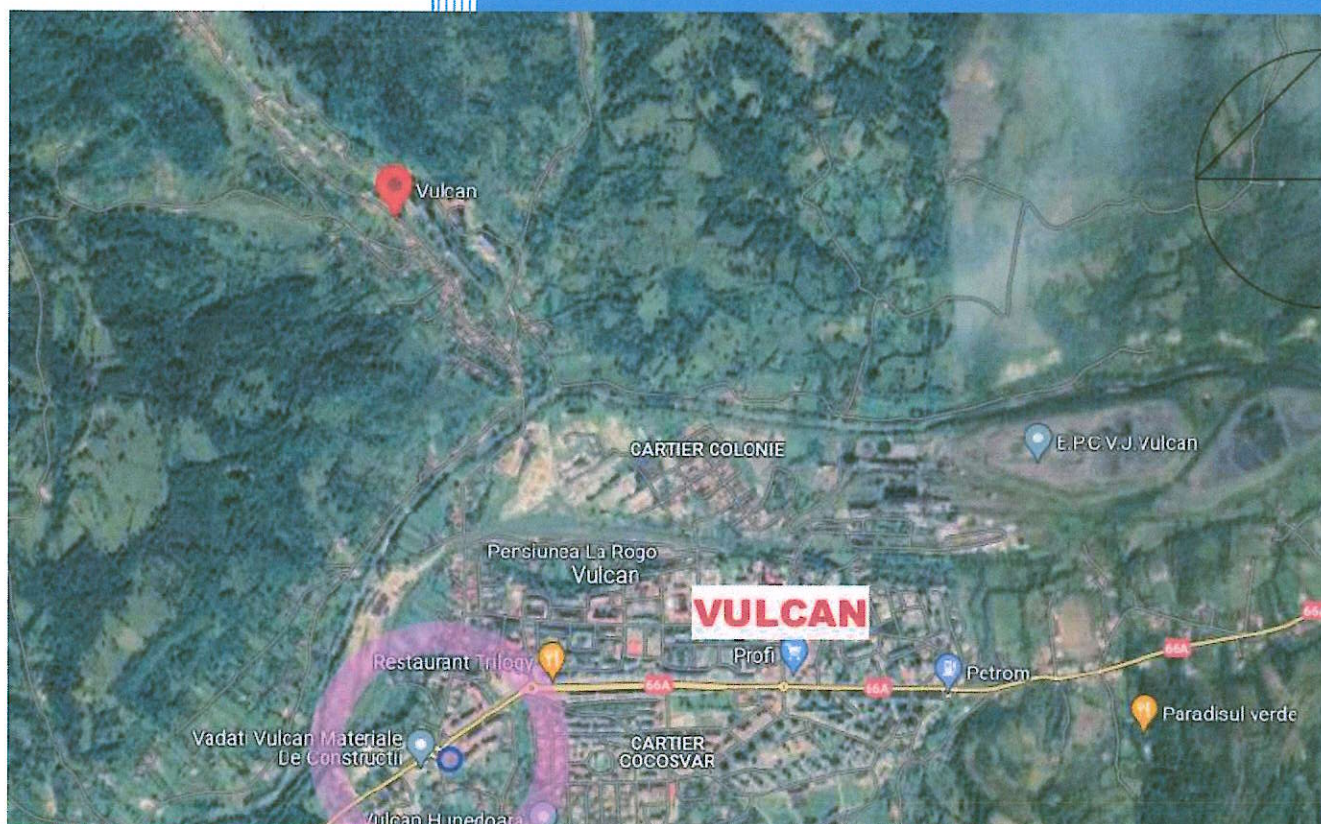


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE



VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

<u>Beneficiar:</u>	ETERNA EXPERIENCE S.R.L.
<u>Amplasament:</u>	Str. Decebal, C.F. nr. 61876 Municipiul Vulcan, Jud. Hunedoara
<u>Data:</u>	NOIEMBRIE 2023
<u>Nr. Proiect:</u>	18/2023
<u>Elaborator:</u>	S.C. ARCHISTUDIO S.R.L.



ARCHISTUDIO

Mun. Petrosani, jud. Hunedoara; TEL: 0727/838523; officetm@archistudio.ro



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**

Amplasament: **Str. Decebal, C.F. nr. 61876, Municipiul Vulcan,
Jud. Hunedoara**

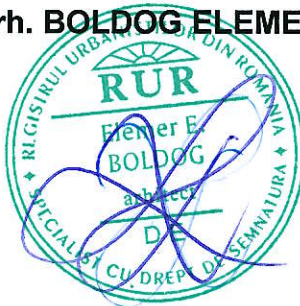
Beneficiar: **ETERNA EXPERIENCE S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. ARCHISTUDIO S.R.L.
S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.**

Nr. Proiect: **18/2023**

Data elaborării: **FEB 2024**

Specialist R.U.R.: **arh. BOLDOG ELEMÉR**





BORDEROU GENERAL al PUZ

PIESE SCRISE

- Certificat de Urbanism
- Extras C.F., Extras de Plan Cadastral

- Memoriu de prezentare PUZ

PIESE DESENATE

- Ridicare topografică

PLANSELE DE BAZA:

- U.00- - PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
- U.01 - PLAN DE SITUATIE EXISTENT. ANALIZA URBANA SI DISFUNCTIONALITATI
- U.02 - PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U.03-1 – PLAN REGLEMENTARI LUCRARI EXTERIOARE – EXTINDERE SI BRANSAMENT APA RECE
- U.03-2 - PLAN REGLEMENTARI LUCRARI EXTERIOARE – BRANSAMENT ELECTRIC
- U.04 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR - CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSE AJUTATOARE:

- U.05 - PROPUNERE DE MOBILARE A PARCELEI
- U.06 – SECTIUNE S1 SI SISTEMATIZARE TEREN. PROFIL STRADAL



CUPRINS VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE al P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ:
 - 1.2.1. Solicitari ale temei -program:
 - 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:
- 1.3 Surse documentare
 - 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:
 - 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:
 - 1.3.3. Date statistice:
 - 1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei:
 - 2.1.1. Date privind evolutia zonei:
 - 2.1.2.Caracteristici semnificativeale zonei ,relationate cu evolutia localitatii:
 - 2.1.3. Potential de dezvoltare:
- 2.2 Încadrare în localitate:
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:
 - 2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica
 - 2.3.1.a. Relieful:
 - 2.3.1.b.Reteaua hidrografica:
 - 2.3.1.c.Clima:
 - 2.3.1.d. Conditii geotehnice:
 - 2.3.1.e.Riscuri naturale:
- 2.4 Circulatia
 - 2.4.1. Aspecte critice privid desfasurarea ,in cadrul zonei a circulatiei rutiere:
 - 2.4.2. Capacitati de transport:
- 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.5.1.Principalele caracteristici ale ale functiunilor ce ocupa zona studiata:
 - 2.5.2.Relationari intre functiuni:
 - 2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:
 - 2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit:
 - 2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei :
 - 2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi:
 - 2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:
 - 2.5.8.Principalele disfunctionalitati:
 - 2.5.9.Principalele prioritati:
- 2.6 Echiparea edilitară
 - 2.6.1. Principalele disfunctionalitati:
- 2.7 Probleme de mediu:



- 2.7.1. Relatia cadru natural - cadru construit
- 2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:
- 2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:
- 2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- 2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic:
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural:
- 3.4 Modernizare circulatiei
 - 3.4.1. Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie , asigurarea locurilor de parcare + garare , amplasarea statiilor pentru transportul in comun , amenajarea unor intersectii, sensuri unice , semaforizari etc.).
 - 3.4.2. Organizarea circulatiei feroviare
 - 3.4.3. Organizarea circulatiei navale
 - 3.4.4. Organizarea circulatiei aeriene
 - 3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati).
- 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.6.1. Alimentarea cu apă :
 - 3.6.2. Canalizarea:
 - 3.6.3. Alimentarea cu energie electrica:
 - 3.6.4. Telecomunicatii:
 - 3.6.5. Alimentarea cu caldura:
 - 3.6.6. Alimentare cu gaze naturale:
 - 3.6.7. Gospodarie comunala:
- 3.7 Protectia mediului:
 - 3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:
 - 3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale:
 - 3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate:
 - 3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor:
 - 3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de spatii verzi
 - 3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi:
 - 3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:
 - 3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:
 - 3.7.9. Valorificarea potentialului Turistic si balnear:
 - 3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore:
- 3.8. Obiective de utilitate publica:
 - 3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica:



3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona ,conform legii 213/1998

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propus

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII:

4.1.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

4.1.2. Categorii principale de interventie

4.1.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate , eventuale restrictii

4.2. MASURI IN CONTINUARE:

4.2.1. Adincirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

4.2.2. Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.

