

Primarie

**PUZ-RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE ȘI
SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA DE
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONA
MIXTA LOCUINȚE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII PENTRU
AMPLASARE CENTRU ÎNGRIJIRE CAINI ȘI
AMENAJARE ACCES (Sst=5647,2mp)**

Beneficiar: IONESCU ANDREI

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Dosarul cuprinde: Piese scrise și desenate

Data: IUNIE 2014

**PLAN URBANISTIC ZONAL – RIDICARE RESTRICȚIE DE
CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN ZONA DE
LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA
LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE
CENTRU ÎNGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,2mp)**

Județul Prahova, comuna Bărcănești, satul Românești

Beneficiar: **IONESCU ANDREI**

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- MEMORIU JUSTIFICATIV
- REGULAMENT DE URBANISM
- A 1 - Plan încadrare în zonă
- A 2 - Situația existentă - zonificare funcțională
- A 3 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- A 4 - Reglementări edilitare
- A 5 - Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1.- DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.

- Denumirea lucrării: **PUZ-RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU INGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,20mp)**

- Amplasament : Com.Barcanesti, sat Romanesti, nr.348

- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

- Beneficiar : IONESCU ANDREI

- Proiectant : B.I.A. ADRIANA CONSTANTIN

ARH. CONSTANTIN ADRIANA

- Data elaborării: 06.2014

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII.

Prezenta documentatie „Intocmire PUZ-RIDICARE RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA

LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU INGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,20mp)” este o etapa premergatoare in demersurile beneficiarului de a amenaja un centru de ingrijire caini.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se :

- Ridice restrictia de construire (S=4924,73mp).
- Schimbe destinatia terenului in zona mixta locuinte si institutii si servicii(S=5450,185mp) si zonă căi de comunicații (S=9,815mp)
- Reglementeze indicatorii urbanistici maximali

1.3.- SURSE DOCUMENTARE.

La elaborarea prezentei documentații s-au utilizat urmatoarele surse de informare :

- aprobările obținute la nivel de Consiliu Local ;
- documentația P.U.G. aprobată pentru comuna Barcanesti
- avizele departamentale obținute la elaborare P.U.G. și pentru prezenta documentație,
- ridicarea topografică pe suport cadastral,
- cercetarea pe teren.

Destinația terenului stabilită prin PATJ Prahova și PUG – ul localității – documentații aprobate - este zona de locuinte si functiuni complementare, cu restrictie de construire pana la elaborare, avizare si aprobare PUD/ PUZ.

În rândul documentațiilor deja elaborate pentru sprijinirea acestui P.U.Z. sunt și urmatoarele:

- ridicare topografică sc. 1: 1000
- studiu geotehnic
- certificatul de urbanism nr. 36 din 30.04.2014
- Aviz O.C.P.I. Prahova
- Aviz S.C. ELECTRICA
- Aviz S.C.Capoles Serv S.R.L.
- Aviz Distrigaz Sud Retele
- Aviz Post local de Politie
- Aviz administrator drum

- Aviz - Agenția pentru Protecția Mediului Prahova
- Direcția de Sănătate Publică Prahova - Notificare

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBAŢE

2.1.- EVOLUȚIA ZONEI

Până în prezent majoritatea terenurilor din zona nu sunt construite, datorita restricției de construire, a faptului ca cetatenii ce le detin au locuinte pozitionate mai central si terenurile acestea sunt folosite pentru culturi agricole si a fortei financiare reduse a cetatenilor din zona.

2.2.- ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, are o formă neregulata.
Este amplasat în extremitatea nordica a satului.

VECINATAȚI

- la Nord– Teren la dispozitia Comisie locale
- la Sud –DS 1511
- la Est – Teren la dispozitia Comisiei locale
- la Sud-Est- Petre Ion Dan
- la Sud –Vest-Radoias Gheorghe
- la Vest-NCP 20056, Andrei Stefana, Gheorghe Eugenia, Stoian Ct.Gheorghe

2.3. - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.3.1- ASPECTE GENERALE:

Comuna Barcanesti se afla in zona central sudica a judetului Prahova, de-a lungul DN1. Terenul este situat in satul Romanesti, in partea de sud-est a acestuia.

