
Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ)
pentru introducerea terenului in intravilan
in vederea construirii a doua locuinte in
com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui

Amplasament: punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29,P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860

Beneficiar:

LUCUTA IOAN SI LUCUTA AURICA-ELENA – Mun. Barlad, str. Soveja, nr.9,
tel. 0743.786.138

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui**
2. Adresa: punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29,P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **LUCUTA IOAN SI LUCUTA AURICA-ELENA – Mun. Barlad, str. Soveja, nr.9, tel. 0743.786.138**
5. Data : 2021;
-

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 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
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale
- 3.10 Scurta descriere a investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 67 / 15.07.2021

PIESE DESENAE:

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 1. | INCADRARE JUDETUL VASLUI, INCADRE IN TERITORIU | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 1. | INCADRARE IN ZONA | SC. 1 : 2500 |
| 1. | INCADRARE IN PUG | SC. 1 : 10000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG | SC 1: 1000 |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 1000 |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA | SC 1: 1000 |
| 5. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | SC 1: 1000 |
| 5. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC 1: 1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui**
2. Adresa: punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29,P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **LUCUTA IOAN SI LUCUTA AURICA-ELENA – Mun. Barlda, str. Soveja, nr.9, tel. 0743.786.138**
5. Data : 2021;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de introducere in intravilan a unui teren situat in extravilan, care a generat PUZ, conform certificat de urbanism. Terenul care a generat PUZ este situat in punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29,P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 67 din 15.07.2021 eliberat de Primaria Comunei Zorleni, jud. Vaslui s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, introducerea in intravilan a unui teren se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoare functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 1.492,00mp si este formata dintr-o parcela: (NC 74860). Terenul care a generat PUZ are NC 74860 si 1492 mp.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de locuinte individuale si functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA ZORLENI, JUD. VASLUI si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 22 din 31.08.2009.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;

- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in extravilan, langa cartierul Tuguiata Barlad.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru populatia care cauta sa isi construiasca propria casa. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 20 min fata de centrul Barladului si disponibilitatea rețelilor edilitare (rețea electricitate, rețea apa) si a altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (servicii, comert, restaurante, etc).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte si functiuni complementare locuirii.

2.2. Incadrarea in localitate

Planșa nr.U.0.1 " Incadrare in PUG Comuna Zorleni " -

Zorleni este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Dealu Mare, Popeni, Simila și Zorleni (reședința). Se află pe DE (drumul european) 581, care face legătura între municipiile Vaslui și Bârlad. Prima atestare documentară a satului datează din 28 martie 1594 însă, pe suprafața comunei, s-au descoperit unelte folosite în paleoliticului superior.

Comuna Zorleni este așezată în subunitatea geografică Colinele Tutovei, parte a Podișului Central Moldovenesc. Se învecinează la nord cu comuna Banca, cu municipiul Bârlad și comuna Grivița la sud, comunele Epurenii și Șuletea la est iar la vest cu comunele Băcani și Perieni. Comuna este situată pe DE 581 care face legătura între municipiile Vaslui și Bârlad, și pe DJ 24 A dintre Bârlad și Murgeni.

Altitudinile medii sunt cuprinse între 100-250 metri, dealurile sunt mărginite de numeroși versanți cu caracter de creste iar solurile sunt în general din clasa cernoziomurilor levigate dar la altitudini mai mari se găsesc mai ales soluri cenușii de pădure. Vegetația este formată în special din pajiști stepice de silvo-stepă în care predomină festuca, stipa și astemisii dar și din păduri de foioase (stejar, frasin și salcâm).

Climatul are un caracter temperat-continental de nuanță mai excesivă, temperaturile medii anuale fiind cuprinse între 9 și 10 C. Vânturile bat în general din nord (30,9%), sud (13,5%) și sud-vest (10,1%). Cel mai important curs de apă care traversează comuna este râul Bârlad, afluent al Siretului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Zorleni se ridică la 8.595 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 9.522 de locuitori

Terenul studiat este în extravilan - categorie de folosință arabilă. Amplasamentul este deservit de o stradă de distribuție locală - drum de exploatare categoria IV. Pe terenul studiat nu sunt construite clădiri.

Ca repere urbane în vecinătate se regăsesc:

- Stadion Municipal - 500m

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 22 din 2009, parcela este situată în extravilan. Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la toate utilitățile urbane: electricitate, apă.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în vecinătate se află stadionul Stadion Municipal.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2. CONDIȚII GEOLOGICE – GEOMORFOLOGICE – HIDROLOGICE – TECTONICE – NATURALE

2.1. Condiții geologice

Din punct de vedere geologic, zona studiată aparține Platformei Bârladului, unitate structurală majoră, caracterizată de structurile simple, necutate, a formațiunilor sedimentare acumulate în etapa de stabilitate a platformei – Planșa P2.

Platforma Bârladului reprezintă o porțiune din marginea Platformei Moldovenești, afundată tectonic și neimplicată în procese orogenetice. Caracteristic acestei platforme este marea dezvoltare a formațiunilor Jurasice, prezența Permo – Triasicului precum și continuarea sedimentării după Meoțian, până în Romanian.

Cele mai noi formațiuni sedimentare din Platforma Bârladului aparțin ciclului Badenian superior – Romanian (nisipuri, argile) și Cuaternarului (siltite, pietrișuri), formațiunile din urmă fiind caracterizate de terasele (3) ce însoțesc principala arteră hidrografică a Depresiunii Bârladului (râul Bârlad).

În dreptul zonei supuse prezentului studiu, Pontianul atinge întreaga sa grosime stratigrafică, întrucât aici, apar pe culmile dealurilor, primele formațiuni pliocene, concordant și în continuitate de sedimentare peste cele meoțiene.

2.2. Condiții geomorfologice

Alcătuirea geologică, caracterul cvasiorizontal al depozitelor, oscilațiile pozitive de la sfârșitul Romanianului și cele periodice din Cuaternar au stat la baza imprimării

particularităților reliefului Platformei Bârladului – Planșa P3.

Zona studiată este amplasată în partea de S a subunității geomorfologice denumite Colinele Tutovei. Caracteristic acestei subunități este relieful sculptural datorat constituției geologice (roci friabile) care au permis adâncirea rețelei hidrografice, o dinamică accentuată a proceselor de pantă și crearea unei energii mari de relief. Coamele colinelor sunt în cea mai mare parte înguste, rareori rotunde sau plate.

Platurile au o slabă înclinație S-V și ocupă suprafețe foarte reduse. Pentru regiunea colinară este caracteristic paralelismul văilor și ale culmilor dealurilor.

2.3. Condiții hidrologice

Arteră hidrografică ce străbate zona studiată este pârâul Simila afluent al râului Bârlad care drenează apele de suprafață, având un rol principal în stabilirea nivelului apei subterane, cantonată în formațiunile sedimentare neogene și cuaternare ale platformei.

Debitul mediu multianual al râului Bârlad variază între 0,650 și 0,700 de m³/s. Se constată că regimul anual al acestora este unul de tip neuniform. Zona studiată aparține bazinului hidrografic al râului Bârlad.

Formațiunile geologice prezintă o dispunere monoclinală având o cădere pronunțată, orientată spre SE. Depozitele sedimentare de vârstă cuaternară reprezintă principala rocă magazin din zona studiată, în special pentru acviferele freatice de mică și medie adâncime.

Investigarea primului strat acvifer interceptat a relevat o pantă hidraulică ridicată și implicit o dinamică accentuată a acestuia. Alura hidroizohipselor individualizează o curgere, în general uniformă, predominând totuși curgerea plan verticală și radial divergentă.

2.4. Condiții tectonice

Tectonica cuverturii, inclusiv a celei neogene, este rezultanta mulării reliefului vechi, de către depozitele noului ciclu, combinată cu efectul mișcărilor verticale negative (ce au declanșat sedimentarea) sau pozitive (cu apariția reliefului).