4.2.3. Montaje ale etapelor viitoare

5. ANEXE



- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin PUZ (planșa de reglementări urbanistice);
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive (planșa de reglementări urbanistice);

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul Autorizației de Construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea Acordului de Mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

- Zona studiată: imobilul este situat în UTR7.

Zona studiată ce include terenul propus pentru noul amplasament ce face obiectul P.U.Z.-ului se găsește în intravilanul Municipiului VULCAN, , având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada Decebal, încadrată în RLU la UTR – 7, care este *zona cea mai eterogenă fiind o zonă mixtă cu amestec funcțional*.

Data fiind amplasarea față de DN 66A, tendința și recomandarea este de dezvoltare a serviciilor publice. Pe de altă parte, există intenția de construire a locuințelor individuale și dezvoltarea serviciilor.

Conform extras C.F. și C.U. aferente prezentei documentații, terenul se încadrează în UTR – UTR 7, zonă mixtă cu amestec funcțional, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, de înălțime majoritar parter cu caracter rural.

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și zone cu funcțiuni industriale și agricole, după cum este menționat în PUG.



Principalii indici urbanistici conform Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023:

P.O.T. maxim

70%

Schimbarea de destinație a actualei parcele din zona L – locuințe individuale și funcțiuni complementare, în zonă: IS – ZONA DOTĂRILOR PUBLICE ȘI A SERVICIILOR, și anume spălătorie auto.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Accesul la zonă se face din rețeaua de străzi care deșeuzează spre centrul localității Vulcan, respectiv str. Decebal.

Data fiind dimensiunea mică a parcelei, și tema de proiectare – nu se realizează parcelări sau fragmentări ale zonei studiate, astfel nu se propun drumuri publice. Parcela studiată va avea amenajat un drum de incintă privat, pentru a facilita accesul în parcare și construcții.

Astfel, pe parcela studiată vor fi următoarele:

- Drum de incintă (similar cu tipul - fundătură), propusă, cu 1 bandă de circulație pe sens, traseu, - 2 sensuri la intrare – lățime minimă 3.00 m, zonă de întoarcere autovehicule, pentru accesul la spălătorie, racordată la strada Decebal;
- Se mențin străzile existente la care se va face racordul - străzi de categoria a IV-a – strada Decebal -stradă de interes local, existente, cu două benzi de circulație.

Lungimea aleii este de cca. 37 ml, cu lățime variabilă de cca. 3.00 - 7.50 m zona de carosabil, la care se poate adăuga la nevoie partea de trotuar la nivelul carosabilului, care este diferențiat prin textură și materialitate de acesta.

Suprafața aleii este liniară asigurând, din punct de vedere geometric, accesul oricărui tip de autovehicul având masa maximă admisă până la 7 tone, și, totodată asigură manevra de întoarcere în condiții de siguranță. Astfel, se respectă normele legale prevăzute de "Regulamentul General de Urbanism din 27.06.1996".



- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unei spălătorie auto în sistem autoservire, de asemenea acces auto și împrejmuire, în zona de nord a localității VULCAN, care se încadrează în prevederile programului de dezvoltare urbană aprobat și în funcțiunile dominante și complementare ale zonei. Terenul are acces direct din strada principală – str. Decebal.

1.3 Surse documentare:

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

- Planul Urbanistic General, doc. de urbanism nr. 23360/2006 al mun. VULCAN aprobat prin H.C.L. nr. 97/ 2013. Întocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizată de O.C.P.I. Hunedoara.

- Studiul geotehnic întocmit de S.C. GEOPROCONSULT S.R.L.

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare

- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind igiena și sănătatea populației

- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Pr.Med., MLPAT

- Codul Civil

- Hotararea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe



Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

Ridicare topografică a zonei studiate;
Studiu Geotehnic pentru amplasamentul analizat.

1.3.3. Date statistice:

Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

2.1.1. Date privind evoluția zonei:

Cea mai mare creștere a populației urbane în regiunea Vest are loc între anii 1948-1956, când, în decurs de doar 8 ani, populația urbană se dublează, una dintre posibilele cauze fiind faptul că în această perioadă au fost declarate ca orașe 9 așezări din regiune. Alte creșteri importante ale ponderii populației din mediul urban au loc între anii 1956-1966 cu 23,6% (o medie de 2,36% pe an) și între 1966-1977 cu 16,9%, cu o medie de 1,63% pe an. Între anii 1977-1992 creșterea populației a fost de 13,9%, creșterea fiind mai scăzută cu doar 1% pe an. Începând cu anul 1992, populația urbană din regiune a început să scadă, în perioada 1992 -2002 populația urbană a înregistrat o scădere importantă de -9,1% în mediul urban, adică 108.528 persoane. Referitor la ponderea populației urbane, se observă că, începând cu anul 1956, regiunea Vest deține un grad mai mare de urbanizare decât nivelul național, și acest fapt duce la ideea că regiunea a fost mai puternic urbanizată per ansamblu, iar în interiorul acesteia (în special în județul Hunedoara) acest proces a fost foarte puternic, ca și consecință a puternicei industrializări. Conform datelor oferite de către Institutul Național de Statistică, în anul 2011, Regiunea Vest a înregistrat o valoare superioară mediei naționale privind ponderea populației urbane, situându-se pe locul secund pe țară, după regiunea București-Ilfov.



2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Caracterul zonei nu este încă definitivat. Zona în studiu se situează pe una din direcțiile de dezvoltare ale conurbației Văii Jiului, având în vedere politica urbană de dezvoltare a teritoriului enunțată de Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei. În relație cu orașul, strategia de dezvoltare a fondului construit cuprinde zonele lipsite de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren).

2.1.3. Potencial de dezvoltare:

Zona studiată ce include terenul propus pentru noul amplasament ce face obiectul P.U.Z.-ului se găsește în zona de nord a Municipiului VULCAN, în intravilan, având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada Decebal, încadrată în RLU la UTR – 7, care este *zona mixtă cu amestec funcțional*.

2.2 Încadrare în localitate:

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității:

(planșa: U.00. U.01)

Terenul studiat se află în partea de nord a Municipiului VULCAN, în intravilan, având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada DECEBAL. Terenul prezintă o declivitate moderată desfășurându-se pe direcția E-V, perpendiculară pe curbele de nivel, și pe axul stradal.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea:

(planșa: U.00, U.01)

Zona studiată s-a dezvoltat în special în timpul regimului socialist, devenind, dintr-o zonă aflată la periferie și utilizată preponderent în scopuri agricole, într-o zonă cu amestec funcțional. După căderea regimului dictatorial, zona și-a pierdut o parte din activitățile miniere și industriale, odată cu o depopulare a zonei, și a tranzitionat spre locuire, servicii și funcțiuni complementare.

Conform extras C.F. și C.U. aferente prezentei documentații, terenul se încadrează în UTR – UTR 7, zona mixtă cu amestec funcțional.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă diferențe de nivel majore, există o ușoară pantă, de la cota 627,7 m (nivelul Mării Negre) spre strada principală până la cota 626 m (nivelul Mării Negre) pe o lungime de aproximativ 45 m. Panta medie a terenului natural este de 3 %, cu un areal restrâns ce are o pantă maximă de 15%.



