

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezentul regulament se înscrie în prevederile cadrului legal stabilit pentru activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism prin:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, indicativ GM-007-2000
- Ordinul M.L.P.A.T nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare, și conținutul documentațiilor precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

1. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent (R.L.U.) cuprind regulile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, delimitată conform P.U.Z. și încadrată în PUG - SA-CUIENI. Propunere păstrare funcțiune existentă ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE DE PROTECTIE Pp1. Funcțiunea dominantă a zonei spații verzi și plantate amenajate public cu construcții și amenajări aferente. Funcțiuni complementare admise instituții publice compatibile și servicii publice (comert, alimentație publică, etc) compatibile, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă care îndeplinesc condițiile impuse de lege și respectă prevederile RLU aferent PUG.

Construcțiile noi propuse, spații comerciale, sunt funcțiuni complementare admise zonei.

Zona propusă pentru implementare cuprinde o suprafață de teren cu o funcțiune dominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, după caz, subunități funcționale – suprafețe identificate prin funcțiuni urbanistice distincte, compatibile funcțional.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa "Reglementări". Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- reglementarea situației terenurilor existente, conform H.G. 834/1991 respectiv H.G. 170/1995;
- mobilarea zonei studiate conform zonificării propuse, cu construcții specifice și de protecție (inclusiv amenajări peisagistice);
- amenajări de circulații auto și pietonale – după caz, căi de comunicații, circulații interioare, etc..

Zonificarea funcțională propusă continuă propunerea din cadrul documentației urbanistice PUG - SACUIENI: zona ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE DE PROTECTIE Pp1 - cu funcțiuni complementare admise instituții publice compatibile și servicii publice (comert, alimentație publică, etc) compatibile, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă care îndeplinesc condițiile impuse de lege și respectă prevederile RLU aferent PUG.

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa urmează să se supună prevederilor prezentului P.U.Z. și regulamentului aferent, precum și condițiilor stabilite prin avizele prevăzute de legislația în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor pe acest teren este permisă doar pentru tipurile de construcții și amenajări specifice pentru acest tip de funcțiune, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECȚIA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI

Amplasamentul studiat nu se află în rezervații naturale sau peisagistice ori în aria de protecție a unor valori ale patrimoniului natural sau construit.

La finalul perioadei de construcție vehiculele și utilajele folosite vor fi retrase de pe amplasament.

Platforma organizării de șantier va fi dezafectată, iar terenul va fi refăcut pentru folosința anterioară.

Deșeurile rezultate în urma activităților de construcții-montaj sunt deșeuri din construcții, deșeuri din ambalaje și deșeuri rezultate din activitatea de transport.

Deșeurile generate în perioada de funcționare vor fi eliminate de pe amplasament și transportate de o firmă autorizată către un depozit conform.

Deșeurile tipice rezultate din această activitate sunt: resturi vegetale, materiale de întreținere.

În timpul și la finalul lucrărilor de construcții-montaj, pe suprafețele libere de construcții se vor amenaja ca spațiu verde.

Proiectarea și executarea construcțiilor se va face cu respectarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În zonă sunt interzise activități economice, neeconomice sau de orice natură care ar putea polua aerul, apa sau solul.

Atât pe perioada realizării cât și pe cea a funcționării anexe agricole propuse nu au impact negativ asupra așezărilor umane. Amplasamentul propus se află în afara siturilor istorice, de arhitectură sau care prezintă interes tradițional sau turistic.

Înființarea investiției propuse va avea efecte benefice asupra comunității locale atât prin crearea de noi locuri de muncă cât și prin contribuția la bugetul local.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Construcțiile propuse vor respecta prevederile legale privind siguranța în exploatare.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR. RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (comfort psihologic)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice, delimitate conform legii. (Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și tehnologiei tehnice în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.)

Căile principale de acces spre amplasament sunt drumuri comunale prin care se va realiza accesul definitiv pe parcela studiată. Soluția PUZ propune racordul la rețeaua națională de comunicații prin drumul european E671 paralel limitei sudice, drum de legătură cu rețeaua națională de comunicații.

Alegerea tehnologiei corespunzătoare pentru realizarea construcțiilor și acceselor depinde de caracteristicile solului existent în amplasament. Studiul geotehnic realizat pentru amplasament va contribui la alegerea soluției optime.

În perioada de construcție, căile de acces sunt necesare pentru transportul componentelor și al materialelor de construcție.

În perioada de funcționare accesele interne sunt necesare pentru a permite accesul la construcțiile propuse în cadrul amplasamentului.

B. Amplasarea față de aliniament și amplasarea în cadrul parcelei

Autorizarea construcțiilor de orice fel față de aliniament se va face cu respectarea retragerilor minime propuse față de elementele din zonă și zonele de protecție, retrageri propuse în **Plansa "04/U Reglementării"**. Se vor respecta zonele de protecție față de rețelele edilitare din zonă, rețelele de comunicații și retragerile din documentația de urbanism PUG – SACUIENI.