Formațiunile sedimentare prezintă o înclinare NV – SE de circa 1°, ceea ce se materializează, pentru unele orizonturi reper (pietrișurile de Bălăbănești), cu o înclinare de 7 – 8 m/km. Ulterior, poziția cvasiorizontală a formațiunilor sedimentare a fost influențată de mișcările neotectonice, fapt pus în evidență de deformarea unor terase aparținând Cuaternarului – Planșa P3.

2.5. Clima

Clima este temperat continentală cu nuanțe excesive, fiind caracterizată prin veri

călduroase și secetoase și ierni geroase. Temperaturile sunt cuprinse între 8°C și 9,8°C și precipitații relativ reduse.

Temperatura maximă absolută (46,6°C) a fost înregistrată la Murgeni la 21 august 1952, iar cea minimă (-32°C) la Negrești la 20 februarie 1954, fapt ce demonstrează, un aspect al continentalismului pronunțat, marcat de o amplitudine termică foarte mare a valorilor extreme, respectiv -72,6°C.

În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, zona studiată se încadrează la tipul climatic I – moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 1a - Planșa P3.

În perioada caldă a anului, respectiv în lunile aprilie-septembrie, se înregistrează cele mai ridicate valori ale precipitațiilor, acestea totalizând $\frac{3}{4}$ din cantitatea medie anuală (430,4 mm). În sezonul rece, respectiv în intervalul octombrie-martie se înregistrează cele mai reduse valori ale precipitațiilor sub $\frac{1}{4}$ din cantitatea medie anuală (128,5 mm) din cantitatea medie anuală, pe fondul intensificării maselor de aer de origine continentală (estică și polară, dar și pe fondul reducerii proceselor convective).

Încărcarea din zăpadă, conform CR-1-1-3/2012 este de 2,0 KN/m².

2.6. Vânturile

Predominanța vânturilor de NV este o consecință a persistenței îndelungate a anticlonului scandinav și a celui central european în timpul iernii (57% în special în luna februarie) și a celui azoric în timpul verii (41,1% - iulie).

Frecvența cea mai redusă o au vânturile de SV (1,1%), ca urmare a staționării în cea mai mare parte a anului, în regiunea SV a Europei a unor arii barice cu presiune redusă. Frecvența vânturilor dominante se modifică sensibil de la un anotimp la altul, pe măsura schimbării sensului circulației generale a atmosferei.

Pe perioada iernii, circulația de NV rămâne dominantă (23,7%) și de asemenea, se constată spre deosebire de celelalte anotimpuri o creștere a frecvenței vânturilor de SE (22,8%). Pe perioada primaverii, circulațiile de NV (21,1%) și cea de SE (19,6%) rămân dominante și s-a observat pentru toate direcțiile o creștere a frecvenței vântului.

Pentru perioada de vară, circulația de NV rămâne dominantă, cu valorile cele mai mari în această direcție (25,4%) și se mai constată și o creștere a frecvenței vânturilor de N (18,5%). Pentru perioada de toamnă, frecvența vânturilor de NV (18,2%) are valori mai reduse.

Valorile presiunii de referință, conform CR 1-1-4/2012, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani intervalul mediu de recurență, este de 0,6 kPa.

2.7. Adâncimea de îngheț

În conformitate cu STAS 6054 - 77 adâncimea de îngheț în zonă are valoarea de **0,90 m** adâncime, de la suprafața solului

2.8. Seismicitate

Conform STAS 11100/1 – 93 corelat cu normativul P 100-1/2013 – Planșa P3, zona studiată se încadrează în zona seismică, caracterizată prin:

- zona de macroseismicitate **I= 8₁**
- a_g accelerația terenului = **0,35 g**
- T_c perioadă de colț **$T_c= 1,0$ sec**

2.9. Încadrarea în zone de risc natural

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc avuți în vedere sunt: **cutremure de pământ – ridicat.**

3. DATE GEOTEHNICE

3.1. Date generale

Programul de investigare a obiectivului a cuprins o cartare a amplasamentului și execuția unui număr de 6 (sase) foraje (F1 – F6) având fiecare adâncimea de 6 m – Planșa P6. Forajele geotehnice au fost executate cu o instalație mecanizată de prelevat probe geotehnice de tip T80 – Planșa P6.

Probele au fost prelevate conform STAS 1242/4-85 și SR EN 1997-2/2007 cu un tub carotier având diametrul $\Phi= 110$ mm, conservate, sigilate și transportate la laborator.

Terenul, în contextul actual, prezintă stabilitate litologică nefiind afectat de

alunecări de teren. Amplasamentul studiat nu este supus viiturilor de apă și inundațiilor.

Din punct de vedere al încadrării obiectivului acesta se situează în **Categoria geotehnică 2** așa cum reiese din Tabelul 7.1.

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drum de exploatare De406 cu latime de 3.5 m carosabil cu care se invecineaza pe latura de sud, cu o latime carosabila subdimensionata de 3.5m.

Str. Gladiolelor prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a III-a, din punct de vedere al importantei) si este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Drumul de exploatare nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajat din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2" Situatia existenta" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa nr. 2. " Situatia existenta " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **extravilanul** Comunei Zorleni , jud. Vaslui si este format dintr-o parcela. Parcela care a generat PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S= 1492 mp** - teren liber de constructii, extravilan, NC 74860, proprietari LUCUTA IOAN SI LUCUTA AURICA-ELENA si uratorii vecini:

- la Nord – Stefanescu Constantin
- la Sud– drum de exploatare De 406
- la Vest – drum de exploatare De 406
- la Est – NC 74861

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita partial. Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil – extravilan.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona locuinte si functiuni complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 20% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta . Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in extravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime D+ P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si gri antracit, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compositional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate si apa.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona de afla stadionul Municipal.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista Gradina publica Barlad si paduri.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse - este necesara bransarea la electricitate, apa, fosa septica ecologica vidanjabila
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra zonificarea propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate si apa disponbila. Se va o propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- In zona nu este retea de canalizare si gaz

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona va fi echipată în sistem centralizat și individual: fosa septică ecologică vidanjabilă și rețeaua apă, îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

Un aspect care trebuie să rețină atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a terenului.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deșuri cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajată (containere etanșe), iar beneficiarii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la groapa ecologică cea mai apropiată.

Se vor lua măsuri corespunzătoare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată, și este încadrat în categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona.

Este necesară dimensionarea adecvată a utilitatilor pentru a face față necesarului gospodăriei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată și în apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care să necesite protecție specială.

Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 4.195 mp, sunt propuse următoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	1.492 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela – zona locuinte si functiuni complementare	223.8 mp	15.00% din total suprafata teren reglementat
TOTAL suprafata minima spatii verzi	223.8 mp	15.00% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Comuna Zorleni are o populatie inregistrata in anul 2011 de 8.595 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatoarelor obiective: locuinta individuala.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:

Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluasi tip de functiune (locuinta) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr.22 din 2009, parcela este situata in punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29, P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumul de acces.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT -, CUT -, REGIM DE INALTIME MAXIM -, H max -.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire in zona cu restrictii de construire pana la elaborare PUZ este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ este aproximativ plan, cu o usoara declivitate. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcelele care fac obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr.4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul public – drum de exploatare De406 - categoria IV.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului, in suprafata de **1.492,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune introducerea terenului in intravilan** si definirea functiunii de *zona locuinte si functiuni complementare*

- Se definește **edificabilul maxim al clădirii propuse**; construcțiile care se vor realiza sunt în totalitate noi, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E
- Se propune pentru zona *locuințe și funcțiuni complementare* **POT 30% și CUT 0.9**
- Se propune lotizarea unei suprafețe de teren
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății :
 - Retrageră de minimă 1.0 m față de limitele laterale ale proprietății;
 - retrageră minimă de 1.0 m față de limita posterioară a proprietății
 - *retrageră de 5.0 m față de frontul stradal - conform planșei de reglementări urbanistice.*
- Clădirile propuse - vor avea fațadele de vest, est și sud tratate ca fațada principală.
- Circulația carosabilă împreună cu zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stanjenite (vezi planșa nr. 3.- Reglementări urbanistice – Zonificare și planșa nr.4. - Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă).
- Toată incinta, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate
- Se amenajează platforma pentru pre colectarea deșeurilor menajere;

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
EXTRAVILAN	1492	100.00	0	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00	1492	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	447.6	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	-	-	1342.8	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	223.8	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.9	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;	

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public si privat. Totodata, vis-a-vis de amplasament existe functiuni complementare locuirii.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la rețeaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public - bransarea la rețeaua de apa, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual prin realizarea unei fose septice ecologice vidanjabile, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirii propuse se va realiza prin centrala termica cu lemne sau pompe de caldura.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in rețeaua de canalizare; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in admosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcelele proprietate privata care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvaticice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fosa septica ecologica vidanjabila. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate.

Spatiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 15% din suprafața parcelei în ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;

Nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidări de maluri.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Procentul de spațiu verde propus prin PUZ asigură caracterul suburban al zonei și îndeplinirea dorințelor rezidenților care caută să se mute la periferie pentru a beneficia de mai multă verdețură.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire clădiri, alei, locuri de parcare, platforma betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 15% din suprafața parcelei în ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

În zona nu se află bunuri de patrimoniu. Zona reglementată prin PUZ are suprafața de 1.492 mp.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În urma curățării terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbuști și flori pe terenul rămas liber de construcții. Din punct de vedere al rezistenței la nocivități al arborilor și arbuștilor (la gaze și fum) se recomandă ca rasinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Clădirea propusă nu va afecta imaginea urbană a zonei prin volumetrie, materiale și culori utilizate.

Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

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

Prezentul PUZ nu își propune să trateze drumul de exploatare De 406, dar în perspectivă este necesar ca acest drum să aibă un profil de cel puțin 7m carosabil + 2m trotuare.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului.

Se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren (străzi propuse prin PUZ) din teren proprietate privată a beneficiarului în teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Teretul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata 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
 - *Nu este cazul.*
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilan, ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: realizarea cailor de acces, construirea cladirilor propuse
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, apa, fosa septica ecologica vidanjabila
- realizare cai de acces
- construirea cladirilor propuse

- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, apa, fosa septica ecologica vidanjabila
2. realizare cai de acces
3. construirea cladirilor propuse
4. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

● Prezentul PUZ propune introducerea in intravilan a terenurilor NC 74860 si alocarea functiunii de **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**;

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

● **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 30 % ; CUT = 0.9; regim maxim de inaltime S/D+P+1E**

● Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
EXTRAVILAN	1492	100.00	0	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00	1492	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	447.6	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	1342.8	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	223.8	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.9	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	

FUNCTIUNE	EXTRAVILAN	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;
-----------	------------	---

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale

3.10. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale. Protectie civila. (conform legislatiei in vigoare - P118-1/1999 actualizat, P118-2/2013 actualizat, NP133/2013, PAR Zorleni)

ACCESE

Calea de acces – drum de exploatare DEe406 – nu prezinta imbracaminte asfaltica si are o banda pe sens - total 3.5m carosabil. Raza de racord dintre strazi este de minim 6m. Se poate realiza accesul masinilor de interventie.

Terenul studiat prezinta 1 acces carosabil cu latime de minim 4.5m.

Terenul este aproximativ plan.

Lotul studiat prezinta si 1 accese pietonal. Circulatiile carosabile si pietonale in interiorul lotului create vor fi amenajate: pavate, betonate sau asfaltate.

ESTE ASIGURAT ACCESUL IN CAZ DE URGENTA PENTRU AUTOSPECIALE PE PARCELA STUDIATA.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

2.9.1. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd căi de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospeciialelor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc. precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

2.9.2. Căile de circulație (drumurile) prevăzute, vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții, depozite de substanțe combustibile, puncte de staționare și alimentare ale autospeciialelor și surse de apă.

2.9.3. Căile de circulație și de acces (drumuri) la construcții și incinte construite, care au încrucișări de nivel cu linii c.f. pe care pot staționa vagoane, vor fi asigurate cu a doua posibilitate de traversare, astfel încât accesul autospeciialelor de intervenție în caz de incendiu să fie posibil permanent.

2.9.4. Realizarea de curți închise pe toate laturile de construcții etajate, nu se recomandă. In cazurile în care se prevăd totuși asemenea curți, în care autospeciialele de intervenție ale pompierilor nu au acces, este necesară asigurarea posibilităților de salvare a persoanelor din clădire prin ferestre sau goluri ale fațadelor construcției accesibile pentru

intervenția serviciilor și unităților de pompieri, marcându-se corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

2.9.5. Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

2.9.6. Construcțiile blindate vor avea asigurate posibilități de acces pentru personalul de intervenție al serviciilor și unităților de pompieri, prin deschideri prevăzute în pereții exteriori, protejate cu panouri ușordemontabile din afară și marcate corespunzător.

2.9.7. Pentru intervenția personalului pompierilor direct din exterior, închiderile perimetrice ale construcțiilor cu pereți cortină vor avea marcate panourile de vitrare prin care se poate accede în circulațiile comune orizontale (holuri, vestibuluri, coridoare, etc.) sau în încăperi cu acces permanent în circulațiile comune.

Marcarea vizibilă din exterior a cel puțin unui acces pe fiecare etaj al construcției este obligatorie la etajele situate până la 28,00 m față de carosabil, pe toate fațadele accesibile autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.8. La construcțiile închise perimetral cu pereți cortină se vor asigura circulații carosabile în dreptul panourilor de fațadă marcate pentru accesul echipelor de intervenție ale pompierilor.

2.9.9. În interiorul construcțiilor, căile de intervenție ale personalului serviciilor și unităților de pompieri vor fi stabilite, amenajate și marcate corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

DOTAREA CU MIJLOACE DE INTERVENȚIE ȘI SERVICIUL DE POMPIERI

2.10.1. Pentru asigurarea verificării, supravegherii și intervenției în caz de incendiu, prin proiect se va stabili nivelul de dotare a serviciului de pompieri, în funcție de categoria de importanță, mărimea, destinația și vulnerabilitatea la incendiu a construcției.

2.10.2. Echiparea și dotarea serviciului de pompieri trebuie să corespundă necesităților practice asigurării siguranței la foc a construcției, conform reglementărilor specifice, în funcție de riscurile de incendiu și scenariile de siguranță la foc.

2.10.3. În documentația tehnică serviciul de pompieri va avea stabilit spațiul necesar funcționării permanente a acestuia, de regulă, dispus la parterul sau nivelurile supraterane inferioare ale construcției.

2.10.4. Serviciul de pompieri va fi dotat cu mijloace de iluminat și comunicații, aparatură specifică și echipament de protecție, corespunzător riscurilor de incendiu și tipului de construcție, asigurându-se rezervele necesare.

2.10.5. Construcțiile se dotează cu mijloace tehnice de stingere corespunzătoare riscurilor și categoriilor de pericol de incendiu specifice, precizându-se în documentație tipul acestora și cantitatea necesară, inclusiv rezervele pentru înlocuirea imediată.

CLADIRI

Nu exista cladiri pe amplasament. Se propune introducerea in intravilan a terenului pentru construirea unor locuinte. Distanța minima dintre cladirile de pe

aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea până la cornisa, dar nu mai puțin de 3m. Aceasta se poate reduce dacă nu sunt ferestre ca să lumineze încăperi în care să se desfășoare activități permanente. Se vor respecta prevederile din HG525/1996 și din Codul Civil.

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime de siguranță la foc față de construcții, se pot adopta măsuri compensatorii, în funcție de fiecare situație în parte, conform scenariului de securitate la incendiu realizat în faza DTAC (exemple: perete antifoc, senzori de fum și de căldură, sprinklere, hidranți interiori, hidranți exteriori, etc).

CLADIRILE PROPUSE RESPECTA NORMELE SI NORMATIVELE IN VIGOARE IN CEEA CE PRIVESTE AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SI CONFORMAREA LA FOC.