2.3.2.- CIRCULAȚIA, ECHIPAREA EDILITARĂ

Accesul în incinta proprietatii Andrei Ionescu se va face din Ds 1511, drum ce are un prospect de ~10m in dreptul proprietatii.

Alimentarea cu apă – nu exista retea de apa in apropierea terenului.

Canalizarea nu există rețea de canalizare.

Energie electrică – exista LEA 0,4kV stradala la care beneficiarul este racordat

Telefonie - nu există rețea de telefonie-Romtelecom.

Gaze naturale – exista retea stradala de gaze naturale de presiune redusa pe partea beneficiarului.

2.3.3.- OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata terenului beneficiarului este de 5647,20mp.

Pe amplasament exista 4 constructii:

-C1-locuinta cu regim de inaltime P+1 cu Sc=146mp, Scd=292mp, structura zidarie portanta

-C2-anexa-adapost caini cu regim de inaltime P cu Sc=294mp, structura zidarie portanta

-C3-anexa cu regim de inaltime P cu Sc=177mp, structura zidarie portanta

-C4-anexa-foisor cu regim de inaltime P si Sc=41mp,structura lemn

-POT existent =12,05%

-CUT existent=0,15

Toate constructiile se prezinta in stare foarte buna.

Constructiile de pe terenurile invecinate sunt in stare avansata de degradare.

2.3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2 .

-Tc=1,6s

-a_g=0,35g

-adancimea maxima de inghet=0,85m

CONCLUZII SI RECOMANDARI

- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.
- Pamanturile prezente in amplasament admit calculul fundatiilor pe baza presiunilor conventionale (conform prevederilor STAS 3300/2-85).

- Apa subterana este prezenta la adancimi mici, este contaminata cu reziduuri petroliere, prin urmare se recomanda cladiri fara subsol.
- Presiunea conventionala de baza, acceptabila pentru alcatuirea si starea de consistenta a pamanturilor din verticala zonei va avea valoarea $p_{conv} = 400 - 450$ kPa (pentru fundatii cu adâncimea $D_f = 2,00$ m si latimea $B = 1,00$ m).
- La executia sapatuirilor pentru fundatii vor trebui prevazute epuizmente normale.
- Principalele caracteristici fizico-mecanice, medii de calcul, reprezentative pentru alcatuirea pamanturilor prezente in amplasament, sunt urmatoarele:

- unghi de frecare interna..... $\varphi = 35^\circ$
- coeziune..... $c = 5$ kPa
- greutate volumica..... $\gamma_w = 20,5$ kN/mc
- coeficientul de frecare pe talpa fundatiei..... $\mu = 0,50$

- Terenul va fi amenajat pe verticala astfel incat sa nu fie permisa acumularea pluviatiei in adanciturile naturale ale terenului.
- Vor fi prevazute rigole etanse pentru colectarea apelor superficiale si dirijarea lor inafara incintelor construite, catre un colector.
- In zona nu vor fi admise obiective si activitati poluante, cu risc de contaminare a solului si panzei freatice.

Litologie:

- Din punct de vedere litologic zona cuprinde roci bune de fundare.
- succesiunea litostratigrafica prezenta in verticala zonei si traversata de forajul geotehnic executat, este urmatoarea (incepand de la suprafata):
 - 0,00 – 0,80 m – sol vegetal
 - 0,80 – 4,00 m – argila cu plaje nisipoase si foarte mult pietris ;
sub 1,70 m umeda, predomina pietrisul

Apa nu s-a acumulat in foraj, insa umiditatea de pe sapa si prajinile de foraj a urcat pana la 0,90 m adancime.

CATEGORIA GEOTEHNICA A AMPLASAMENTULUI

Categoria geotehnica in care poate fi incadrat amplasamentul examinat reprezinta riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat functie de o serie de factori legati atat de teren, cat si de vecinatati, dupa cum urmeaza (conform NP 074/2013):

- conditii de teren : pamanturile din amplasament sunt considerate terenuri bune (tabel B1) :	2 pct.
- apa subterana : pot fi necesare epuizmente :	2 pct.
- clasificarea constructiei dupa importanta : redusa :	2 pct.
- vecinatatile : risc scazut al unor degradari ale constructiilor sau retelelor in-vecinate :	1 pct.
- zona seismica :	3 pct.
	<hr/>
Total :	10 pct.