Clădirile vor fi amplasate respectând:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- accesul mijloacelor de intervenție respectiv accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (care nu trebuie blocat cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- retragerea față de limitele laterale și de fund ale parcelei va ține cont de necesitatea de asigurare a zonelor de protecție în interiorul proprietății, fără afectarea proprietăților învecinate.

- toate circulațiile, locurile de parcare aferente funcțiunii se vor asigura în interiorul proprietății, fără afectarea proprietăților învecinate.
- spațiile verzi și plantate, în suprafață de minimum 20% din suprafața totală a terenului, potrivit prevederilor, se vor asigura în interiorul proprietății, fără afectarea proprietăților învecinate.

Indicii urbanistici maximi – procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), au fost stabiliți după cum urmează:

Pp1

ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE PROTECTIE

Funcțiuni complementare admise: institutii publice si servicii publice, comert, alimentatie publica, etc., alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominanta care indeplinesc conditiile impuse de lege si respecta prevederile RLU aferent PUG.

P.O.T. max = 50.0%

C.U.T. max = 1

Investitia propusa CONSTRUIRE SPATII INDUSTRIALE este caracterizata de urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max= 37.03%

C.U.T. max= 0.37

Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea construcțiilor se vor stabili prin proiect și vor respecta condițiile impuse prin avizele de mediu, sănătate a populației și protecție civilă.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

A. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul 1, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

B. Accesele pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, căi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se fac pe cheltuiala beneficiarului și se execută numai după obținerea și în condițiile stabilite prin avizele deținătorilor/administratorilor.

Lipsa echipării cu rețele de apă/canal conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentarea cu apă, fose vidanjabile etc.).

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul este format dintr-o singura parcela compacta.

- are acces la o cale de circulație publică
- prezintă configurația necesară pentru a asigura condițiile de securitate, apărare contra incendiilor și apărare civilă, în conformitate cu destinația stabilită prin prezentul P.U.Z.

- au forme și dimensiuni care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Lotul este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, cu respectarea retragerilor față de aliniament și limitele sale (în concordanță cu prevederile documentației de urbanism) asigură condițiile pentru edificarea unei construcții conformate în acord cu destinația sa.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În autorizația de construire se va menționa obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în conformitate cu prevederile anexei nr. 6 la R.G.U., în suprafață de minimum 20% din suprafața întregului teren propus propus în cadrul documentației.

Se vor amenaja spații înierbate conform reprezentărilor grafice din documentație. Împrejmuirea la aliniament va fi tratată mai special datorită faptului că participă la crearea peisajului, alături de construcțiile/instalațiile pe care le protejează. Se recomandă ca această împrejmuire să fie transparentă.

Împrejmuirile pot avea o înălțime maximă de 2,50 m.

Se interzice utilizarea de sârmă ghimpată, cioburi de sticlă sau alte asemenea material pentru împrejmui.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pp1

ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE PROTECTIE

Funcțiuni complementare admise: institutii publice si servicii publice, comert, alimentatie publica, etc., alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă care îndeplinesc condițiile impuse de lege și respecta prevederile RLU aferent PUG.

Construcțiile propuse se încadrează în funcțiunile complementare admise zonificări existente, funcțiuni de comert.

- regim de înălțime: **P+3E**

- **POT 50%**

- **CUT 1**

3.2. ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ A ZONEI

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- amenajarea spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale;
- pentru toate intervențiile din zona studiată, se va ține seama de păstrarea caracterului funcțional, păstrarea, conservarea vegetației existente precum și realizarea de plantări pe zona studiată;
- amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, republicată.

3.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimile la cornișă ale avelopelor echipamentelor tehnologice nu vor depăși o înălțime maximă $H_{max} = 12,00m$.

În situația în care din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, atunci acel studiu va trebui să demonstreze că edificiul, prin înălțarea lui nu aduce prejudicii zonei, construcția putând fi autorizată numai în baza unui nou P.U.Z. aprobat.

3.4. RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Lucrările privind circulația vor respecta studiile de circulație a localității, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere și categoria tehnică a străzilor, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi STAS nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de artera de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterei propuse și regimul de aliniere propus.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații (dupa caz).

Pentru lucrările de drumuri se vor întocmi documentații de specialitate, bazate pe legislația în vigoare, în speță pentru racorduri (dupa caz).

3.5. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚII

În perioada de construcție se vor folosi agregate (nisip, pietriș).

Culorile dominante la fatada vor fi culori cu specifice mediului rural, nesaturate și un număr cât mai redus pentru același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș de tip terasă sau în pantă.

Façadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuiesc tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile se vor realiza din materiale specifice funcțiunii.

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu vor fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau la împrejurimi.