CLADIRILE PROPUSE VOR AVEA GRADUL DE REZISTENTA LA FOC I, II, III sau IV.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ȘI CONFORMAREA LOR LA FOC.

Amplasarea

Construcțiile supratereane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art.2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 3.2.4

Arii construite admise pentru compartimente de incendiu ale clădirilor civile (publice) supratereane

Gradul de rezistență la foc	Aria maximă construită (la sol), a unui compartiment de incendiu (în nr)	
	Clădiri cu un nivel	Clădiri cu mai multe niveluri
I-II		2500
III		1800
IV	1400	1000
V	1000	800

NOTĂ: 1. Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00m.

2. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere

respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

Tabel 3.2.5

Număr de niveluri supraterane maxim admis și capacitatea clădirilor civile de gradul III-V de rezistență la foc

Nr. crt.	Destinația clădirilor	Capacitate (Număr maxim de persoane)	Număr maxim de niveluri pentru clădiri având gradul de rezistență la foc:		
			III	IV	V
1	Clădiri care adăpostesc persoane <u>ce nu se pot evacua singure</u>	150	2	1	1
2	Clădiri pentru muzee sau expoziții <u>care nu adăpostesc valori deosebite</u>	300	3	2	1
	Clădiri pentru cazare temporară	200			
	Clădiri pentru învățământ de <u>cultură generală și licee</u>	480			
3	Clădiri de locuit	200	5	3	2
4	Clădiri cu alte destinații, fără săli aglomerate	300	5	2	1

2.2.3. Construcțiile cu destinații sau funcțiuni diferite, grupate sau comasate în cadrul unui compartiment de incendiu, se separă între ele cu pereți și planșee corespunzătoare destinațiilor, riscurilor și categoriilor de incendiu, precum și densității sarcinii termice, conform prevederilor normativului, iar între compartimentele de incendiu, dacă nu sunt asigurate distanțele de 1siguranță, se prevăd elemente despărțitoare verticale antifoc sau rezistente la foc (pereți) din materiale C0 (CA1), rezistente la foc corespunzător densității sarcinii termice, dar minimum 3 ore și după caz, rezistente la explozie.

În clădiri înalte și foarte înalte se pot realiza compartimente de incendiu conform prevederilor specifice acestora.

RETELE EDILITARE

Se recomanda implementarea unui sistem de hidranti exteriori stradali de-a lungul Strazii Gladiolelor si De406, conform reglementarilor in vigoare si in functie de avizul furnizorului de apa in legatura cu presiunea disponibila in retea. In prezent, in zona nu sunt montati hidranti stradali.

In proiectarea rețelei de apa se va tine cont de prevederile **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE A LOCALITATILOR NP 133 DIN 2013.**

INSTALATII CU HIDRANTI DE INCENDIU EXTERIORI

Echiparea tehnica cu hidranti de incendiu exteriori

6.1. (1) Retelele de distributie a apei din centrele populate (localitatile) trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care trebuie sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor prezentului normativ si a celorlalte reglementari tehnice referitoare la instalatii de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor din mediul rural, dupa caz.

(2) În cazurile în care, conform avizului regiei/societatii furnizoare de apa din centre populate (localitati), retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, se prevede rezerva de apa pentru incendiu, dimensionata conform art. 13.31 din prezentul normativ.

(3) Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor la constructiile precizate la alin. (2) poate fi asigurat prin extinderea retelei de distributie din centrul populat (localitate), din retelele de distributie si rezerva proprie sau numai din rezerva proprie.

(4) Constructiile la care trebuie asigurata echiparea cu hidranti exteriori sunt:

a) cladiri închise de importanta exceptionala si deosebita (categoriile A si B de importanta);

b) cladiri înalte, foarte înalte sau cu sali aglomerate;

c) cladiri de locuit colective cu mai mult de 5 (cinci) niveluri supraterane;

d) cladiri, compartimente de incendiu si spatii pentru comert cu mai mult de 2 (doua) niveluri sau cu aria construita mai mare de 600 m²;

e) cladiri administrative cu aria construita mai mare de 600 m² sau cu mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

f) cladiri de sanatate/ pentru supravegherea, îngrijirea sau cazarea/adapostirea copiilor prescolari, a batrânilor, persoanelor cu dizabilitati sau lipsite de adapost, cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

g) cladiri de cultura pentru mai mult de 100 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp sau cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

h) cladiri de învățământ, cu mai mult de 200 persoane sau cu aria construita mai mare de 600 mp ori cu mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane;

i) cladiri închise de sport, cu capacitate de primire mai mare de 300 de persoane;

j) cladiri de cult cu mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane si aria construita peste 600 m² sau pentru mai mult de 200 de persoane;

k) cladiri de turism cu mai mult de 50 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

l) cladiri montane sau din Delta Dunarii, cu capacitati mai mari de 150 de paturi si mai mult de 4 (patru) niveluri supraterane;

m) cladiri de cazare a elevilor, studentilor, sportivilor cu mai mult de 100 de paturi sau cu aria construita mai mare de 600 m² si mai mult de 3 (trei) niveluri supraterane;

n) cladiri de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare sau foarte mare, cu aria desfasurata mai mare de 600 m² si volum peste 3000 m³;

o) depozite cu stive înalte (peste 6 m înaltime);

p) depozite deschise pentru materiale sau substante combustibile, cu aria construita mai mare de 800 m²;

q) parcaje subterane cu mai mult de 10 autoturisme, potrivit reglementarii specifice;

r) parcaje supraterane deschise cu mai mult de 2 (doua) niveluri si aria construita mai mare de 600 m²;

s) cladiri civile subterane cu aria construita mai mare de 600 m² si 2 (doua) sau mai multe niveluri subterane.

6.2. (1) Pentru categoriile de constructii precizate la art. 6.1 alin.(2), amplasate în intravilanul sau extravilanul centrelor populate (localitatilor) care nu sunt echipate cu retele de alimentare cu apa, stingerea din exterior a incendiilor se asigura din gospodarii proprii de apa si retele de distributie prevazute cu hidranti, alcatuite si dimensionate corespunzator prezentului normativ.

(2) Hidrantii de incendiu exteriori nu sunt obligatorii pentru protectia constructiilor mentionate la art. 6.1 alin (4) amplasate izolat (la mai mult de 500 m de zone construite) si care nu sunt echipate cu instalatii de alimentare cu apa, precum si la constructii izolate de productie sau depozitare cu arii construite sub 2000 m² si maximum doua niveluri. În asemenea situatii trebuie sa se asigure posibilitati de alimentare cu apa a pompelor mobile de interventie din surse naturale învecinate (râuri, lacuri, fântâni) sau din rezervoare (bazine).

6.14. Se admite asigurarea cu apa direct din bazine, rezervoare si alte surse naturale cu ajutorul pompelor mobile de stins incendiu (autopompe sau motopompe) din dotarea serviciului propriu de pompieri pentru:

a) constructii si instalatii de productie si/sau depozitare cu risc de incendiu mare, mijlociu si mic cu suprafata incintei mai mica de 20 ha si care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de cel mult 20 l/s.;

b) depozite de material lemnos situate în afara incintelor de productie sau a centrelor populate, care necesita pentru stingerea incendiilor din exterior un debit de apa de maximum 35 l/s.;

c) grupuri de cladiri cu maximum 5000 locuitori;

d) colonii de cazare temporara pentru maximum 1000 locuri.

12. Rezervoare si bazine pentru rezerva de apa necesare stingerii incendiilor. Surse de apa.

Rezerva de apa

12.1. Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se stabileste conform prevederilor din normativ. Aceasta se asigura din una sau mai multe surse de alimentare cu apa.

12.2. (1) Alimentarea cu apa a instalatiilor de stingere a incendiilor se realizeaza din:

a) reseaua de distributie publica;

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare;

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare;

d) surse inepuizabile si statie de pompare;

e) rezervor tampon închis si statie de pompare.