2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

2.3.1.a. Relieful:

Vulcan este un municipiu din judetul Hunedoara, situat în partea centrală a Depresiunii Petroșani, la poalele de nord-est ale Munților Vâlcan, pe râul Jiu de Vest, la 13 km sud-vest de municipiul Petroșani și 102 km sud-sud-est de municipiul Deva.

Localitatea s-a format prin unirea satelor Crivadia și Vaidei care erau locuite de țărani veniți din Țara Hațegului. A fost menționată documentar pentru prima dată în 1462 ca așezare rurală cu numele Wolkan. Localitatea a fost devastată de turci în anii 1455 și 1787. Lângă cele două nuclee originare, începând cu 1857 s-a dezvoltat colonia de muncitori a Societății Transilvania de Vest pentru exploatarea cărbunelui. Până în anul 1870, când a fost construită linia de cale ferată Simeria - Petroșani, Vulcan a jucat rolul de centru economic și administrativ al Văii Jiului.

În 1953, pe fondul redeschiderii minei și construirii termocentralei Paroșeni, localitatea Vulcan a fost declarată oraș, având în subordine administrativă localitățile Dealu Babii și Jiu Paroșeni. În decembrie 2003 a fost declarat municipiu.

2.3.1.b. Reteaua hidrografică:

Localitatea Vulcan este așezată pe malul Jiului de vest, pe cursul acestuia. Râul Jiul de Vest (numit în trecut și Râul Jiul Românesc) este un curs de apă, unul din cele două brațe care formează Râul Jiu. Jiul de Vest izvorăște din Retezatul Mic în pasul Cerna-Jiu, care separă bazinul Râul Jiu de cel al Cernei. Cursul superior al râului este cunoscut și sub denumirea de Râul Câmpușelu. Râul curge paralel cu creasta de sud a Munților Retezat și creasta principală de nord a Munților Vâlcan, până la confluența cu Jiul de Est.

Spre aval Jiul de Vest urmărește liniile tectonice longitudinale care încadrează fundul depresiunii Petroșani ca o continuare concordantă cu Valea Cernei, având o suprafața a bazinului de 534 km², o altitudine de 1134 m și o pantă medie de 35,3 ‰. Jiul de Vest după un parcurs de 51,4 km se unește cu Jiul de Est la Iscroni. Debitul mediu la confluența Jiului de Vest este de 11,5 m³/s.



2.3.1.c. Clima:

Clima județului Hunedoara este temperat-continentală, cu influențe submediteraneene la sud de Valea Mureșului și influențe oceanice în vest, cu o etajare evidentă pe verticală (de la șes spre climatul alpin).

Temperatura medie anuală a aerului în anul 2012 a avut valori cuprinse între 5,2°C (stația Parâng) și 10,9°C (stația Deva), valori ușor mai ridicate față de anul 2011, atât în zona montană înaltă (cu 0,6°C), cât și la Deva (cu 0,7°C). Localitatea studiată beneficiază de un climat temperat continental blând, cu cantități mici de precipitații și de o circulație predominantă a aerului dinspre vest.

Această situație se explică prin situarea în Culoarul Mureșului în lungul căruia se resimt influențe climatice submediteraneene și prin protecția oferită de Munții Apuseni și Poiana Ruscă, care sunt un obstacol în calea maselor de aer atlantice încărcate cu umezeală. Localitatea se învecinează cu munții Poiana Ruscă și munții Zarandului în vest, cu munții Apuseni în nord, cu Măgura Uroiului în est.

Valea Jiului se caracterizează printr-o climă montană, cu temperaturi medii cuprinse între -5°C și -6°C în lunile de iarnă și 18°C ÷ 28°C, în lunile de vară.

Direcția vântului este cea sudică cu viteze medii ale curenților. Datorită așezării în depresiune se produc inversiuni termice, iar circulația redusă a maselor de aer creează condiții favorabile stăgnării maselor la înălțimi mici deasupra solului. Pentru umezeala relativă, media lunară a aerului este mai ridicată în sezonul rece (84 ÷ 88%) și mai scăzută în cel cald (62 ÷ 70%). Având în vedere așezarea localității într-o zonă depresionară, se observă diferențieri la toate elementele climatice în raport cu alte regiuni.

Zonarea climaterică:

- zona IV climaterică (conform S R 10907/1-97 - „Zonarea Climatică a României”)
- temperatura de calcul pentru iarnă - zona IV = - 210 (conform S R 10907/1-97- „Zonarea Climatică a României”);
- zona încărcărilor din vânt - $U_{ref} = 31 \text{ m/s}$; $q_{ref} = 0.4 \text{ kPa}$ (conform NP 082-04 fig. A.1 și A2 - „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”);
- zona încărcărilor din zăpadă - $s_{0,k} = 2.0 \text{ kN/m}^2$ (conform CR 1-1-3-2012 fig. 2.1-“ Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”);
- repartitia precipitațiilor medii anuale în arealul studiat, se încadrează între 600 și 1000 mm.

2.3.1.d. Condiții geotehnice:

Din punct de vedere geologic, terenul prezintă următoarele caracteristici:



- zona de accelerare a terenului - $a_g = 0.10 \text{ g}$ (conform P100-1/2013 fig. 3.1 - „Cod de proiectare seismică - partea I-prevederi de proiectare pentru clădiri”) perioada de colț - $T_C = 0.7 \text{ s}$ (conform P100-1/2013 fig. 3.2);
- terenul se prezintă stabil, fără forme de alunecare, nefiind depistate fenomene geologice majore;
- adâncimile maxime de îngheț, conform STAS 6054/77, sunt cuprinse între 0,80 și 0,90 m;
- intensitatea seismică: 6 grade (Conform SR 11100/1-93 - „Zonarea seismică - macrozonarea teritoriului României”);
- intensitatea seismică: gradul VI (conform Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social culturale, agrozootehnice și industriale - indicativ P 100-92);

2.3.1.e. Riscuri naturale:

Vânturile dominante sunt din sector sudic, dar și nord-vestic, canalizate în lungul Văii Jiului.

În conformitate cu STAS 11100/1-77,

- zona de accelerare a terenului - $a_g = 0.10 \text{ g}$ (conform P100-1/2013 fig. 3.1 - „Cod de proiectare seismică - partea I-prevederi de proiectare pentru clădiri”) perioada de colț - $T_C = 0.7 \text{ s}$ (conform P100-1/2013 fig. 3.2);

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe str. Decebal.

Capacitatea rutieră actuală a străzii existente este de – 7,5m, cu o bandă per sens de circulație, circulația auto în ambele sensuri. Este prevăzut trotuar pentru pietoni.

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere:

Nu este cazul.

2.4.2. Capacități de transport:

Nu este cazul.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Terenul în studiu are o suprafață totală de 1234 mp, având folosința de teren intravilan, categoria de folosință fâneată, c.c.. Terenul este liber de construcții.

Zona este încadrată conform Planului Urbanistic General, doc. de urbanism nr. 23360/2006 al mun. VULCAN, aprobat prin H.C.L. nr. 97/ 2013: UTR 7, este zona mixtă cu amestec de funcțiuni.



Prin P.U.Z. se recomandă completarea zonei de locuințe individuale și **servicii**.

Din punct de vedere al circulațiilor, frontul stradal este strada Decebal, la care terenurile sunt adiacente și orientate perpendicular pe axul stradal, este o stradă cu trafic moderat spre redus.

Vecinătățile terenurilor sunt:

- nord – domeniu public – trotuar, intersecția cu bulevardul Mihai Viteazul.
- sud – CF 61636 – proprietate privată, locuința individuală parter;
- est – CF 62518 – Biserica Martorii lui Iehova – clădire parter.
- CF 62990 – proprietate privată.
- vest – Str . Decebal

2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Teren intravilan, fâneată + c.c..

2.5.2.Relționări între funcțiuni:

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuală cu clădiri unice pe parcelă, cu regim de înălțime maxim P+M. Totodată zona prezintă și funcțiuni de servicii publice.