Mobilierul urban, firmele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

Tehnologia de realizare a anexelor agricole:

- lucrări de amenajare a drumurilor de acces și a drumurilor interne;
- trasarea fundațiilor;
- realizarea structurii construcțiilor;
- realizarea închiderilor perimetrice;
- realiarea acoperisului;
- tratarea anvelopelor;
- săparea șanțurilor și amplasarea rețelelor tehnico edilitare;
- realizarea închiderilor perimetrice;
- lucrări de refacere a terenului în zonele folosite temporar.

Drumurile vor fi amenajate astfel încât să poată susține vehiculele de transport greu.

Excavările sunt limitate la șanțuri înguste pentru rețelele tehnico edilitare și fundații, fiind necesare utilaje de dimensiuni obișnuite.

Lucrările de refacere a terenului ocupat temporar cuprind:

- curățarea terenului de materiale, deșeuri, reziduuri;
- transportul resturilor de materiale și al deșeurilor în afara amplasamentului, la locurile de depozitare stabilite;
- nivelarea terenului.

La încheierea tuturor lucrărilor pentru care este utilizată organizarea de șantier, se vor urmări:

- retragerea autovehiculelor de transport și a celorlalte utilaje;
- dezafectarea organizării de șantier;
- refacerea terenului ocupat temporar, astfel încât să fie pregătit pentru utilizarea din perioada anterioară organizării de șantier.

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție durabile și rezistente.

Materialele de construcție vor fi detaliate prin proiect, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.

În cazul utilizării materialului lemnos, acesta va fi tratat obligatoriu antifungic și ignifugat.

Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi rezistente și de calitate.

În incinta proprietății se vor planta pomi, arbori și arbuști din speciile specifice zonei, cu respectarea indicațiilor privind realizarea unor plantații de protecție, din vegetație medie, astfel încât să se asigure o însoțire cât mai bună a cladirilor.

Imbrăcămintea carosabilului va fi stabilită în concordanță cu normativele în vigoare pentru căile de circulație destinate traficului specific funcțiunii.

Durata de exploatare a unitatilor este de circa 25 de ani.

La încheierea duratei de exploatare se va decide dacă se va continua producția propusă sau va fi dezafectat.

Dacă se decide continuarea activităților, vor fi necesare următoarele lucrări:

- verificarea tehnică a construcțiilor și liniilor rețelelor tehnico edilitare;
- înlocuirea elementelor deteriorate;
- lucrari de reparatii daca este cazul;
- consultarea proiectanților și modernizarea componentelor, sistemelor sau refacerea construcțiilor, după caz.

În cazul dezafectării se vor executa următoarele lucrări:

- excavarea și îndepărtarea elementelor constructive;
- demolarea unitatilor construite;
- dezfăcerea rețelelor tehnico edilitara;
- transportarea componentelor și deșeurilor în afara investiției;
- curățarea terenului de posibile resturi de materiale de construcții;
- refacerea terenului astfel încât să fie pregătit pentru utilizarea din perioada anterioară realizării investiției prin umplerea excavațiilor cu pământ de calitate similară cu cel din zona învecinată acestora și așezarea unui strat de sol vegetal la suprafața terenului astfel încât să permită desfășurarea activităților agricole anterioare pe terenurile reabilite.

**

Prin grija beneficiarului se vor obține toate avizele legale.

Autorizarea oricărei lucrări de construire va respecta în totalitate condițiile impuse prin avize.

Organizarea de șantier se va desfășura în interiorul amplasamentului. Amplasamentul propus pentru organizarea de șantier se află în partea de nord-est a amplasamentului.

Amplasamentul pentru organizarea de șantier a fost ales luând în considerare:

- accesul la rețeaua de drumuri;
- disponibilitatea terenului;
- accesul la organizarea de șantier spre amplasament;

Organizarea de șantier va cuprinde amenajări temporare pentru:

- parcul de utilaje, autovehicule;
- depozitarea echipamentelor, pieselor, materialelor;
- verificarea și pregătirea pentru montaj a unor componente;
- depozitarea temporară a deșeurilor de diferite categorii;
- spații necesare personalului;
- spații necesare personalului de pază.

Lucrările pentru organizarea de șantier cuprind:

- curățarea și nivelarea terenului;
- amenajarea platformelor;
- construcții sumare;
- împrejmuirea incintei.

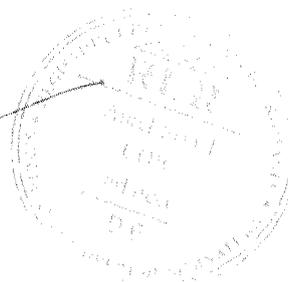
Proiectant

SC PARVU PROJECT SRL

Sef proiect: Arh. PARVULET MIHAI

Urbanism Arh. COBE AUREL IOAN

Desenat Arh. Stag. GAL NORBERT



MEMORIU

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE SC CALCULATORUL SMART SRL

1.1 – Obiectul lucrării :

Prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizarea obiectivului:

L-a solicitarea beneficiarului, **S.C. CALCULATORUL SMART S.R.L.**, s-a întocmit următoarea documentație de urbanism pentru a se stabili **condițiile de reglementare funcționala pentru construirea de spații comerciale în cadrul terenurilor pentru CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE**, inclusiv reglementarea funcționala, împrejurire, reglementare acces și echipare tehnico-edilitara.