(2) Pentru instalatiile cu hidranti interiori se admit alimentariile cu apa prevazute la alin. (1) lit. a) si b).

(3) Pentru instalatiile cu hidranti exteriori se admit alimentariile cu apa prevazute la alin. (1) lit. a), b), c) si d).

(4) Pentru instalatiile cu sprinklere se admit alimentariile cu apa prevazute la alin. (1) lit. b),

c) si e) conform precizarilor de la art. 7.112 – 7.116.

(5) Pentru instalatiile cu apa pulverizata, ceata de apa si spuma se admit alimentariile cu apa prevazute la alin. (1) lit. b).

12.3. (1) Reteaua de distributie publica trebuie sa asigure necesarul de apa pentru stingerea incendiilor conform prevederilor din normativ sau celor din reglementarile tehnice specifice.

(2) Se pot adopta solutii de alimentare cu apa prezentate în articolul 12.2, lit. a), b),

c) si e) cu urmatoarele conditii:

a) instalatia de incendiu se racordeaza direct la conducta de alimentare cu apa daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei pe durata neîntrerupta la debitul si presiunile necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

b) rezervoare de acumulare cu capacitate totala si statie de pompare, cand compania de apa nu asigura debitul si presiunea pe durata neintrerupta, necesare functionarii instalatiei de stingere a incendiilor

c) rezervoare de acumulare cu capacitate redusa si statie de pompare, daca compania de apa certifica în scris functionarea retelei la debitul constant, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor, pe perioada neintrerupta;

d) rezervor tampon închis si statie de pompare daca compania de apa certifica în scris functionarea pe perioada neintrerupta a retelei, la debit si presiune constante, dar insuficient functionarii instalatiei de stingere a incendiilor si solutia se adopta conform capitolului 9.5 din SR EN 12845;.

(3) Rezerva de apa se determina pentru fiecare categorie de instalatie de stingere a incendiilor în parte.

12.4. (1) Rezerva de apa necesara stingerii incendiilor se poate pastra în rezervoare de acumulare independente sau comune, care servesc si alti consumatori.

(2) Rezerva de apa pentru instalatiile automate pentru stingerea incendiilor se pastreaza în compartimente separate.

12.5. Se prevede rezerva de apa intangibila pentru instalatiile de stingere cu sprinklere, sprinklere deschise, apa pulverizata, ceata de apa si spuma.

12.6. În mod exceptional, se admite sa se utilizeze pentru stingerea incendiului apa potabila sau industrială ori apa rece de alimentare a centralelor de apa calda ale incintei respective, daca procesul tehnologic permite acest lucru si pentru utilizarea ei nu se manevreaza mai mult de 2 vane din statia de pompare sau din camine exterioare accesibile

în timpul incendiilor si astfel amplasate sau telecomandate încât sa poata fi actionate în timp util.

12.7. În scopul supravegherii permanente a alimentarii normale cu apa a rezervoarelor se prevad instalatii pentru semnalizare optica si acustica a nivelului rezervei de incendiu, care sa permita, în caz de necesitate, luarea masurilor de utilizare a rezervei de incendiu în regim de avarii, stabilite prin instructiunile de exploatare (înltaturarea avariilor în timp util, restrângerea sau suprimarea unor consumuri, întarirea regimului de supraveghere etc.).

12.8. Rezervoarele si castelele de apa se prevad cu traductoare de nivel pentru comanda automata a pompelor. De asemenea se pot prevedea indicatoare de nivel montate pe rezervoare.

12.9. Când rezerva de incendiu este mai mare de 1.000 m³, aceasta se pastreaza în cel puțin doua rezervoare sau compartimente ale rezervorului, legate între ele, proiectate astfel încât sa poata fi scoase individual din functiune.

12.10. La instalatiile care au rezerva de incendiu mai mica de 1.000 m³ si sunt prevazute cu un singur rezervor, se face o legatura între conducta de aductiune a apei si cea de debitare (plecare), prin ocolirea pompelor, care sa fie folosita pentru alimentarea cu apa direct de la sursa pe timpul când rezervorul este scos din functiune (pentru a fi spalut sau reparat).

12.11. La toate rezervoarele si bazinele amplasate la o distanta mai mica de 1.000 m de constructie, inclusiv la cele interioare, se prevede posibilitatea alimentarii cu apa direct din acestea a pompelor mobile de interventie în caz de incendiu prin intermediul racordurilor Storz DN 100. Fac exceptie rezervoarele independente si compartimentele rezervoarelor pentru instalatiile automate precum si rezervoarele interioare cu capacitate de maximum 10 m³ si rezervoarele la care nu se asigura înaltimea maxima de aspiratie .

12.12. Punctele de alimentare a pompelor mobile de incendiu din bazine sau rezervoare exterioare, precum si punctele de stationare a pompelor sunt amplasate la minimum 10 m de cladirile cu nivel de stabilitate la incendiu I - II si la 20 m de cele încadrate în nivelurile de stabilitate III - IV sau fata de depozite deschise de materiale si lichide combustibile.

12.13. Râurile, lacurile, iazurile sau fântânile cu debit suficient si cu adâncime corespunzatoare pot fi amenajate pentru a servi la alimentarea cu apa în caz de incendiu, asigurându-se accesul autovehiculelor de interventie si posibilitatile de alimentare a autopompelor sau, dupa caz, a unor pompe fixe, la debitul de calcul.

12.14. Rezervoarele se pot amplasa în interiorul cladirilor sau în exteriorul acestora.

12.15. (1) Amplasarea rezervoarelor si a bazinelor de apa pentru stingerea incendiilor se face astfel încât sa fie asigurat accesul masinilor de interventie pentru incendiu la punctele de alimentare.

(2) Racordurile fixe ale autovehiculelor de interventie la punctul de alimentare cu apa direct din rezervor la conductei de aspiratie trebuie sa aiba garnituri de absorbtie si racord înfundat, prevazut cu lant si asamblat la racordul fix, pentru a se evita patrunderea corpurilor straine în conducta de aspiratie si înfundarea acesteia. Punctele de stationare si alimentare a pompelor mobile de incendiu direct din rezervoare vor fi marcate cu indicatoare, conform SR ISO 3864 si mentinute libere.

12.16. În sistemele de stingere a incendiilor cu pompe mobile, alimentate direct din rezervoare (bazine), amplasarea se face astfel încât sa se asigure interventia cu apa la cladiri si depozite, considerând lungimea maxima a furtunului (dispozitivului de interventie) de 150m în cazul motopompelor si 200m în cazul autopompelor.

LIMITAREA PROPAGĂRII FOCULUI ȘI A FUMULUI

2.4.1. Elementele de construcții, pereți și pianșee utilizate pentru limitarea propagării incendiilor și a efectelor acestora, precum și a exploziilor, sunt de tipul:

- antifoc(AF);
- rezistente la foc (RF);
- rezistente la explozie (RE);
- etanșe la foc(EF)

2.4.15. În cazul clădirilor cu înălțimi diferite, de regulă, pereții antifoc se prevăd la construcția cea mai înaltă (fig. 2.4.15.), pe toată înălțimea acesteia sau pe cel puțin 8,00 m înălțime față de construcția mai joasă.

Se admite prevederea pereților antifoc la construcția mai joasă dacă aceasta este astfel alcătuită încât incendiul să nu se poată propaga prindepășirea peretelui antifoc(fig.2.4.15.).În acest sens, pe distanța de 6,00 m de la construcția mai înaltă, porțiunea de clădire mai joasă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

• acoperișul (terasa) să fie fără goluri, cu rezistență la foc de minimum 1 oră și învelitoare C0 (CA1) sau protejată cu materiale C0 (CA1) (șapă de ciment slab armată, dale, pietriș, zgură, mortar de perlit, etc);

• Încăperile din porțiunea respectivă să fie prevăzute cu instalații automate de stingere a incendiilor, atunci când densitatea sarcinii termice din interiorul lor depășește 840 MJ/mp.