Riscul geotehnic este moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in categoria geotehnica 2.

2.4.- PROBLEME DE MEDIU

Din analiza de evaluare a impactului lucrărilor solicitate asupra mediului, raportata la situația existentă, se evidențiază :

- investitia dorita poate produce un discomfort fonic in vecinatatea imediata, zona in care sunt edificate locuinte
- terenul este plan,
- nu s-au identificat riscuri naturale sau antropice in zona studiată,
- nu s-au identificat valori de patrimoniu ce necesită măsuri de protecție.

2.5.- OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin amplasarea unei unități economice se vor crea locuri de muncă pentru populație.

2.6.- DISFUNȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități sunt:

- investita se desfasoara in vecinatatea zonei de locuinte si functiuni complementare
- costurile ridicate pentru asigurarea accesului si a utilitatilor
- forma terenului
- posibila poluare fonica si a calitatii aerului

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.- DATE DE TEMĂ

Pentru analiza condițiilor și posibilităților de schimbare a destinației terenului și de ridicare a restricției de construire a terenului în cauză, dat fiind importanța punctuală a acțiunii, nu sunt necesare studii de fundamentare, de specialitate, care să poată oferi noi elemente față de cele existente în teren.

Elementele de temă precizate de beneficiar au determinat soluția urbanistică prezentată în PUZ, astfel s-a solicitat:

- zonă mixta institutii si servicii si locuinte pentru suprafata de teren de 5450,185mp
- zona cai de comunicatii rutiere pentru suprafata de teren de 9,815mp.

3.2.- PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG aprobat terenul studiat apartine UTR 10- Zona de locuinte si functiuni complementare cu interdictie partiala de construire pana la elaborare PUD/PUZ (S=4924,73mp) ce are definita un regim de inaltime maximal de P+2

- Conform PUG aliniamentul va fi retras la 5,5 m din ax drum local
- Retragerea de la aliniament este reglementata la minim 3m pentru locuinte
- Retragerile laterale vor fi 1,90m, respectiv 0,90m; retragerea minima intre constructii va fi de 3m
- Imprejmuirea laterala si posterioara va fi opaca si va avea maxim 2 m; imprejmuirea la strada va fi transparenta si va avea maxim 1,80m.

3.3.- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

- teren orizontal, aproape plan, lipsit de riscuri naturale

3.4.- MODERNIZAREA ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in incinta se va asigura din Ds 1511 ce se propune a se moderniza conform prospect PUG, pr. nr. 4/13545 , aprobat cu HCL Barcanesti nr. 8 din 25.03.2000.

3.5.- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.

În condițiile solicitate de beneficiar, se *propune* ca terenul studiat sa apartina unui nou UTR -10A, cu urmatoarea zonare functionala:

-L/ IS-Zona de locuinte si institutii si servicii cu indicatorii urbanistici maximali: POT=30%, CUT=0,6, Rhmax=P+2, Hmax=11m, regim de aliniere minim 10,5 m din axul Ds1511, retrageri laterale si posterioare pentru constructii noi 3m iar pentru constructiile existente conform plansei de Reglementari Urbanistice

-Ccr-Cai de comunicatii rutiere.

Aliniamentul propus este la 5,5m din axul Ds1511.

3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Electricitate : se va folosi racordul existent

- Apa potabila : Etapa 1-Se va asigura in sistem propriu cu put forat, pentru care se va institui o raza de protectie sanitara de 10m

Etapa 2-Racordare la reseaua localitatii dupa realizarea acesteia

- Gaze naturale : -se propune bransament la reseaua de presiune redusa stradala

- Canalizarea : Etapa 1-Evacuarea apelor uzate menajere se va face la 2 fose vidanjabile impermeabilizate

Etapa 2-Racordare la reseaua localitatii dupa realizarea acesteia

Deșeurile menajere care vor vor fi evacuate în baza unui contract cu o societate de profil cu activitate în localitate. Deșeurile se vor depozita în europubele pe platforma betonată, se vor colecta selectiv pe categorii de deșeuri.

3.7.- PROTECȚIA MEDIULUI

- **Protectia calitatii apelor**

Necesarul de apă va fi asigurat prin put forat pentru care s-a instituit zona de protecție sanitara de 10m.

Canalizarea se va face cu fose septice vidanjabile.