Dimensionarea, organizarea incintei, funcționalitatea, rezolvarea circulației, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități, reglementarea terenului pentru amplasarea construcțiilor față de limitele existente. Viitoarele construcții proiectate se vor amplasa pe terenul existent, proprietatea beneficiarului, conform reglementărilor date prin prezenta documentație.

S-a obținut certificatul de urbanism nr. 186 din 20.04.2017 eliberat de Consiliul Județean Bihor.

2.–Stadiul actual al dezvoltării

2.1., 2.2., 2.3. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Teritoriul luat în considerare pentru amplasarea obiectivului sus menționat, este situat în intravilanul localității Sacuieni, Nr.Cad. 50419, C.F. 50419 – Sacuieni. Prin certificatul de urbanism. Documentația de față propune reglementarea funcționala a terenurilor în vederea dezvoltării de spații comerciale în cadrul parcelei de teren nr.cad. 50419. Terenurile sunt marginite de proprietăți private la limitele vestice și nordice și domeniul public la limitele sudice(drum european E671) și estice. Terenul se află în proprietatea privată a orașului Sacuieni având contract de concesiune pe 49 de ani din 24.05.2017 în favoarea SC CALCULATORUL SMART SRL – nr.cad. 50419 înscris în CF 50419 – Sacuieni.

Conform PUG Sacuieni, terenurile se află în intravilanul localității având funcțiunea de ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE DE PROTECTIE Pp1. Funcțiunea dominantă a zonei spații verzi și plantate amenajate public/cu construcții și amenajări aferente. Funcțiuni complementare admise instituțiilor publice compatibile și servicii publice(comert, alimentație publică, etc) compatibile, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă care îndeplinesc condițiile impuse de lege și respectă prevederile RLU aferent PUG.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut loc ca obiect zona /subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

-prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior:

-In zona studiată, până la această dată s-au întocmit studii de urbanism, cum ar fi:

- PUG SACUIENI

Din documentațiile de urbanism existente în zona reiese zonificarea funcțională de ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE DE PROTECTIE Pp1.

Funcțiunea dominantă a zonei spații verzi și plantate amenajate public/cu construcții și amenajări aferente. Funcțiuni complementare admise instituțiilor publice compatibile și servicii publice(comert, alimentație publică, etc) compatibile, alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă care îndeplinesc condițiile impuse de lege și respectă prevederile RLU aferent PUG.

2.4. elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Cadrul natural

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

Terenurile studiate nu prezinta denivelari si au o suprafata totala de 2160 mp.

Din punctul de vedere al organizarii noilor investitii, si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile, este necesara sistematizarea pe verticala a terenului.

Resurse naturale ale solului si subsolului

Terenurile din vecinatatea limitelor parcelei studiate se afla in intravilanul localitatii Sacuieni. In zona sunt prezente constructii permanente ce apartin functiunii de Industrie. Terenul studiat, cat si cel aflat in imediata vecinatate nu prezinta exploatare subterane.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale, de alunecari de teren, inundatii, etc. Riscurile determinate de activitati poluante sunt inexistente, din cauza lipsei unitatilor industriale in apropiere.

Monumente ale naturii si monumente istorice

In zona nu sunt monumente ale naturii si monumente istorice.

2.5. Circulatia

Circulatia principala in zona si accesul in cadrul terenurilor se desfasoara pe drumul european E671 ce strabate zona, drum de legatura cu reseaua nationala de comunicatii. Drumul are un profil aproximativ de 12.00 metri cu acces pe proprietatea beneficiarului la limita sudica. Profilul stradal consta in doua benzi de circulatie in latime 3.50 metri/sens.

2.6. Zonificare functionala si bilant teritorial

Caracteristici ale functiunilor din zona:

Principalele functiuni existente in zona amplasamentului studiat sunt:

Pp1

ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE PROTECTIE

Functiuni complementare admise: institutii publice si servicii publice, comert, alimentatie publica, etc., alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta care indeplinesc conditiile impuse de lege si respecta prevederile RLU aferent PUG.

P1 – ZONA VERDE

LM1 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

IS1 – ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

TE1 – ZONA CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

Terenul in proprietatea beneficiarului se afla in zona **Pp1** si se propune construirea de functiuni compatibile zonei, constructii cu functiunea de **comert**.

Riscuri naturale in zona:

- nu exista riscuri naturale in zona

Disfunctionalitati:

- reglementarea functionala a terenului, conditii de amplasare si accese.

2.7. Echipare edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica ce vor fi folosite ca baza de plecare pentru brasament. Constructiile existente din cadrul terenurilor prezinta racord la reseaua de energie electrica LEA20KV.

Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea terenurilor exista retea de edilitara de apa – canal care va fi folosita ca punct de racord a unitatilor propuse pentru asigurarea necesarului de apa pentru consum si fluxul tehnologic.

Canalizarea se va realiza individual in cadrul parcelei, prin racord la reseaua edilitara. Acestea se vor dimensiona corespunzator pentru asigurarea necesarului in functie de profilul productiei pentru fiecare unitate propusa.

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasamentul studiat si in vecinatate nu exista retele de gaze naturale.

2.8. Probleme de mediu

Relatia cadru natural cadru construit

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiată este o continuare a dezvoltării localității. Zona nu este supusa unor riscuri antropice si naturale.

Evidentierea riscurilor natural si antropice

Localitatea Sacuieni este o localitate veche, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Amplasamentul drumurilor si a echipamentelor edilitare existente nu afecteaza zona. Fata de drumul european E671 se vor respecta retragerile de implementare a constructiilor propuse in PUG – SACUIENI. Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele in vigoare.

In fazele urmatoare de proiectare se va tine seama de posibilitatea de asigurare a energiei necesare si din surse neconventionale, in vederea realizarii de economii de resurse naturale.

Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista valori de patrimoniu (in vecinatate).

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

In zona nu exista potential turistic si balnear.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Propunerile de dezvoltare se vor desfasura in corelare cu studiile urbanistice existente in zona, PUG – SACUIENI.

Zona studiată in documentatia de urbanism se afla in intravilanul localității Sacuieni, terenul studiat are limita sudica paralela la drumul european E671 ce strabate localitatea. La limita vestica si nordica se invecineaza cu proprietatii private, terenuri intravilan, iar la estica cu terenuri aflate in domeniul public.

Prin documentatia de urbanism se propune reglementarea functionala, definirea zonelor de implementarea a constructiilor, reglementarea acceselor si echiparii tehnico edilitare in cadrul parcelelor de teren. Se propune pastrarea zonificari actuale si constructia de unitati de comert, functiune admisa in cadrul zonei existente.

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Sacuieni, Nr.Cad. 50419, jud. Bihor, iar accesul pe teren se face drumul european E671 paralel limitei sudice, profil stradal 12.00 metri. Prin acesta se face legatura rețeaua nationala de comunicatie.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafata studiată are un front stradal de aproximativ 22.00 metri – limita nordica, terenul se afla in intravilanul localității si are suprafata totala de 2160 mp.

Limite si vecinatati:

La Sud	domeniu public – E671	cu latura de 22.10 ml
La Vest	proprietate privata	cu latura de 97.81 ml
La Nord	domeniu public – nr.cad. 50420	cu latura de 20.55 ml
La Est	domeniu public – nr.cad. 50461	cu latura de 98.54 ml

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafata terenului este de 2160.00 mp.terenul este liber de constructii

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

Conform extraselor de carte funciara si documentatiei terenul in suprafata totala de 2160 mp, se afla in proprietatea privata a orasului Sacuieni avand contract de concesiune pe 49 de ani din 24.05.2017 in favoarea SC CALCULATORUL SMART SRL – nr.cad. 50419 in scris in CF 50419 – Sacuieni. Terenul se afla in intravilanul localitatii, cu limita sudica pararela la drumul european E671. Conform PUG, terenurile se afla amplasate in U.T.R. 1 - Sacuieni. Conform zonificare PUG - SACUIENI terenurile se afla in zona Pp1 cu functiuni complementare admise de comert. Accesul in cadrul parcelei se realizeaza din drumul E671, limita sudica.

Destinația clădirilor:

Pe parcelele de teren aflate in proprietatea beneficiarului se propune dezvoltarea cu spatii comerciale in cadrul zonificari existente in zona, Pp1 cu functiuni complementare admise de comert.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a orasului Sacuieni avand contract de concesiune pe 49 de ani din 24.05.2017 in favoarea SC CALCULATORUL SMART SRL.

Nr.crt.	CF.NR.	NR.CAD.	proprietar	suprafata(mp)
1.	50419	50419	S.C. CALCULATORUL SMART S.R.L.	2160

Terenurile invecinate sunt in proprietatea privata a persoanelor fizice, exceptie fiind terenurile aflate in domeniul public.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Conform referatului geotehnic elaborat, stabilitatea terenului este asigurata iar lucrările de prospectare geologică si hidrologica au semnalat ca stratificația terenului este bună ca teren de fundare si permite realizarea constructiilor.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Terenul prezinta stabilitate naturala buna si nu este predispus inundatiilor, alunecarilor, deplasarilor.

Adâncimea apei subterane:

Apa subterana se gaseste la adancimea de -5.00 m fata de cota terenului natural.

Adancimea pana la care se resimte fenomenul de inghet-dezghet dupa stas 6054/77 este de 0.80 cm.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

Perimetrul care face obiectivul prezentului studiu urbanistic are o structura litologica uniforma in care intalnim argile prafoase.