2.4.16. Pereții antifoc se amplasează astfel încât să se evite posibilitățile de propagare a incendiului dintr-un compartiment de incendiu în altul, prin golurile neprotejate din pereții exteriori, dispuse la colțurile intrânde ale construcțiilor, (fig.2.4.16.a.) sau prin incendierea unor construcții combustibile amplasate în vecinătate (fig.2.4.16.b.).

2.4.17. În cazurile în care pereții antifoc sunt amplasați la colțurile intrânde ale clădirilor în formă de L sau U (fig.2.4.16.), golurile din pereții exteriori adiacenți se dispun astfel încât distanța dintre ele să fie de cel puțin 4,00 m. Atunci când se prevăd goluri funcționale în această porțiune, se consideră protejate dacă sunt cu tâmplărie fixă C0 (CA1) și geam armat, ori cu elemente de închidere rezistente la foc 45 minute, prevăzute cu autoînchidere sau închidere automată în caz de incendiu.

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din cladiri se face in curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale si carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face in domeniul public - drumul de exploatare De404. Evacuarea se face prin 1 acces carosabil de 4.5m latime si 1 acces pietonal. Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare si se asigura ca acestea sunt exploatabile in conditii de siguranta din punct de vedere a pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc.

2.6.1. În construcții, compartimente de incendiu, încăperi și alte spații construite vor fi asigurate căi de evacuare prin care, în caz de incendiu, persoanele să poată ajunge în exterior la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile, în timpul cel mai scurt și în condiții de deplină siguranță.

Pentru circulațiile funcționale aferente locurilor în care prezența oamenilor apare întâmplător sunt vizitate de cel mult 8 ori pe schimb pentru verificări, precum și al încăperilor pentru fumat sau ale grupurilor sanitare, condițiile prevăzute pentru căile de evacuare nu sunt obligatorii.

2.6.2. Căile de circulație prevăzute pentru funcționarea normală a construcțiilor trebuie să asigure și evacuarea persoanelor în caz de incendiu. Căi special destinate evacuării se prevăd numai atunci când cele funcționale sunt insuficiente sau nu pot satisface condițiile de siguranță la foc.

2.6.3. Prevederile din normă constituie condiții obligatorii la proiectarea și realizarea căilor de evacuare a persoanelor din construcțiile al căror finisaj interior este executat din materiale tradiționale: piatră, ceramică, sticlă, lemn, metal.

În cazul materialelor de finisaj care în comparație cu lemnul se aprind mai ușor, propagă flacăra la suprafață mai rapid sau emană mai mult fum ori gaze, prin proiect se vor lua măsuri suplimentare de protecție, în conformitate cu specificațiile tehnice ale produselor respective.

2.6.4. Căi de evacuare în caz de incendiu sunt considerate circulațiile libere care, îndeplinind condițiile stabilite prin prezentul normativ, asigură evacuarea prin uși, coridoare, degajamente holuri sau vestibuluri la nivelul terenului sau al unor suprafețe carosabile astfel: direct; prin case de scări de evacuare; prin terase; balcoane; logii, pasaje de evacuare.

2.6.5. Căi de evacuare pot fi considerate și cele care trec prin încăperi sau spații din clădiri civile (publice) sau de producție, în conformitate și cu respectarea condițiilor din normativ.

2.6.6. Nu constituie căi de evacuare în caz de incendiu, în general: ascensoarele; trecerile prin uși antifoc care se pot bloca în poziția închisă sau prin uși încuiate în timpul funcționării normale a clădirii; trecerile destinate garniturilor de tren care transportă încărcături periculoase; galeriile, mtunelurile, etc. prin care se transportă sau vehiculează substanțe cu pericol de incendiu, explozie, intoxicare, asfixiere cu abur cu presiune mai mare de 1 atm.

2.6.7. Ușile încuiate în timpul funcționării normale, pot constitui a doua cale de evacuare a unei porțiuni din construcție sau a întregii construcții, cu excepția sălilor aglomerate, dacă:

- alcătuirea și dimensionarea lor corespund prevederilor din prezentul normativ;
- sunt dotate cu sisteme de închidere deschidere ușor manevrabile fără cheie, ce pot fi acționate din zona ce se evacuează sau sunt prevăzute cu panouri din sticlă securizată cu dimensiuni care să permită trecerea fluxurilor de evacuare și cu parapete de maximum 0,40 m. În cazul panourilor din sticlă, se vor prevedea mijloace de spargere și indicatoare corespunzătoare. Panourile din sticlă securizată astfel realizate pot fi amplasate și independent, lângă uși, marcate corespunzător și astfel dispuse încât să fie ușor de recunoscut.

2.6.8. Cea de a doua cale de evacuare poate fi constituită și din una sau mai multe ferestre (cu ochiuri mobile de min. 0,75 m lățime și 1,00 m înălțime liberă), având parapetul la cel mult 1,50 m deasupra nivelului terenului sau al unei terase prin care se poate face evacuarea la nivelul terenului, pentru:

- a) încăperile supraterane cu cel mult 50 de persoane;
- b) încăperile situate la subsol sau demisol, dacă pe întreg nivelul există cel mult 30 de persoane și se asigură în interior scări fixe de acces la parapetele mai înalte de 1,20 m. La aceste încăperi se admit și trape de min. 0,80x0,80 m prevăzute în interior cu scări fixe de acces care asigură

evacuarea direct din exterior.

La clădiri înalte, foarte înalte și săli aglomerate nu este admisă asigurarea prin ferestre a celei de a doua cale de evacuare.

2.6.9. Alcătuirea elementelor de construcție și a finisajelor utilizate pe căile de evacuare, se vor stabili în conformitate cu prevederile prezentului normativ.

2.6.10. Traseele căilor de evacuare trebuie să fie distincte și independente, astfel stabilite încât să asigure distribuția lor judicioasă, posibilitatea ca persoanele să recunoască cu ușurință traseul spre exterior, precum și circulația lesnicioasă.

Căile de evacuare, nu trebuie să conducă spre exterior prin locuri în care circulația poate fi blocată în caz de incendiu datorită flăcărilor, fumului, radiațiilor termice, etc.

Număr căi de evacuare

2.6.11. În construcții, compartimente de incendiu sau porțiuni de construcții independente din punctul de vedere al circulației, de regulă, persoanele trebuie să aibă acces la cel puțin două căi de evacuare, care pe cât posibil, să ducă în direcții opuse.

A doua cale de evacuare poate fi constituită din ferestre sau trape exterioare dacă prin acestea se asigură evacuarea în condiții corespunzătoare de siguranță a persoanelor, conform prevederilor normativului, art. 2.6.8.

2.6.12. Asigurarea unei singure căi de evacuare este admisă atunci când conform proiectului, la fiecare nivel se pot afla simultan maximum 20 de persoane indiferent de timpul (lungimea) de evacuare realizat, precum și în cazurile în care numărul persoanelor este mai mare dar timpul (lungimea) traseului de evacuare se înscrie valoarea admisă pentru coridoare înfundate, în funcție de gradul de rezistență la foc, risc, sau categorie de pericol de incendiu, tip de clădire, și destinație, conform prevederilor normativului.

La clădirile înalte, foarte înalte și sălile aglomerate, precum și în situațiile stabilite în normativ, sunt obligatorii minimum două căi de evacuare.

2.6.13. Alcătuirea și gabaritele căilor de evacuare, timpul (lungimea) de evacuare, traseele, precum și numărul de fluxuri de evacuare, trebuie să asigure circulația lesnicioasă și fără obstacole, conform normativului.

Marcarea căilor de evacuare

2.6.72. Traseele căilor de evacuare trebuie marcate cu indicatoare conform reglementărilor tehnice.

2.6.73. La clădirile cu peste două niveluri supraterane, în cazul coborârii scărilor de evacuare sub nivelul terenului, în condițiile menționate la pct.2.6.24., se vor lua măsuri pentru îndrumarea circulației de evacuare spre ieșirea în exterior.