Funcțiunile propuse se integrează în funcțiunea dominată și funcțiunea complementară a zonei și anume funcțiunea de – IS - ZONA DOTĂRILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul studiat este liber de construcții.

Se propune schimbarea de destinație a parcelei, precum și a unei arii edificabile pentru servicii și funcțiuni mixte.

P.O.T. maxim conform Certificatului de Urbanism nr. 43/13.06.2023 = 70 %

Parcela nu se va fragmenta.

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul, dat fiind că nu există clădiri pe amplasamentul studiat.

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei:

Parcela va asigura următoarele funcțiuni:

- Spălătorie auto self-service.
- Zone aferente dotărilor și echipărilor edilitare (separator hidrocarburi, rampe de aspirare)



- Spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi.
- Bariera antifonica și izolatoare - pentru protecția vecinătăților de zgomot, praf, poluare și alți factori perturbatori.
- Zonă de spații verzi în incintă

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi:

Pe parcela studiată se vor asigura, prin mobilarea propusă un minim de 470 mp de spații verzi plantate, reprezentând un procent de aprox. 38,11% din totalul suprafeței terenului.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Nu e cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu este cazul. Principalele disfuncționalități sunt rezolvate prin propunerea urbanistică.

2.5.9. Principalele priorități:

Realizarea investiției pentru revitalizarea urbană și funcționalizarea zonei, prin funcțiuni care se crească coeziunea socială.

2.6 Echiparea edilitară (planșele: U03-01, U03-02)

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în imediata vecinătate a terenului, fiind posibilă astfel realizarea bransamentelor și racordurilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.6.1. Principalele disfuncționalități:

Nu este cazul, deoarece zona este bine echipată edilitar, bransarea realizându-se la rețelele existente.

2.7 Probleme de mediu:

Terenul aflat în studiu nu se află în zonă protejată de mediu, iar relieful și caracteristicile generale ale terenului din zonă nu duc la fenomene periculoase.

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit



În jurul amplasamentului, terenurile au folosință privată cu locuințe și alte clădiri funcțiuni mixte, funcțiuni specifice instituțiilor publice și serviciilor/dotărilor de interes public. Terenul studiat nu prezintă plantații sau arbori, nici vegetație inclusă în registrul verde al localității, existând vegetație sporadică crescută spontan, fără valoare ornamentală.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu au fost semnalate în PUG-ul aprobat.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile

echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu au fost semnalate.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un lot proprietate privată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere trama stradală existentă, precum și amplasarea clădirilor existente, se stabilesc următoarele recomandări de retrageri pentru parcela amplasamentului studiat.

Retrageri minime:

o Regim de aliniere (Aliniament) la stradă - front stradal continuu sau retras minim 3.00m

o posterior (în spate - partea nord-estica spre casa) - minim 2,50 m sau h/2 (unde h= înălțimea clădirii mai mari pe verticală)

o posterior (în spate - partea sudica spre anexa) - minim 6,00 sau h/2.

o posterior (în spate - partea nordica spre casa) - minim 5,00 sau h/2.

o lateral dreapta - spre sud - min. 3.00 m sau h/2.

o lateral stanga - nord - 2.00 m minim (conf. Cod Civil) sau h/2.

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H/2 între corpurile de clădire propuse.



Dezvoltarea zonei va însuma cateva principii ale Cartei de la Copenhaga - 2002, bazându-se în special pe următoarele:

- integrarea potențialului local în strategiile pentru dezvoltare urbană și regională;
- adoptarea perspectivelor durabile pe termen lung;
- coordonarea strategiilor de dezvoltare urbană și regional;
- sprijinirea parteneriatelor între sectorul public și privat.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G., parcela studiată se încadrează în zona locuințe individuale P / P+1-2 E și funcțiuni complementare de interes general, în UTR 07 și se vor respecta următoarele aspect:

Prescripții specifice de constructibilitate

- Conf. capitolelor 4.3.1.; 4.3.2.; 4.3.3; 4.3.4.; 4.3.5; 4.3.6.; 4.3.7.
- Conf. HGR nr. 525/1996, republicată 2002 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

Indici urbanistici de control maxim admisibili:

- Pentru dotări (funcțiuni complementare) a se vedea cap. 4.3.2. – Norme metodologice și H.G.R. nr. 525/1996, republicată în 2002, anexa 2 și Ghid aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10. 04.2000. Se recomandă POT = 20-70%, în funcție de destinație sau stabilit prin studiu de fezabilitate.

La propunerea de completare a tramei stradale, s-a ținut cont de limitele de proprietate, nivelment, configurația terenului etc. Fără a avea caracter tehnic, se atenționează doar asupra faptului că zona propusă pentru construcții necesită o infrastructură tehnico-edilitară adecvată, sugerându-se astfel eventuale culoare (trasee) bine de evitat la acordarea autorizațiilor pentru construire.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi - în proporție de minim 30. În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate. Prin mobilarea și agrementarea terenului se va maximiza potențialul natural al amplasamentului, punând în valoare perspective deosebite spre cadrul natural și împrejurimi.

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.



Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile principale să fie iluminate și însoțite corespunzător conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului. Se va prevedea ca și mobilare urbană o perdea de protecție din arbori și arbusti de-a lungul străzii, pe latura vestică și pe cea sudică, dinspre vecinătatea cu zona de locuințe, pentru a facilita integrarea noului ansamblu într-o zonă cu caracter mixt.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. Funcțiunile propuse, vor reglementa modalitățile de construire și vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

3.4 Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).

La strada principală (Str. Decebal) zona studiată are un front stradal de circa 19,61 m.

Nu se propun fragmentări sau parcelări pentru amplasamentul studiat. Astfel, dată fiind funcțiunea de spălătorie auto, se vor amenaja alei și drumuri private, de incintă, pentru deservirea mașinilor pe parcelă.

Perpendicular pe strada principală (str. Decebal), se va realiza drumul de deservire privată (drum carosabil pt. acces mașini, precum și pentru autovehicule de intervenție ISU), carosabilă, asfaltată –și racordat la strada Decebal. Se vor prevedea și trotuare / alei pietonale interioare. Se va reface trotuarul existent.

Circulația autovehiculelor este detaliată în cadrul planșei de mobilare a parcelei.

Racordul și refacerea trotuarului, nu vor afecta domeniul public. Suprafața de parcelă rezultată în urma racordului, va fi de folosință și utilitate publică.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.



3.4.5.Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane

În incinta spațiului propus, circulația carosabilă și pietonală se va realiza pe aleea de deservire privată și aleile pietonale propuse, prevăzute cu diferențieri de texturi pentru suprafețele de utilitate diferită. Vor fi detaliate pe planșele de mobilare urbană.

3.5 Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de mobilare nu reprezintă soluția definitivă pentru utilizarea parcelei/ parcelor. Aceasta are caracter orientativ și reprezintă doar o sugestie care face posibilă demonstrarea oportunității (și eficacitatea) de a edifica funcțiunea propusă pe amplasament.

Propunerea de mobilare nu are caracter de reglementare, fiind doar o schemă suplimentară, anexă la planșa de reglementări urbanistice(conform legii este opțională). **Indicii de mai jos cu privire la suprafețe (din tabel) nu au caracter obligatoriu, legislativ, și ca urmare nu pot fi utilizați de autoritatea publică pentru emiterea certificatului de urbanism în cadrul acesteia, ulterior aprobării PUZ-ului.** Doar indicii aferenți planșei de reglementări urbanistice sunt luați în considerare pentru reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

BILANȚ TERITORIAL – Propunerea de mobilare		
Numele zonei	Suprafata(mp)	Procentul(%)
Parcela studiata		
Spălătorie auto	118,97	9,64
Drum interior privat, parcaje, platforme	519,60	45,91
Alei/trotuare publice	125,08	6,35
Spații verzi	470,35	38,11
Suprafata totala amplasament studiat	1234,00	100,00

Indici urbanistici ai P.U.Z. propuși:

- P.O.T. maxim propus conform Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023: 70%,

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:



Terenul studiat în prezent este teren liber de construcții, clasificat ca și fâneată și c.c., iar pe strada principală – str. Decebal - există rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de investitor sau de beneficiar.