Parametri geofizici ai terenului, conform indicativ P 100 -1/2006 sunt:

- zona seismică și valoarea coeficientului, $ag = 0.16$,

- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec

- acceleratia terenului pentru proiectare $ag = 0.16g$ corespunzând grad 7 al intensității cutremurelor după scara MSK(SR-11100-93)

Presiunea conventionala de baza variaza in functie de structura litologica si are o medie de 300 kPa(argila prafoasa cafenie), respectiv 220kPa.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.):

Clădirile din zona de studiu au **functiunea de unitati industriale**. Cladirile prezinta caracteristicile zonelor functionale unitati industriale, mica industrie si depozitare, incadrandu-se in reglementarile zonarii functionale conform PUG Sacuieni, zona functionala UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITARE. Ca aspect arhitectural, imobilele, sunt tipice pentru acestor functiuni, inaltimea constructiilor variaza intre 5 metri – 10 metri.

3.1. Concluzii de dezvoltare ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Coreralea cu alte documentatii de urbanism

-prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior:

-In zona studiată, până la această dată s-au întocmit studii de urbanism, cum ar fi PUG Sacuieni.

Prevederi PUG

Pp1

ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE PROTECTIE

Funcțiuni complementare admise: institutii publice si servicii publice, comert, alimentatie publica, etc., alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominanta care indeplinesc condițiile impuse de lege si respecta prevederile RLU aferent PUG.

3.3. Organizarea circulatiei

Legatura cu rețeaua de comunicatie din zona se face prin drumul european pararel limitei sudice – E671, drum de legatura cu rețeaua nationala de comunicatie. Acesta are un profil stradal de 12.00 metri, cu doua benzi de carosabile(3.50 metri).

3.4. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Zonificare functionala propusa:

Se propune pastrarea zonificari existente conform PUG – Sacuieni

Pp1

ZONA VERDE – PARCURI/AMENAJARI SPORTIVE/RECREERE/PERDELE PROTECTIE

Funcțiuni complementare admise: institutii publice si servicii publice, comert, alimentatie publica, etc., alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominanta care indeplinesc condițiile impuse de lege si respecta prevederile RLU aferent PUG.

Construcțiile propuse se incadreaza in funcțiunile complementare admise zonificari existente, funcțiuni de comert.

- front la strada 22 metri minim
- nivel de inaltime: P+3
- POT maxim 50%
- CUT maxim 1
- retragere spate: retragere fata de limita nordica – minim 4.00 metri
- retragere fata de limitele proprietatii spre vecini – limita vestica – minim 0.60 metri
- retragere fata de limitele proprietatii spre vecini – limita estica – minim 4.00 metri
- retragere fata de limitele proprietatii spre drumul european E671- limita sudica: minim 10 metri
- parcaj obligatoriu conform anexa. 5 la HG. 5225: un loc de parcare la fiecare 50 mp construiti.
- plantari arbori minim 20% din suprafata lotului

Retrageri fata de:



RETRAGERE FATA DE LIMITA PROPRIETATII LA STRADA – LIMITA SUDICA – DRUM EUROPEAN E671:

MINIM 10.00 m

Retrageri propusa minim 10.00 metri a constructiilor nou propuse fata de limita proprietatii la strada, limita sudica.



RETRAGERE FATA DE VECINI LIMITELE LATERALE(EST) SI LIMITA SPATE(NORD): **MINIM 4.00 m**

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

Retragere propusa minim 4.00 m fata de limitele proprietati spre vecini, limitele nordice si estice. Retragere minim 4.00 metri cu respectarea codului civil (norme de insorire si de protectie impotriva zgomotului/nocivitatilor datorate circulatiei).

**RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE (VEST): MINIM 0.60 m**

Retragere propusa minim 0.60 m fata de limita estica a proprietatii, fata de vecin. Cu respectarea codului civil (norme de insorire si de protectie impotriva zgomotului/nocivitatilor datorate circulatiei)

Accese si parcaje:

- accesul principal pe proprietate se vor realiza din drumul european E671 prin intersectia giratorie adiacenta limitei sudice.
- parcajele se vor dimensiona conform anexei 5 din RGU, in functie de functiunea ficarei unitati de propuse.

Spatiul verde:

- zonele verzi si zonele plantate se vor dimensiona conform anexei 6. Din RGU, dar minim 20% din suprafata totala a terenului.

Indici urbanistici:

Procent de ocupare a terenului POT max = 50.00%;
Procent de utilizare a terenului CUT max = 1.00;
Regim de inaltime P+3E

Construciile ce urmeaza a fi construite se vor amplasa in interiorul parcelei cu respectarea retragerilor si reglementarilor propuse.

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE:

In cadrul suprafetelor de teren studiate se propune construirea de spatii comerciale.