2.6.74. Documentațiile tehnicoeconomice ale construcțiilor vor cuprinde, după caz, planuri de evacuare, cu indicarea și marcarea căilor de urmat în caz de incendiu.

FIRME ȘI RECLAME AMPLASATE PE FAȚADA CLĂDIRILOR

Art. 84. (1) Materialele publicitare combustibile amplasate pe fațadele clădirilor trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

a) se dispun numai de la primul etaj;

b) distanța minimă față de orice deschidere din fațadă este de cel puțin 0,9 m;

c) nu se amplasează deasupra căilor de evacuare ale clădirii.

(2) Fac excepție de la cele precizate mai sus, reclamele și panourile luminoase care se proiectează și execută în conformitate cu prevederile reglementărilor specifice.

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurata pe lot. Terenul permite accesul si stationarea unor vehicule pentru interventie rapida (pompieri, ambulanta, etc).

4.3.42. La proiectarea și realizarea parcajelor pentru autoturisme, se asigură măsurile de siguranță la foc prevăzute în reglementarea specifică, completate cu prezentele dispoziții.

4.3.43. Spațiile închise pentru parcarea autoturismelor aferente clădirilor civile (publice) sau destinate publicului (parcaje publice), sunt considerate spații sau, după caz, clădiri civile (publice), cu risc mare de incendiu.

4.3.44. Amplasarea acestor parcaje publice închise pentru autoturisme poate fi realizată înglobat în clădiri publice (civile), alipit acestora, sau independente la distanțele admise, sau compartimentate corespunzător normativului.

4.3.45. Parcajele publice închise vor fi conformate la foc astfel încât să asigure funcționalitatea și totodată limitarea propagării incendiilor în clădirile civile publice.

4.3.46. Se recomandă ca parcajele publice închise, pentru mai mult de 5 autoturisme, să fie realizate, după caz, din materiale și elemente de construcție corespunzătoare gradului de rezistență la foc I la III

4.3.47. Parcajele publice închise pentru maximum 5 autoturisme, pot fi de gradul IV sau V de rezistență la foc.

4.3.48. Parcajele închise publice se separă de clădirea civilă (publică) în care sunt înglobate, prin planșee CO (CA1) rezistente la foc minimum 3 h și pereți CO (CA1) rezistenți la foc minimum 4 ore, dacă normativul nu prevede măsuri mai severe.

4.3.49. Parcajele închise alipite clădirilor de locuit și având capacitatea de maximum 3 autoturisme, pot fi separate de acestea prin pereți despărțitori CO(CA1) cu rezistența la foc de minimum 1 h.

4.3.50. Parcajele publice închise vor avea asigurate posibilități de evacuare a utilizatorilor în caz de incendiu, cu timp de evacuare care să nu depășească 100 secunde (40 m) în două direcții și respectiv 63 de secunde (25 m) într-o direcție (coridor înfundat) în construcții de gradul I De rezistență la foc și respectiv 75 și 45 secunde (30 m și 16 m) la cele de gradul III de rezistență La foc. în construcții de gradul IV și V, timpul de evacuare până ia o ușă în exterior, nu va depăși 30 de secunde (12 m).

4.3.51. Asigurarea condițiilor de evacuare în parcajele publice etajate se realizează potrivit prevederilor normativului de parcaje.

4.3.52. Parcajele publice închise pentru autoturisme, cu capacitatea mai mare de 5 locuri de parcare, se asigură cu dispozitive de evacuare a fumului produs în caz de incendiu (desfumare), asigurând 0,1% din arie, corespunzător alcătuite și dimensionate potrivit normativului sau sisteme mecanice de evacuare a fumului.

4.3.53. Echiparea și dotarea cu instalații și mijloace de prevenire și stingere se asigură potrivit normativului de parcaje.

4.3.54. Proiectarea și realizarea instalațiilor utilitare aferente parcajelor publice pentru autoturisme se asigură în conformitate cu prevederile reglementărilor de specialitate.

4.3.55. Parcajele publice închise pentru autoturisme cu capacitatea mai mare de 500 locuri de parcare, vor avea constituite servicii de pompieri.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Cladirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de interventie pe cel puțin 2 laturi. Razele de racord ale strazilor de minim 6m permit accesul facil al autospecialelor.

7.9.1. Construcțiile trebuie să aibă asigurate căi de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, astfel dispuse, alcătuite și realizate încât forțele de intervenție să poată acționa în timp scurt și în condiții de siguranță, conform normativului.

7.9.2. Construcțiile supraterane, de regulă, trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție în caz de incendiu pe cel puțin două laturi.

7.9.3. Căile exterioare de acces pentru autospecialele de intervenție (drumuri, platforme, etc.) trebuie să permită accesul și intervenția în special la zonele și funcțiunile mai periculoase ale construcției, la cele cu aglomerări de persoane, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereții exteriori perimetrali, precum și la sursele de alimentare cu apă.

7.9.4. Alcătuirea, conformarea și realizarea căilor exterioare de circulație a autospecialelor de intervenție, vor corespunde prevederilor normativului și aie reglementărilor tehnice.

7.9.5. Căile de acces și circulațiile interioare ale construcției, care asigură și intervenția în caz de incendiu a personalului pompierilor, se echipează și marchează corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut și utilizat în condițiile incendiului.

7.9.6. Pentru funcțiuni ale construcției care necesită condiții speciale de salvare a utilizatorilor în caz de incendiu (bolnavi, handicapați, etc), se asigură căi de acces, circulație și salvare corespunzător dimensionate, alcătuite și echipate, conform prevederilor normativului și reglementărilor tehnice specifice acestora.

PROTECTIE CIVILA

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Terenul studiat se afla in zona seismica. caracterizata printr-o intensitate seismica de gradul VIII – MSK(STAS 11100/1-93), municipiul Barlad, avand valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare – $ag = 0,35g$ cu IMR 225 ani, si o perioada de colt a spectrului de raspuns, $T_c = 1sec$. Zona luata in studiu se afla sub incidenta cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul in regiunea Vrancea.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

In zona exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului: Stadion municipal. In caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distante mai mari de 1km:

- Sala sport A.I.Cuza
- Scoala prof. A.I.Cuza
- Platou Tuguieta 2
- Sala de sport Scoala nr. 11
- Liceul M. Eminescu

Comuna Zorleni si Municipiul Barlad au un PLAN DE APARARE IMPOTRIVA INUNDATIILOR, GHETURILOR SI POLUARILOR ACCIDENTALE cu norme clare si actiuni precise:

- Mijloace de avertizare si alarmare a populatiei
- Responsabili cu evacuarea si zonele de evacuare
- Planuri, actiuni si masuri operative in caz de urgenta
- Se asigură informarea/avertizarea populației, instituțiilor publice locale și operatorilor economici, conform schemei de avertizare – alarmare.
- Se asigura monitorizarea permanenta a tuturor zonelor de risc si a surselor potentiale de a produce pagube la ape mari pe teritoriul administrativ

Conform PAR Barlad, responsabili cu alarmarea in Barlad in caz de calamitate sunt :

TABEL
mijloace de avertizare alarmare a populatiei

Nr crt	Localitatea	Mijlocul de alarmare	Amplasament	Responsabil cu alarmarea populatiei	Semnatur Telefon
1.	BAR LAD	Sirena electronica	Sediul Ape Prodana	Drozan C-tin	
2.		Sirena electronica	Colegiul Tehnic A I Cuza	Rusu Sava	
3.		Sirena electronica	Punct comanda	Trandafir Adrian	