3.6.1. Alimentarea cu apă:

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru unitatea propusă și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul existent centralizat de apă al localității.

3.6.2. Canalizarea:

Canalizarea propusă pentru PUZ –ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Pentru apele pluviale sau apele menajere rezultate din spălarea autovehiculelor, se va prevedea un separator de hidro-carburi îngropat, iar apa va fi supusă proceselor fizico-chimice pentru a ajunge în parametrii normali pentru evacuarea la sistemul centralizat.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin realizarea branșamente la aceasta.

3.6.4. Telecomunicații:

În prezent în vecinătatea amplasamentului studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va face prin realizarea de racord la acestea.

3.6.5. Alimentarea cu caldură:

Nu este cazul în această etapă.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale:

Nu este cazul. Există posibilitatea racordării la rețeau de gaze naturale, în urma etapei D.T.A.C. a proiectului.

3.6.7. Gospodărie comunală:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate în locuri special amenajate în apropierea căilor de circulație rutieră. Pubelele vor fi ridicate și golite



periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între proprietar și societatea de salubritate.

3.7 Protecția mediului:

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

Funcțiunea propusă pe amplasament va avea un caracter nepoluant. Apele uzate tehnologice rezultate din activitatea desfășurată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de incintă, preepurate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Pentru a se evita afectarea vecinatatilor de apa pulverizata in procesul de spalare, si interferenta functiunilor a fost prevăzută o perdea de protecție fonică, împotriva vibrațiilor, zgomotului, prafului.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu e cazul.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Pentru apele pluviale sau apele menajare rezultate din spălarea autovehiculelor, se va prevedea un separator de hidro-carburi îngropat, iar apa va fi supusă proceselor fizico-chimice pentru a ajunge în parametrii normali pentru evacuarea la sistemul centralizat.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru precolectarea acestora pentru fiecare lot, urmând a se încheia contract cu societățile de salubritate agreeate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul ca orice activitate umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru ca dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

Depozitarea și gestiunea deșeurilor rezultate din activitatea de construcție a obiectivelor și cele rezultate în timpul funcționării acestora, se vor face cu respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 78/2000 (MO nr. 283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor aprobat prin Legea nr. 426/2001 (MO nr. 411/25.07.2001);



- OUG nr. 61/2006 (MO nr. 790/19.09.2006) aprobată prin Legea nr. 27/2007 (MO nr. 38/18.01.2007) pentru modificarea și completarea OUG nr. 78/2000 (MO nr. 283/22.06.2000) privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 (MO nr. 659/05.09.2002) privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Hotărârea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor (MO nr. 394 din 10.05.2005);
- Ordonanța de urgență nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale Reciclabile;
- H.G. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de spații verzi etc.:

Se va amenaja o suprafață totală de 470,35 mp de zone verzi.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi:

Nu e cazul.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

Nu e cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:

Nu e cazul.

Se vor prevedea în cadrul etapei D.T.A.C, intervenții peisagere având rol de protecție a mediului ambiant, planșele de mobilare ale prezentei documentații având doar caracter orientativ.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear:

Nu e cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

Nu există disfuncționalități în cazul căilor de comunicație majore sau al rețelelor edilitare majore.

Pe amplasament se va realiza un drum asfaltat de deservire privată, cu o lățime minimă de 3 metri, per sens, platformă pentru spălătoria auto – poziționată în mijloc pe parcelă, de-a lungul străzii principale, cu 3 locuri de staționare în cadrul spălătoriei. Se va realiza racordul auto la drumul public.

3.8. Obiective de utilitate publică:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică:



Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform L213/1998

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată – persoane fizice sau juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse:

Nu e cazul.

Suprafața aferentă racordului drumului public, va căpăta drept de folosință și utilitate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII:

4.1.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Realizarea obiectivului propus considerăm că se încadrează ca funcțiune și volumetrie amplasamentului, completând funcțional zona, înlăturând în același timp aspectul actual al terenului viran neamenajat, prezent în intravilanul localității.

4.1.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Prin respectarea legislației în vigoare realizarea proiectului de execuție va cuprinde atât elemente de construcție, de monitorizare pe parcursul existenței obiectivului propus, cât și de închidere și monitorizare a acestuia conform normelor U.E.

4.1.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Elaborarea PUZ-ului s-a făcut pentru stabilirea măsurilor de conformare a obiectivului, care prin funcționalitatea sa și prin amplasament trebuie să fie optim din punct de vedere urbanistic.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin amenajările și mobilarea propusă;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- crearea de noi locuri de muncă.



ARCHISTUDIO

Mun. Petrosani, jud. Hunedoara; TEL: 0727/838523; officetm@archistudio.ro



Considerăm oportună realizarea acestei investiții deoarece beneficiarul, prin implementarea prezentului proiect își propune să îndeplinească următoarele obiective specifice:

- majorarea numărului de spații de servicii;
- majorarea numărului de spații plantate (verzi);
- amenajarea unui loc de comuniune, de relaxare pe zona verde comună.

4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE:

4.2.1. Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD-uri)

La latitudinea administrației publice locale.

4.2.2. Proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general.

Nu e cazul.

4.2.3. Montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.).

Nu e cazul.

5. ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit,
Proiectant

Arh. Bogdan Mandae

Șef de proiect

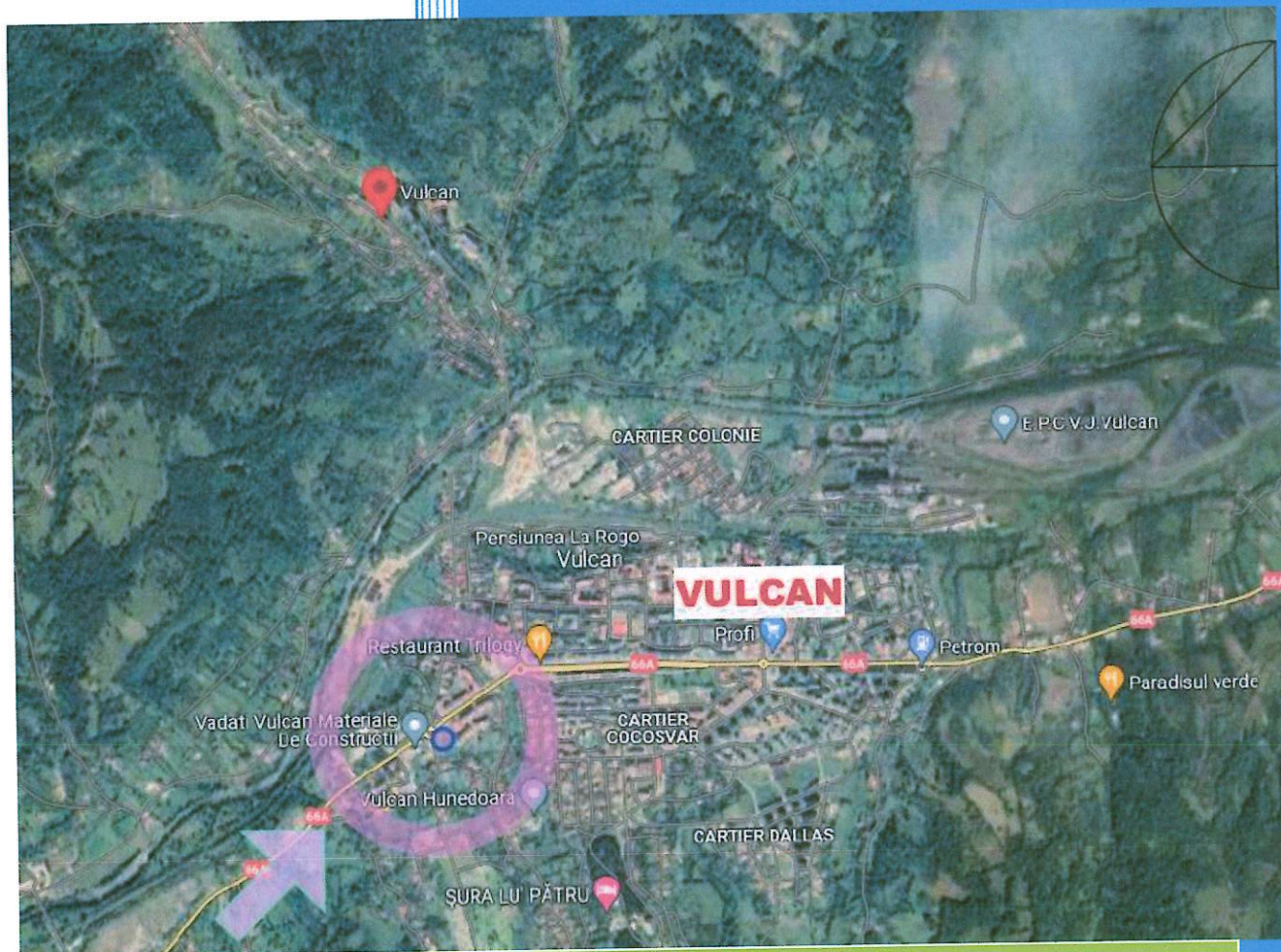
Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ

Urbanism,

Arh. Boldog Elemer



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE



VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

<u>Beneficiar:</u>	ETERNA EXPERIENCE S.R.L.
<u>Amplasament:</u>	Str. Decebal, C.F. nr. 61876, Municipiul Vulcan, Jud. Hunedoara
<u>Data:</u>	NOIEMBRIE 2023
<u>Nr. Proiect:</u>	18/2023
<u>Elaborator:</u>	S.C. ARCHISTUDIO S.R.L.



VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I.	DISPOZITII GENERALE:	1
1.	Rolul R.L.U.	3
2.	Baza legala a elaborarii	4
3.	Domeniul de aplicare	5
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:	6
1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	7
4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor	7
5.	Reguli cu privire la echipare edilitara	8
6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii	9
7.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi	11
III.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	12
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:	13
	Zona IS	13



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE
Beneficiar	ETERNA EXPERIENCE S.R.L.
Amplasament	Str. Decebal, C.F. nr. 61876, Municipiul Vulcan, Jud. Hunedoara
Proiectant general	S.C. ARCHISTUDIO S.R.L.
Autor	arh. Adriana Frătilă
E-mail	office@archistudio.ro
Proiectant urbanism	S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.
Specialist RUR	arh. BOLDOG ELEMER
Data elaborării	Noiembrie 2023
FAZA	Plan Urbanistic Zonal P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul R.L.U.

- *Regulamentul General de Urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- Prezentul regulament are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), cazuri specificate în continuare la *punctul 1.1.4*, precum și în conținutul regulamentului.
- Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zona și subzona a acesteia.
- Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- Stabilește terenurile posibil a fi afectate de modificări ale circulațiilor prevăzute prin P.U.Z., gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Poliției Rutiere corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.



- Toate documentatiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul national de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

2. Baza legală a elaborării

Metodologia folosită este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176 / N / 16. 08. 2000.

Proiectul are la bază:

- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Legea nr.172/2010 pentru modificarea Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- HOTĂRÂRE nr. 932 din 1 septembrie 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 242/ 2009 privind aprobarea Ordonanței guvernului nr. 27/ 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
Sectiunea I - Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004). Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997. o Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000. Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001. o Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a



teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.

- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic General"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic de detaliu"
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 190 / 2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7 / 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se va aplica asupra zonei în scopul reglementării regimului de construire în unitățile teritoriale studiate, precum și a retragerilor limitelor de construibilitate având în vedere oportunitatea investiției, pe amplasamentul situat în intravilanul localității VULCAN.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.



Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal, în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

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

Zonele construite protejate

În zona studiată nu există monumente și ansambluri de arhitectură, zone istorice urbane, monumente de artă plastică și cu valoare memorială.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

În interiorul zonei studiate nu au fost identificate în cadrul planului urbanistic zonal, zone expuse la riscuri naturale. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, transport cu gaze naturale, conform art. 11 din RGU.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților prezentate în anexă.

Activitatea de construire în cadrul zonei studiate urmează să se desfășoare:

- pe teren liber de construcții (planșa: U01).

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament ce detaliază prevederile PUZ și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire instituie:



- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin PUZ (planșa de reglementări urbanistice);
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și norme estetice, condiții tehnice constructive (planșa de reglementări urbanistice);

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Legii drumurilor nr. 13/1974 și HG nr. 36/1996 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul Autorizației de Construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea Acordului de Mediu sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125/1996.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

- Zona studiată: imobilul este situat în UTR7.

Zona studiată ce include terenul propus pentru noul amplasament ce face obiectul P.U.Z.-ului se găsește în intravilanul Municipiului VULCAN, având frontul stradal pe latura Nord-Est pe strada Decebal, încadrată în RLU la UTR – 7, care este zona cea mai eterogenă fiind o zonă mixtă cu amestec funcțional, dar și cu multe disfuncționalități datorate vecinătăților și cu aspect urban necorespunzător (fațade, finisaje, siluetă volumetrică etc.). Dată fiind amplasarea față de DN 66A, tendința și recomandarea este de dezvoltare a serviciilor publice. Pe de altă parte, există intenția de construire a locuințelor individuale și dezvoltarea serviciilor.

Cartierul din care face parte zona studiată s-a dezvoltat în special în timpul regimului socialist, devenind, dintr-o zonă aflată la periferie și utilizată preponderent în scopuri agricole, într-o zonă cu amestec funcțional. După căderea regimului dictatorial, zona și-a pierdut o parte din activitățile miniere și industriale, odată cu o depopulare a zonei, și a tranzitionat spre locuire, servicii și funcțiuni complementare.

Conform extras C.F. și C.U. aferente prezentei documentații, terenul se încadrează în UTR – UTR 7, zonă mixtă, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, de înălțime majoritar parter cu caracter rural, precum și o zonă în partea sudică a UTR-ului destinată serviciilor industriale și depozitelor.



Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire, precum și zone cu funcțiuni industriale și agricole, după cum este menționat în PUG.

Pentru zona studiată, limitele de construibilitate și de împrejmuire, măsurate din axul strazii, vor fi următoarele pentru:

- Str. Decebal - limita de construibilitate la 9,30 ml, iar limita de împrejmuire la 6,30 ml pe latura străzii.

Principalii indici urbanistici conform Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023:

P.O.T. maxim
70%

C.U.T. maxim
1.00

Schimbarea de destinație a actualei parcele din zona L – locuințe individuale și funcțiuni complementare, în zonă: IS – ZONA DOTĂRILOR PUBLICE ȘI A SERVICIILOR, și anume spălătorie auto.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Accesul la zonă se face din rețeaua de străzi care debrușează spre centrul localității Vulcan, respectiv str. Decebal.

Data fiind dimensiunea mică a parcelei, și tema de proiectare – nu se realizează parcelări sau fragmentări ale zonei studiate, astfel nu se propun drumuri publice. Parcela studiată va avea amenajat un drum de incintă privat, pentru a facilita accesul în parcare și construcții.

Astfel, pe parcele studiată vor fi următoarele:

- Drum de incintă (similar cu tipul - fundătură), propusă, cu 1 bandă de circulație pe sens, traseu, - 2 sensuri la intrare – lățime minimă 3.00 m, zonă de întoarcere autovehicule, pentru accesul la spălătorie, racordată la strada Decebal;

- Se mențin străzile existente la care se va face racordul - străzi de categoria a IV-a – strada Decebal -stradă de interes local, existente, cu două benzi de circulație.

Lungimea aleii este de cca. 37 ml, cu lățime variabilă de cca. 3.00 - 7.50 ml zona de carosabil, la care se poate adăuga la nevoie partea de trotuar la nivelul carosabilului, care este diferențiat prin textură și materialitate de acesta.