- **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

În această zonă nu se vor desfășura activități producătoare de risc pentru sănătatea populației din zona .Perimetral se vor planta perdele verzi pentru diminuarea zgomotului.

- **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile industriale rezultate în urma construirii se vor colecta selectiv, în vederea reciclării sau revalorificării acestora, după caz; deșeurile menajere se vor colecta în pubelele de gunoi și vor fi evacuate periodic, prin intermediul operatorului de salubritate din zonă, la rampa ecologică de gunoi la care este arondată localitatea.

3.8.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

În zona studiată se disting următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

Proprietate publică

- terenuri proprietate publică de interes local-Ds 1511

Proprietate privată

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Pentru modernizarea circulației la un prospectul propus prin PUG se propune trecerea în domeniul public a 9,815mp.

3.9.- BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA PROPRIETATII

Zone functionale	MP	%
LOCUNTE SI INSTITUTII SI SERVICII	5450,185	99,82
CAI DE COMUNICATII	9,815	0,18
TOTAL	5460	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone functionale	MP	%
LOCUNTE SI INSTITUTII SI SERVICII	5450,185	96,51
CAI DE COMUNICATII	197,015	3,49
TOTAL	5647,2	100

CAPITOLUL 4. - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea ridicării restricției de construire și schimbării destinației terenului din zona de locuințe și funcțiuni complementare în zona mixtă locuințe și institutii și servicii, cuprinzând prevederile necesare dezvoltării urbanistice a zonei.

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

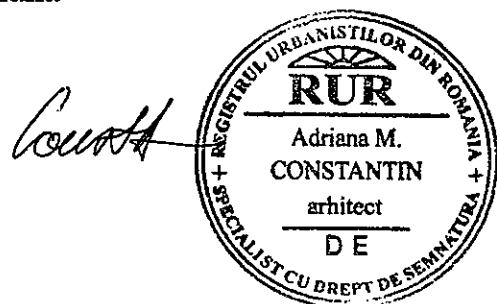
- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru centrul de îngrijire câini și a bransamentului la gaze naturale
-

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Analizându-se critic situația existentă, specificul localității, în raport cu prevederile de urbanism statuate pentru zonă, se concluzionează că se poate aproba schimbarea destinației terenului cu scopul final de a se putea emite autorizația de construire ce va fi solicitată de beneficiar.

Proiectant,

arh. Constantin Adriana



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT UTR 10A

CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

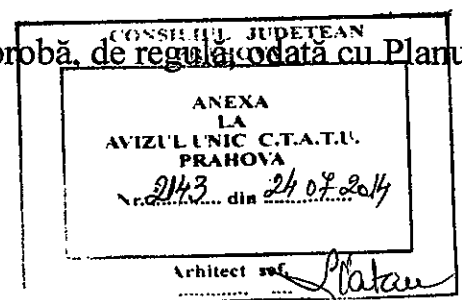
- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul " **PUZ-RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE CENTRU INGRIJIRE CAINI SI AMENAJARE ACCES (Sst=5647,2mp)**".

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare) și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.



1.2. BAZA LEGALĂ

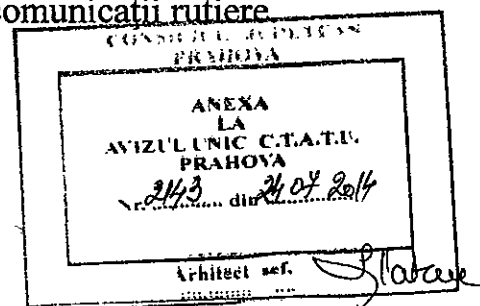
1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2008 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona mixta propusa.

1.3.2. Se propune încadrarea teritoriul studiat în categoriile :zona mixta locuinte si institutii si servicii si căi de comunicații rutiere



1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Utilizarea terenurilor agricole din extravilan -.

- Nu este cazul, ținând cont că întregul teren studiat în PUZ se află în intravilan

2.1.2. Utilizarea terenurilor agricole din intravilan -

- Vezi punctul anterior.

2.1.3. Suprafețe împădurite -.

- Nu este cazul.

2.1.4. Resursele subsolului -.

- Nu este cazul.