4.	Sirena 5,5 kw	Pompieri	Juverdeanu Laurentiu		
5.	Sirena 5,5 kw	Bloc S1			
6.	Sirena 5,5 kw	Sc. Gen. Nr. 8			
7.	Sirena 5,5 kw	Fepa SA			
8.	Sirena 5,5 kw	Sc. Gen. Nr. 11			
9.	Sirena 5,5 kw	Sc. Gen. Nr. 7			
10.	Sirena 5,5 kw	Confectii SA			
11.	Sirena 5,5 kw	SC Iris & Comp			
12.	Sirena 5,5 kw	Sc. Gen. Nr. 6			
13.	Sirena 5,5 kw	Uzina de apa			
14.	Sirena 5,5 kw	Rulmenti SA			
15.	Sirena 5,5 kw	SC Mandra			
16.	Sirena 5,5 kw	Vinalcool			
17.	Clopot biserica	Str V. Parvan 6		Chirvase Sorin	
18.	Clopot biserica	Str Sf. Ioan 1		Stoian Eugen	
19.	Clopot biserica	Str Lirei 2		Marin Constantin	
20.	Clopot biserica	Str Popa Sapca 11	Negru Nicolae		
21.	Clopot biserica	Str A.I Cuza 26	Constantinescu Gica		
22.	Clopot biserica	Str Sf. Voievozi 1	Caprita Benone		
23.	Clopot biserica	Str N. Iorga 3	Bucurenciu Ioan		
24.	Clopot biserica	Str Paloda 3	Laiu Vasile		
25.	Clopot biserica	Str Soveja 13	Cozma Laurentiu		
26.	Clopot biserica	Str Cerbului 50	Brandus Luca Daniel		
27.	Clopot biserica	Str St. cel Mare 5	Besman Ioan		
28.	Clopot biserica	Str Republicii 180	Stefanica Remus		
29.	Clopot biserica	Str Trei Ierarhi 1	Hrestic Constantin		
30.	Clopot biserica	Republicii-spital	Giusca Petru		
31.	Clopot biserica	Deal II	Caprita Mihai		

Responsabili cu evacuarea si zonele de evacuare

Nr. crt.	Localitatea	Numele si prenumele	Zone de evacuare scoala, camin cultural, deal(denumire populara), biserica, etc.	Semnatura
1.	Barlad	Trandafir Adrian	Sala sport A.I.Cuza	
			Stadion municipal	
2.		Juverdeanu Laurentiu	Scoala prof. A.I.Cuza	
			Stadionul minicipal	
			Platou Tuguieta 2	
3.		Grajdeanu Vasile	Sala de sport Scoala nr. 11	
			Liceul M. Eminescu	

CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă

IClădiri noi prevăzute cu subsol:

- reprezentând sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- având destinația de comerț, producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;

- c) având destinația de birouri, financiar-bancară, de asigurări și burse, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- d) având destinația pentru învățământ, supraveghere, îngrijire sau cazare copiilor preșcolari, elevi, studenți, bătrâni, persoane cu dizabilități sau lipsite de adăpost, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- e) având destinația de îngrijire a sănătății, cu paturi staționare, indiferent de suprafața construită, și dispensare și policlinici, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- f) având destinația pentru cultură, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- g) având destinația de primire turistică de tipul hoteluri, moteluri și vile turistice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- h) pentru comunicații electronice, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- i) din categoria amenajărilor sportive închise, cu capacitatea mai mare sau egală cu 400 de locuri pe scaune, indiferent de aria desfășurată;
- j) având destinația de gară, autogară și aerogară, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- k) din categoria clădirilor de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp;
- l) având destinația de lăcașuri de cult și spații de cazare aferente, accesibile publicului sau destinate vieții monahale, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, cu excepția caselor parohiale.

CATEGORII DE CONSTRUCȚII

la care este obligatorie realizarea punctelor de comandă de protecție civilă

I. Clădiri noi reprezentând:

- a) sedii ale autorităților administrației publice centrale;
- b) sedii ale prefecturilor/consiliilor județene și Consiliului General al Municipiului București;
- c) sedii ale consiliilor locale ale municipiilor reședință de județ și ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București.

II. În cazul în care amplasamentul pe care se construiesc clădirile prevăzute la pct. I nu permite îndeplinirea obligației, punctele de comandă se pot executa în subsolul altor construcții din administrarea autorităților respective.

Se vor respecta toate prevederile legilor si normativelor in vigoare in ceea ce priveste securitatea la incendiu si protectia la hazarde.

3.11. Scurta descriere a investitiei propuse

DOUA LOCUINTE INDIVIDUALA UNIFAMILIALA

Zona va dezvolta cladiri cu destinatie de locuire individuala si functiuni complementare
Indicatorii urbanistici maximali sunt:

- Regim de înălțime maxim: **S/D+P+1E**
- POT: **30%**
- CUT : **0.9**

4. CONCLUZII

- Prezentul PUZ propune studierea condițiilor de amplasament și configurarea unei zone de locuire individuală și funcțiuni complementare
- Se va executa sistematizarea verticală a terenului pentru a nu afecta proprietățile învecinate;
- Amplasamentul va dispune de rețele edilitare capabile să susțină investiția propusă.
- Proiectantul apreciază că oportune investițiile propuse, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ:

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
EXTRAVILAN	1492	100.00	0	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00	1492	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	447.6	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	-	-	1342.8	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	223.8	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.9	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCȚIUNE	EXTRAVILAN		ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;	

Intocmit,

mst. urb. Timotei Fecioru

REGULI GENERALE PRELuate DIN HG 525/1996 PENTRU ZONA LOCUINTE

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

1.8. Construcții și amenajări sportive.

1.8.1. Complexuri sportive.

1.8.2. Stadioane.

1.8.3. Săli de antrenament pentru diferite sporturi.

Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4. Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente).

1.8.5. Patinoare artificiale.

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement.

1.8.6. Poligoane pentru tir.

1.8.7. Popicării.

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.7. Construcții și amenajări sportive.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50 % pentru construcții și amenajări sportive;
- 20 % pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30 % pentru spații verzi.

2.1.7. Zone de recreere (nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului).

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

4.8. Construcții și amenajări sportive.

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. Construcții și amenajări de agrement.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Spații verzi și plantate

6.8. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.6. Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " Elaborare Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru introducerea terenului in intravilan in vederea construirii a doua locuinte in com. Zorleni, punct "Sohodau", jud. Vaslui " punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29, P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Comunei Zorleni).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru COMUNA ZORLENI, JUD. VASLUI** aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **1.492 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Zona locuinte si functiuni complementare

POT propus = 30%, CUT propus=0.9 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in punct "Sohodau", jud. Vaslui " punct Sohodau, extravilan comuna Zorleni, T-29, P-412/3, lot 1, judetul Vaslui, CF74860.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE »

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a)** distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b)** distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- *câte un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliale cu lot propriu;*

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

8.5 Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 13m pentru cladiri izolate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m² pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m² pentru cladiri izolate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelasii exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

11.1 Teritoriului studiat in **PUZ** i se propune introducerea in intravilan, conform plansei de reglementari urbanistice. Pentru parcelele studiate se modifica indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim S/D+P+1E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAP.1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – doua locuinte;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

14. Functiuni complementare functiunii rezidentiale:

Sunt admise:

- locuinte individuale cu maxim S/D+P+1E niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodaresti, imprejmui
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale (birouri de avocatura, cabinete medicale, birouri de consultanta, cabinet de terapie, psihologie, atelier pictura etc.)

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiată cu functiune “ ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)**

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 5.0m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterale ale proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 1.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in planșa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **S/D+P+1E (subsol sau demisol+ parter+ 1 etaj).**

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construabila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpanța.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**22. CIRCULATII SI ACCESE**

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Au fost propuse 1 loc de parcare pentru automobile pe fiecare parcela incadrata in zona de locuinte si functiuni complementare.

23.4. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - nu se va propune divizarea parcelelor.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste attributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 15% din suprafata terenului pentru ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 2,0 m.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
EXTRAVILAN	1492	100.00	0	0.00
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00	1492	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1492	100	1492	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	447.6	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	-	-	1342.8	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	223.8	15
REGIM DE INALTIME	-		S/D+P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.9	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	EXTRAVILAN		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;	

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 4. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona locuinte si functiuni complementare

POT propus = 30%, CUT propus=0.9 si regimul de inaltime maxim S/D+P+1E.

Suprafata minima de spatii verzi este de 15%

Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**