Bilanț teritorial in cadrul investitiei propuse (existent și propus), procentul de ocupare a terenurilor

REGLEMENTARI nr.cad. 50419

Nr. crt.	destinatie	existent (mp)	%	propus (mp)	%
1.	SUPRAFATA TEREN	2160.00	100.00	2160.00	100.00
2.	SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	0.00	0.00
3.	SUPRAFATA CONSTRUCTII	0.00	0.00	1080.00	50.00
4.	ACCESE/PARCAJE	0.00	0.00	648.00	30.00
5.	SPATIU VERDE LIBER	2160.00	100.00	432.00	20.00

CONSTRUIRE UNITATI INDUSTRIALE

Bilanț teritorial in cadrul investitiei propuse (existent și propus), procentul de ocupare a terenurilor

MOBILARE URBANA nr.cad. 50419

Nr. crt.	destinatie	existent (mp)	%	propus (mp)	%
1.	SUPRAFATA TEREN	2160.00	100.00	2160.00	100.00
2.	SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	0.00	0.00
3.	SUPRAFATA CONSTRUCTII	0.00	0.00	800.00	37.03
4.	ACCESE/PARCAJE	0.00	0.00	910.00	42.12

5.	SPATIU VERDE LIBER	2160.00	100.00	450.00	20.85
----	--------------------	---------	--------	--------	-------

Integrarea, amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Noile corpuri de clădire se vor integra în peisajul urban existent printr-o arhitectura tipică funcțiuni de comerț, astfel se propune preluarea elementelor caracteristice zonei, rezultate din studiul urbanistic, elemente specifice spațiului construit, tipologia amplasării construcțiilor pe proprietățile private, înălțime, relația plin gol, asemănătoare cu cea existentă la imobilele din zonă, folosirea unor materiale moderne și ecologice.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Se va avea în vedere armonizarea cu volumetria existentă în zonă.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesele principale se vor realiza direct din drumul european E671 paralel limitei sudice, profil stradal – 12.00 metri.

Accesele în cadrul parcelei se vor realiza prin platforme de acces.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Așa cum se prevede în documentația urbanistică, s-a acordat atenție spațiilor plantate, care au un rol ambiental, plantare cu arbori în proporție de minim 20%, terenul liber va fi amenajat prin acoperirea cu gazon și amenajarea cu plante perene.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord existent la rețeaua edilitară de apă-canal.

3.5.2. Canalizare

Se va realiza prin racord la rețeaua edilitară de apă-canal a municipiului. Acesta fiind dimensionat conform necesarului unității propuse în cadrul investiției. Canalizarea va fi de tip separativ. Astfel, există rețele separate pentru colectarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale.

Rețeaua de canalizare menajeră este realizată din conducte PVC pentru canalizări, D=200 mm.

3.5.3. Alimentare cu energie electrică

În cadrul terenurilor studiate există brăsamant electric la rețeaua electrică Lea 20KV din zonă. Acesta se va folosi ca punct de pornire pentru racordarea noilor unități.

3.5.4. Alimentare cu energie termică

Agentul termic se va prepara prin folosirea energiei electrice.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul;

3.5.6. Gospodăria comună

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se face în pubele acoperite, păstrate într-un spațiu exterior. Periodic, gunoierul este colectat, transportat și depozitat la groapa de gunoier, în baza contractului de servicii ce se va realiza la darea în folosință a obiectivelor.

6.5.7. Preluarea apelor pluviale.

Preluarea apelor meteorice se face prin intermediul ghiabiurilor și al burlanelor, la teren unde prin conducte de polipropilenă Dn 50-110, apele pluviale vor fi conduse în rețeaua de canalizare pluvială către un rezervor, aceasta putând fi utilizată ulterior la udarea spațiului verde sau alte activități de genul. Apele de ploaie provenite de pe spațiile de circulație sau parcare din fiecare parcelă sunt trecute printr-un de-cantor, separator de produse

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

petroliere, după care sunt descarcate la rețeaua de rigole. În vecinătatea fiecărei construcții se va amplasa un bazin de retenție a apelor pluviale, apa urmând a fi folosită la udarea spațiului verde.

3.7. Protecția mediului

Conform H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luându-se în considerare criteriile prevăzute în anexa nr. 1:

3.7.1) Principalele caracteristici ale planului urbanistic de zonă cu privire la următoarele:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut:

- Zonificarea funcțională a terenurilor (nr.cad. 50419).
- Amenajarea urbanistică a terenurilor
- Definirea limitelor de implementare a construcțiilor
- Echiparea tehnico - edilitară a suprafeței de teren.
- Reglementarea acceselor pe teren și în cadrul parcelelor propuse.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri și proiecte existente:

- P.U.G. (plan urbanistic general) al localității Sacuieni.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din terenurile proprietate beneficiar și amorsele corespunzătoare. În urma dezvoltării localității Sacuieni, zona studiată prin PUZ urmează să evolueze urbanistic în continuare.

Parcela de teren este marginită de proprietăți private la limitele vestice, drumul european E671 la limita sudică și domeniul public la limitele estice și nordice. Accesul auto se va realiza din E671 prin intersecția giratorie adiacentă limitei sudice.