2.1.5. Resursele de apă și platforme meteorologice -.

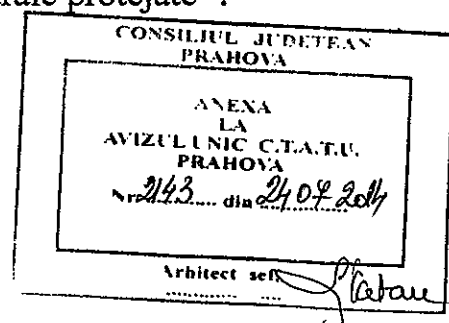
- Se va asigura o rază de protecție sanitară de 10m pentru puțul forat.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate -.

- Nu este cazul.

2.1.7. Zone construite protejate -

- Nu este cazul.



2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale -

- Nu este cazul.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice -

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale putului forat propus, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări este interzisă;

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice -

- Autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;
- Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de elaborare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu sunt cuprinse în OUG nr.195/22.12.2005 – privind protecția mediului, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MAPPM nr. 125/1996, HG 1076/2004.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare -

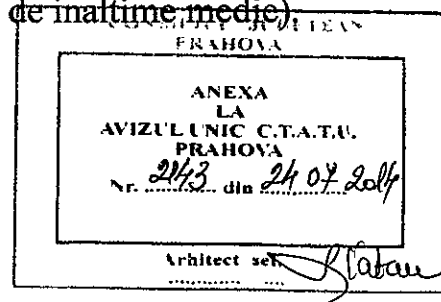
- Pentru orice zonă din localitate, în conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu cea a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare și tehnice de executare a acestora.

În cazul unor investiții importante, cum se preconizează a se realiza în zona inclusă în P.U.Z., care antrenează după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, autorizarea construcțiilor va face obiectul unor analize complexe atât sub aspectul problemelor financiare cât și a celor ecologice;

- Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către societatea administrator.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor -

- Pe cat posibil trecerea de la zona de locuinte cu care se invecineaza terenul studiat la zona propusa prin PUZ se va face cu asigurarea unui spatu verde perimetral (plantatie de inaltime medie)



2.2.6. Indicatori urbanistici-

- POTmax admis-30%
- CUT maxim admis-0,6

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale.

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

- asigurarea însoririi (spațiilor de locuit și a spațiilor administrative);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant, din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe speciale legate de funcționarea clădirii.

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice –

-Aliniamentul la DS 1511 se va retrage la minim 5,5m din ax

-Regimul de aliniere al construcțiilor față de axul DS 151 va fi de minim 10,5m.

2.3.3. Amplasarea față de căile navigabile - Nu este cazul.

2.3.4. Amplasarea față de căi ferate - Nu este cazul.

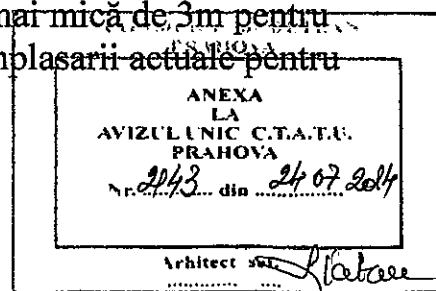
2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi - - Nu este cazul.

2.3.6. Retrageri față de frontiera de stat - - Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea în interiorul parcelei -

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei de 3 m pentru construcții noi, respectiv conform amplasării actuale pentru construcțiile existente ;
- În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea pot fi egale cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m pentru construcții noi, respectiv conform amplasării actuale pentru construcțiile existente.



- Pentru intervenția ușoară în caz de incendiu se recomandă asigurarea accesului facil al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată a locuinței

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1. Accese carosabile -

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

-Se va asigura din DS 1511 , propus spre modernizare la un prospect de 11m între aliniamente

2.4.2. Accese pietonale -

- Se vor realiza din DS 1511

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

În momentul cand administratia publica executa retele de alimentare cu apa si canalizare in zona beneficiarul are obligatia bransarii la acestea

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare -

În zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se vor executa subteran , în scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului, siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații.

2.5.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu proprietarii acestora.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN	
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. PRAHOVA	
Nr. 2143	din 24.07.2014
Arhitect șef. <i>[Signature]</i>	

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de gaze naturale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente și a realizării de rețele edilitare noi, funcție de necesități imediate sau de perspectivă, autoritățile locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Contractele încheiate între Consiliul Local și beneficiari sau investitori interesați în realizarea rețelelor edilitare trebuie să cuprindă prevederi în beneficiul ambelor părți.

Clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea obiectivelor de investiții, inclusiv a rețelelor necesare acestora.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1. Parcelarea

- Se permite doar dezmembrarea terenului aferent modernizării Ds1511 conform prospect PUG.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor -

- $R_{hmax}=P+2$, $H_{max-coama}=11m$. Se interzic construcții cu subsol.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor -

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

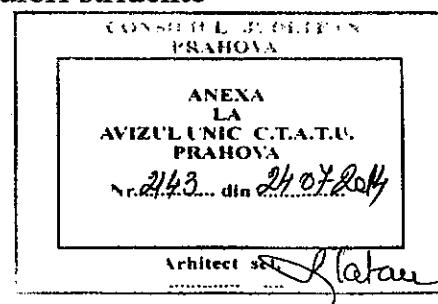
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- culorile finisajelor exterioare nu vor avea culori stridente



2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje-

- Se vor asigura minim 3 locuri de parcare. Spațiile de parcare pentru cele două funcțiuni permise se pot amplasa grupat.

2.7.2. Spații verzi și plantate -

- Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective. Acest procent va fi de minim 20%. Spațiile verzi se vor dispune obligatoriu perimetral pentru protecție sonoră.

2.7.3. Împrejmuiri –

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare asigurării protecției vizuale, separării unor servicii funcționale și a proprietăților cu înălțimea de maxim 2,0 m, dublata pe cât posibil de spații verzi perimetrare;
- împrejmuiri transparente, decorative, dublata de gard viu la DS 1511 cu înălțimea de maxim 1,8 m.

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-UTR 10A

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în :
L/IS - ZONĂ MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII
CCr-zonă căi de comunicații

CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. L/IS - ZONĂ MIXTA LOCUINTE SI INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Locuințe și institutii și servicii și anexe aferente

a.2. Funcțiunile complementare admise

- Centru îngrijire câini și anexe aferente, administrație
- Circulație de incintă
- Spații verzi amenajate
- rețele tehnico-edilitare de incintă

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

CONSILIUL LOCAL PRAHOVA
ANEXA LA AVIZUL UNIC C.T.A.T.U. PRAHOVA Nr. 243 din 24/07/2014
Arhitect șef, <i>Stancu</i>

b.1. Utilizări permise
- locuințe , centru îngrijire câini (cabinet veterinar, dresaj, spații cazare pentru patrupezele aflate în terapie postoperatorie). Sediul administrativ Circulație și echipare tehnico-edilitară de incintă, spații verzi amenajate

b.2. Utilizări permise cu condiții
- orice construcție de la b1 cu condiția asigurării spațiilor verzi perimetrice și a efectuării unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af
- numărul de câini aflați simultan în centru nu va depăși 10 câini.

b.3. Interdicții permanente
- alte funcțiuni decât cele permise
- se interzice supraaglomerarea cuștilor pentru animalele situate în centru de îngrijire

4.2. CCr - ZONĂ căi de comunicații rutiere

a) Generalități

- a.1. Funcțiunea dominantă
- circulație rutieră cu acostamente
- a.2. Funcțiunile complementare admise
- circulație pietonală
- Spații verzi amenajate
- echipare tehnico-edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

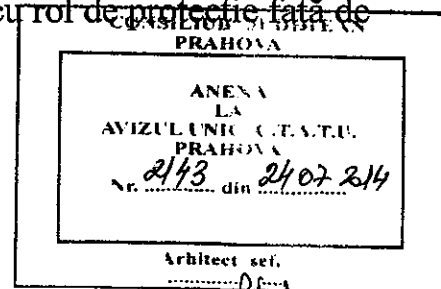
- b.1. Utilizări permise
- circulație auto și pietonală
- rețele tehnico-edilitare
- sunt permise amenajări de spații plantate cu rol de protecție față de căile principale de comunicație.

b.2. Interdicții temporare și permanente

- Orice altă construcție nedefinită la b1

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

- împrejurimile stradale se vor realiza cu respectarea retragerii de minim 5,5m



Proiectat,

arh. Adriana Constantin