Suprafața aleii este liniară asigurând, din punct de vedere geometric, accesul oricărui tip de autovehicul având masa maximă admisă până la 7 tone, și, totodată asigură manevra de întoarcere în condiții de siguranță. Astfel, se respectă normele legale prevăzute de "Regulamentul General de Urbanism din 27.06.1996".



Se estimează faptul că clasa de trafic a drumului de incintă este T4 - foarte ușor, datorită faptului că MZA (intensitatea medie zilnică anuală a traficului într-un an) este sub 20 osii standard și Nc. (traficul de calcul pe banda de circulație), sub 0.03 milioane de osii standard, conform AND 571.

În ceea ce privește regulamentul local, în privința profilelor standard, se poate face excepție de la ele datorită faptului că drumul de incintă despre care vorbim nu e solicitat de intensitatea traficului.

- Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3, 5, 6, precum și cu STAS 10144/1.

Concomitent, s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

În cazul zonelor de instituii, dotări și servicii publice se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare.

- **5. Reguli cu privire la echipare edilitară (planșele: U03-01, U03-02).**

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Zona studiată beneficiază de rețea de apă pentru aprovizionarea populației.

Conductele de apă existente pentru aprovizionarea cu apă, se află poziționate conform planurilor. Pentru eventuala extindere a rețelei de apă vor fi pozate sub spațiul verde sau trotuar conductele de apă propuse (conform planuri edilitare), iar pentru realizarea racordului la clădiri se va realiza un proiect de instalații într-o etapă ulterioară. Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare, STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură", stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare. Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime (nu este cazul).

- **CANALIZARE**

Zona studiată beneficiază de rețea de canalizare.

Conductele de canalizare existente se află poziționate conform planuri. Conductele de canalizare pentru extindere vor fi racordate rețeaua existentă iar pentru realizarea detalierea tehnică va realiza un proiect într-o etapă ulterioară, în faza DTAC. Racordul



la căminul existent se va face conform planului de edilitare. Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

➤ STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploataării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm:

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că:
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit. (nu este cazul)

➤ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru clădirile propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrică într-o fază ulterioară de proiectare. Propunerea va fi avizată de distribuitorul local de energie electrică. În cazul necesității extinderii rețelei de energie electrică, aceasta va fi pozată pe trama stradală existentă și propusă, sau sub trotuare propuse, spații verzi – conform planului de edilitare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de:

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV;
- 37 m - pentru LEA 110 KV;
- 55 m - pentru LEA 220 KV.

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

• distanța față de:	- rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală	0,50 m
		- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte		- pe orizontală	1,50 m
		- pe verticală	0,50 m
- drumuri		- pe orizontală	0,50 m
		- pe verticală	1,00 m
- gaze		- pe orizontală	0,60 m
		- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri		- pe orizontală	0,60 m.



Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către distribuitorul de energie electrică.

➤ **TELECOMUNICAȚII**

Rețeaua de telecomunicații, în cazul extinderii rețelei existente, va fi pozată sub trasa stradală existentă/propusă, (sau sub trotuar/spațiu verde – conform planșe edilitare). Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optică existentă, se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

➤ **ALIMENTARE CU CALDURĂ**

Toate construcțiile existente și propuse în zonă vor avea surse proprii de realizare a agentului termic instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate.

➤ **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea într-o fază ulterioară la conductele de gaze naturale propuse pe trasa stradală existentă în zona cu acordul furnizorului local, pe baza unor documentații tehnice specifice întocmite de persoane de specialitate autorizate.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO 60 m;
- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile. 55 m;



- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare. 50 m;

- centre populate și locuințe individuale 65 m;

- paralelism cu drumuri :

- naționale 52 m;

- județene 50 m;

- comunale 48 m;

- depozite de gunoaie 80 m.

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc

12 m;

- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc

15 m;

- față de marginea drumurilor carosabile

8 m.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

➤ **SEPARATOR DE HIDROCARBURI**

Dată fiind funcțiunea propusă și propunerea de căi de circulație auto, zone de staționare, etc. – este necesar amplasarea unui separator de hidrocarburi îngropat (capacitate recomandată 1000 l), amplasat în zona de inserție a construcțiilor, adiacent drumului de incintă (conform plan mobilare). Acest separator va fi conectat la sistemul de pluviale și rigole ale parcelei, pentru a capta și filtra apele cu posibilele impurități cauzate de scurgeri ale autovehiculelor.

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

Nu se realizează parcelări sau dezmembrări. Forma terenului studiat va rămâne intactă, precum și statutul juridic – proprietate privată.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcela se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.



Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Referitor la spațiile verzi, Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Se recomandă peredele verzi de protecție (din vegetație locală, arbori, arbuști) pe laturile sudice și estice ale parcelei, pentru a reduce potențialele surse de poluare.

Perdea de protecție fonică, împotriva vibrațiilor, zgomotului, prafului.

Față de laturile adiacente ale parcelei cu funcțiuni de locuire, servicii, se recomandă realizarea unor bariere de protecție fonică împotriva vibrațiilor, zgomotului, prafului, realizate din pereți opaci (de exemplu gard prefabricat din beton armat, stâlpi beton armat, gard metalic opac, izolat), cu o înălțime de 4,5 m, sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii vecine.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ



Prezentul P.U.Z. are o singură unitate teritorială ce este formată dintr-o singură subzonă:

LOT1 / I.S. - funcțiune: – IS - ZONA DOTARILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR. – funcțiuni complementare, și anume spălătorie auto self-service.

- cu regim de înălțime maxim **P+1E.**
- Hmax. (la cornișă sau streșină) = **9.00 m.**

Capitolul I - Generalități

- art. 1 - Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - Utilizarea funcțională

- art. 4 - Utilizarea funcțională
- art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- art. 6 - Interdicții temporare

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- art. 7÷11 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17, 18, 20, 23 și 24 din RGU
- art. 12, 13 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea art. 25 și 26 din RGU
- art. 14÷16 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea art. 27, 28 din RGU
- art. 17÷19, 20 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea art. 15, 30÷32 din RGU
- art. 21÷27 - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații plantate și împrejurimi, în completarea art. 33÷36 din RGU
- art. 28 - Măsuri de protecție antiseismică

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Zona – IS– ZONA DOTARILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR



Capitolul I - Generalități

Art. 1.

Se va realiza schimbarea de destinație a amplasamentului studiat în:

LOT1 / I.S. - funcțiune: – IS - ZONA DOTARILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR – funcțiuni complementare, și anume spălătorie auto self-service.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei amplasamentului studiat este de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii și dotări publice).

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

În zona studiată, se pot realiza și dotări de mică importanță - spații comerciale sau alimentație publică, farmacii, cabinete medicale, birouri notariale, grădinite etc., construcții pentru activități meșteșugărești.

În cazul în care pe o parcelă se dorește a se schimba funcțiunea stabilită prin P.U.Z. cu o alta compatibilă, este necesară elaborarea unui nou plan urbanistic zonal pentru subzona în care se înscrie parcela cu noua funcțiune propusă.

Capitolul II - Utilizare funcțională

Art. 4 . Utilizările propuse sunt (planșa: U03-01, U03-02):

- **ZONA DOTARILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR – funcțiuni complementare (și anume în cazul concret de față: SPALATORIE AUTO)**

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții permanente

Nu este cazul.

Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale se va face conform art. 17 din RGU și a anexei 3 la RGU. Nu se impun orientări specifice față de punctele cardinale pentru cazul de față.



Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice - conform art. 18 din RGU care prevede că autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Pentru cazul de față, dată fiind categoria IV a străzilor adiacente, nu se impun restricții privind amplasarea aliniamentului, altele decât cele menționate în prezentul P.U.Z – art. 14.

Art. 10. Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament se va face în condițiile respectării art. 23 din RGU.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public.

a) Regimul de aliniere al împrejurimilor este dat de categoria și gabaritul străzii adiacente:

- Str. Decebal- limita de construibilitate la minim 3,00 m, iar limita de împrejmuire la 0,00 m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei, conform RGU art. 24 care solicită respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor se va face în condițiile respectării:

- a) distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- b) distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate pavilionar.