Vecinatati:

La Sud	domeniu public – E671	cu latura de 22.10 ml
La Vest	proprietate privata	cu latura de 97.81 ml
La Nord	domeniu public – nr.cad. 50420	cu latura de 20.55 ml
La Est	domeniu public – nr.cad. 50461	cu latura de 98.54 ml

Terenul studiat se află în intravilanul localității Sacuieni. Suprafața totală luată în studiu, suprafața proprietate beneficiar plus amorse, este de aproximativ 60000 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietar de teren, pentru această zonă se prevede reglementarea parcelei dedicată construcțiilor, pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni de comerț.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a parcelei de teren pe care urmează a fi desfășurată investiția este de 2160 mp.

Având în vedere crearea acestor unități, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru studierea lucrărilor edilitare existente, capacitatea acestora de funcționare în condițiile actuale și în urma extinderii, respectiv extinderea acestora pentru asigurarea parametrilor necesari.

Descrierea lucrării:

Se dorește reglementarea urbanistică pentru dezvoltarea de spații comerciale în cadrul terenurilor studiate nr.cad. 50419, beneficiar S.C. CALCULATORUL SMART S.R.L..

Lucrări de apă- canal:

Necesarul de apă se va asigura prin racord la rețeaua municipală de apă-canal. Dacă este cazul, se prevede echiparea rețelei existente cu cămine de vane pentru sectorizare în caz de intervenții, fără a fi necesară întreruperea furnizării de apă. Rețeaua de apă pentru incendiu va fi de tip inelar și parțial ramificată, urmând a se ramifica ulterior pentru a asigura și noi consumatori.

Sistemul de canalizare în incintă este de tip separativ. Astfel, există rețele separate pentru colectarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale. Rețeaua de canalizare menajeră este realizată din conducte PVC pentru canalizări, D=200 mm.

Canalizare pluvială, Debitul apelor de ploaie s-a calculat conform STAS 1846/90 rezultând :

$$- Q_m = m \cdot S \cdot i_c \cdot F = 0.8 \cdot 4.3 \cdot 85 \cdot 0.6 = 175.4 \text{ l/sec} = 0.17 \text{ mc /sec.}$$

Preluarea apelor meteorice se face individual pentru fiecare construcție, prin intermediul jghiaburilor și al burlanelor, la teren unde prin conducte de polipropilenă Dn 50-110, apele pluviale vor fi conduse în rețeaua de canalizare pluvială către un rezervor, aceasta putând fi utilizată ulterior la udarea spațiului verde sau alte activități de genul.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de unități industriale. Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de zonă.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele realizate din materiale necorodabile.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat.

Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa menajeră, apa pluvială, apele pluviale de suprafață vor fi preluate prin rigole deschise executate pe lângă drumuri/construcții și dirijate spre canalul de desecare a rețelei stradale de canalizare pluvială sau spre rezervoarele colectoare.

Protecția aerului:

Spațiile sunt încălzite cu agent termic produs în cadrul unităților propuse prin radiatoare electrice. Soluția propusă se va realiza conform normelor în vigoare.

Centralele termice proprii vor avea caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite:

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : +5o (scos pe fatada) si pana la 90cm (scos pe acoperis) fata de orizontala.

Gospodarierea deseurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților propuse sunt :

Deșeuri rezultate în urma lucrărilor de construire , lucrări care implică și pământ rezultat din săpături pentru realizarea fundațiilor. O mare parte din pământul rezultat din săpături pentru realizarea fundațiilor va fi utilizat pentru realizarea umpluturilor necesare, prin ridicarea cote 0,00 la +0,30m față de CTN.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se face în pubele acoperite, păstrate într-un spațiu exterior, în curtea de serviciu. Periodic, gunoiul este colectat, transportat și depozitat la haldina de gunoi, în baza contractului ce servicii ce se va realiza la darea în folosință a obiectivelor.

3.7.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt reglementarea zonei de implementare a constructiilor si accesele auto si pietonale pe parcele.

Necesitatea pastrari in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului public, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Proiect: /2017 [CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE] [faza: P.U.Z.]

3.7.3. Cadrul legal

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 82 / 1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele
- H.G. 525 / 1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- O.M.S. 536 / 1997 privind igiena si modul de viata a populatiei
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luindu-se in cosiderare criteriile prevazute in anexa nr. 1

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul;

4. Concluzii

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

- Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T cu nr.50 / 30.03.2000.

Deasemenea s-au respectat prevederile PUG - Sacuieni, cele din Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Amenajările, condițiile și reglementările propuse în această documentație vin să stabilească condițiile de implementare ideale pentru construcțiile din zona studiata, prin care să crească gradul economic a localității și zonei respective.

Proiectant

SC PARVU PROJECT SRL

Sef proiect: Arh. PARVULET MIHAI

Urbanism Arh. COBE AUREL IOAN

Desenat Arh. Stag. GAL NORBERT