Retragerile impuse de prevederile Codului Civil (servitutea de vedere) au un caracter minimal. Ele sunt completate de normele locale pentru realizarea condițiilor de asigurarea confortului urban: - asigurarea însoririi și iluminatului natural;



- respectarea condițiilor de vizibilitate;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea acceselor vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri.

Distanțe:

- Între construcții și limita laterală sau de spate a proprietății este de 2,00 m pentru fațade cu ferestre și balcoane.

Retrageri minime:

o Regim de aliniere (Aliniament) la stradă - front stradal continuu sau retras minim 3.00m

o posterior (în spate - partea nord-estica spre casa) - minim 2,50 m sau h/2 (unde h= înălțimea clădirii mai mari pe verticală))

o posterior (în spate - partea sudica spre anexa) - minim 6,00 sau h/2.

o posterior (în spate - partea nordica spre casa) - minim 5,00 sau h/2.

o lateral dreapta - spre sud - min. 3.00 m sau h/2.

o lateral stanga - nord - 2.00 m minim (conf. Cod Civil) sau h/2.

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H/2 între corpurile de clădire propuse.

- Aliniament stradal: la strada, continuu
- Regim de aliniere: aliniere la front sau aliniament stradal retras.

Art. 16. Accese carosabile - conform RGU art. 25.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, trotuare sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică.

La strada principală (Str. Decebal) zona studiată are un front stradal de circa 19,61 m.

Nu se propun fragmentări sau parcelări pentru amplasamentul studiat. Astfel, dată fiind funcțiunea de **spălătorie self-service**, se vor amenaja alei și drumuri private, de incintă, pentru deservirea circulațiilor pe parcelă.

Accesul principal se va face pe un drum cu lățimea minimă de 3,00 - perpendicular pe strada principală (str. Decebal). Drumul de deservire privată (drum carosabil pt. acces mașini, precum și pentru autovehicule de intervenție ISU), carosabil, asfaltat va asigura accesul în parcare imobilului, va facilita accederea în clădiri, și va fi și racordat la strada principală - pentru a satisface nevoile funcționale ale intervenției. Se vor prevedea și trotuare/alei pietonale interioare. Se vor reface



trotuarele existente. În situația de utilizare simultană de către autovehicule în ambele sensuri, precum și de pietoni, capacitatea spațiului permite utilizarea fără restricții de către toți factorii aflați în deplasare.

Circulația autovehiculelor este detaliată în cadrul planșei de mobilitate a parcelei.

Racordul și refacerea trotuarului nu va afecta domeniul public. Suprafața de parcelă rezultată în urma racordului, va fi de folosință și utilitate publică.

Intersecțiile dintre străzi sunt evidențiate pe planșa "Reglementări - zonificare funcțională" după importanța lor și după soluția tehnică și configurație.

Art. 17. Accese pietonale - conform RGU art. 26 (planșa: U03).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale sunt 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Planul urbanistic zonal prevede circulații pietonale în lungul circulațiilor carosabile, dimensionate în funcție de categoria de importanță a străzii. Aceste trotuare au lățimea de 1,50 m sau 1,00 m la străzi categoria a IV-a, soluția aleasă în acest caz fiind aceea de a prevedea trotuare late de 1,00 m.

Art. 18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente - conform RGU art. 27.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform art. 28 din RGU și a prevederilor din Anexă.

Extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice să realizează de către beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de către beneficiar.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - conform RGU art. 29.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea societăților private care le exploatează.

Art. 21. Parcelare - conform RGU art. 30



Conform Legii 453/2001, parcelarea este operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare destinate construirii, în scopul concesionării sau vânzării.

- **Prezentul amplasament nu se supune parcelării.**

Art. 22. Înălțimea construcțiilor conform RGU art. 31

Regimul de înălțime este de P.

Stabilirea înălțimii construcțiilor a fost efectuată în corelare cu parametrii care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care acestea se vor amplasa, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor - conform art. 32 din RGU. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În cadrul parcelei, se va respecta o retragere de minim H/2 între corpurile de clădire propuse.

Clădirile vor avea un aspect unitar, prin utilizarea unor game similare de materialități și colorit din punct de vedere al finisajelor exterioare. Limbajul formal-vizual va fi de asemenea unitar, existând elemente comune de comunicare vizuală între toate construcțiile propuse pe amplasament.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul la exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile urbanismului, arhitecturii și peisajului, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului - conform RGU art.15 - anexa 2

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și



suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

LOT 1 - POT max conform Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023: 70%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

Nu se iau în calculul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

LOT 1 - C.U.T. maxim Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023: 1,00

Art. 25. Parcaje - conform RGU art. 33 și RLU privind parcarile.

Legea nu prevede un număr minim de parcaje pentru această categorie de funcțiune.

Se prevăd zone de staționare și parcare pentru zona aferentă spălătoriei auto – conform planșe.

Art. 26. Spații plantate (verzi) - conform RGU art. 34

Nu este cazul. Se recomandă plantații de protecție față de funcțiunile învecinate, pentru a reduce eventualele surse de zgomot, precum și a împrejmuirilor opace față de funcțiunile adiacente de locuire sau servicii.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru construcțiile propuse:

- la stradă:
 - transparente, decorative sau gard viu;
 - h maxim 2,00 m;
- între parcele, lateral sau în spatele parcelei:



suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stresini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2 mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

LOT 1 - POT max conform Certificat de Urbanism nr. 43/13.06.2023: 70%

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

Nu se iau în calculul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Art. 25. Parcaje - conform RGU art. 33 și RLU privind parcarile.

Legea nu prevede un număr minim de parcaje pentru această categorie de funcțiune.

Se prevăd zone de staționare și parcare pentru zona aferentă spălătoriei auto – conform planșe.

Art. 26. Spații plantate (verzi) - conform RGU art. 34

Nu este cazul. Se recomandă plantații de protecție față de funcțiunile învecinate, pentru a reduce eventualele surse de zgomot, precum și a împrejmuirilor opace față de funcțiunile adiacente de locuire sau servicii.

Art. 27. Împrejmuiri - conform RGU art. 35.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

În condițiile prezentului regulament se propune ca împrejmuirile să aibă următoarele caracteristici pentru construcțiile propuse:

- la stradă:
 - transparente, decorative sau gard viu;
 - h maxim 2,00 m;
- între parcele, lateral sau în spatele parcele:



- opace sau transparente - h maxim 2,5 m sau unde este cazul;
- bariere de protecție – descrise anterior.

Aspectul împrejuririlor se vor supune aceluiași exigențe estetice.

Art. 28. Măsuri de protecție antiseismică

Definirea măsurilor de protecție antiseismică s-a făcut prin consultarea Normativului P 100-1/2006 și a Codului P 100-3/2008.

Aceste măsuri se face la:

- a) - caracteristicile amplasamentului;
- b) - caracteristicile construcției.

a. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul pe care se va realiza construcția nouă trebuie să aibă caracteristici geometrice și fizice corespunzătoare viitoarei investiții:

- dimensiuni corespunzătoare (front 12,0 m la stradă minim pentru construcții izolate sau cuplate și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei);
- suprafața de minim 200 m²;
- structura geotehnică a solului să permită realizarea construcției propuse în condiții de siguranță;
- terenul să nu aibă pante mari și să nu prezinte factori de risc natural (alunecări sau zone inundabile).

**b. CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI**

Construcțiile ce se vor realiza vor trebui să îndeplinească condițiile de rezistență și siguranță în exploatare.

Pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor seismice construcțiile vor trebui să aibă:

- configurarea și dimensionarea elementelor de construcție în conformitate cu Normativul P 100-1/2006;
- dimensionarea construcției (planimetrică și volumetrică) să corespundă caracteristicilor terenului;
- materialele utilizate să fie durabile.

ÎNTOCMIT:

Șef proiect,

Arh. Adriana-Claudia FRĂȚILĂ



Specialist R.U.R.:

arh. BOLDOG ELEMER

