

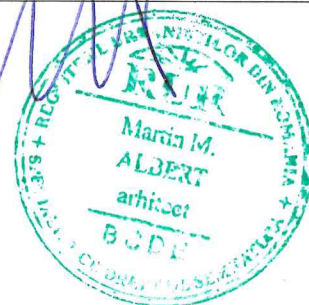
**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ȘI PENSIUNE -
EXTRAVILAN**

BENEFICIAR: MÁRTON ZOLTÁN ERNŐ

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1590/2020

Denumirea lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Construire casă de locuit și pensiune - extravilan
Amplasament	com. Praid, sat. Praid, nr. fn., jud. Harghita
Inițiator	Márton Zoltán Ernő
Beneficiar	Márton Zoltán Ernő
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Faza	P.U.Z.
Număr contract	1590/2020
Volumul	Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale
Director S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN

Miercurea Ciuc,
12.08. 2020



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALĂ A PROIECTULUI

S.C. ARHITECTURA S.R.L.	arh. ALBERT MARTIN
-------------------------	--------------------

PROIECTANȚI P.U.Z.

ȘEF DE PROIECT	dipl. arh. ALBERT MARTIN
ARHITECTURĂ	dipl. arh. ALBERT MARTIN dipl. arh. ALBERT MARIANA dipl. arh. BÍRÓ JÓZSEF dipl. arh. LÁSZLÓ BEÁTA
ATESTAT R.U.R.	dipl. arh. ALBERT MARTIN



Miercurea Ciuc,
12.08.2020

CUPRINS

PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului – Proiectanti
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Avize conf. C.U. și aviz de oportunitate
- Extrase de cărți funciare
- Memoriu general
- Regulament de urbanism

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SCARA 1:5000	A-01
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI FONDULUI CONSTRUIT, PRIORITĂȚI	SCARA 1:500	A-02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE, CIRCULAȚII	SCARA 1:500	A-03
REGLEMENTĂRI EDILITARE	SCARA 1:500	A-05

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Construire casă de locuit și pensiune - extravilan
Amplasament	com. Praid, sat. Praid, nr. fn, jud. Harghita
Inițiator	Márton Zoltán Ernő
Beneficiar	Márton Zoltán Ernő
Proiectant general	S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19
Data elaborării	August 2020

1.2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Zona studiată se află în extravilanul localității Praid, conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 40/2001, modificat prin H.C.L. 70/2018. Terenul este situat adiacent unui drum comunal, are o suprafață de 9660 mp, înscris în C.F. nr. 58086, 58081, 54354, 58169, 54350, 58172.

1.3. OBIECTUL P.U.Z.

Scopul întocmirii prezentei documentații, Plan Urbanistic Zonal, conform solicitării beneficiarului, este introducerea terenului în intravilan în vederea construirii de casă de locuit. Documentația a fost inițiată de Márton Zoltán-Ernő ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 95 din de 20.11. 2019 eliberat de Primăria Comunei Praid.

Prin prezenta documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

- analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;
- introducerea în intravilan a unei suprafațe de 6577 mp;
- stabilirea terenurilor aferente propunerilor și includerea lor în zonă;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- asigurarea cu rețele tehnico - edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente;
- integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;
- măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Principalul obiectiv al prezentului P.U.Z. este introducerea în intravilan a unei suprafațe de

6577 mp, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnic – edilitar, precum și stabilirea funcțiunii terenului, zonă de locuit cu regim redus de înălțime max. S+P+M sau D+P+M.

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Baza topografică utilizată pentru elaborarea P.U.Z. este ridicarea topografică avizată de OCPIM – la scara 1:500;
- Studiul geotehnic;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată are o suprafață de **9660 mp**, teren aflat în extravilanul Comunei Praid, folosința actuală următoarea:

- C.F. nr. 58086 în suprafață de 1500 mp – fâneată;
- C.F. nr. 54350 în suprafață de 2100 mp – arabil;
- C.F. nr. 54354 în suprafață de 1660 mp – arabil;
- C.F. nr. 58081 în suprafață de 1300 mp – neproductiv;
- C.F. nr. 58169 în suprafață de 544 mp – fâneată;
- C.F. nr. 58172 în suprafață de 2556 mp – fâneată.

Terenul este delimitat de:

- la nord – terenuri în proprietate privată fără construcții;
- la est – terenuri în proprietate privată cu construcții;
- la sud – terenuri în proprietate privată cu construcții;
- la vest – teren în proprietate privată fără construcții;
- zona studiată este traversată pe direcția nord-vest – sud-est de un drum de servitute.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI, CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBAT

Amplasamentul studiat se află în apropierea intravilanului existent cu funcțiunea de zonă de locuit cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural compact conform P.U.G. aprobat.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în extremitatea estică al comunei Praid pe partea dreapta a străzii care duce spre zona studiată, conform planului de situație. Actualmente reprezintă un teren extravilan cu pantă ușoară către sud.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

2.3.1. Condiții seismice:

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu perioadă de colț al spectrului de răspuns $T_c=0.7$ sec. Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare antiseismică $a_g=0.15$ ag, cu IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

2.3.2. Hidrogeologia zonei:

Acviferele freatice sunt cantonate în depozite sedimentare permeabile de luncă precum și în depozite aluviale ale teraselor râului.

Principala arteră hidrografică al zonei este râul Târnavă Mică, care exercită un drenaj natural general asupra versanților. Acumulările de ape freatice sunt legate de depozitele aluviale și de unele acumulări locale ale văilor fluviatile, de formațiunile superficiale - eluviale, deluviale, aluviale și proluviale - ale spațiilor interfluviale și de piemonturile de acumulare.

Orizontul acvifer freatic acumulat în aluviuni este alimentat de apele pârâurilor, cu care este în legătură directă, de precipitațiile căzute pe aceste suprafețe morfologice, de apele de șiroire și de apele drenate din deluviile de pantă. În lunci nivelul apei se găsește la adâncimi reduse, 3-8 m, iar în zonele depresionale, oglinda apelor freatice se ridică până la suprafața terenului. Orizontul acvifer freatic cantonat în depozitele deluviale de pantă este alimentat de precipitații căzute pe suprafețele versanților. Datorită permeabilității reduse, apa infiltrată are o circulație lentă spre baza versanților sau se infiltrează în rocile de bază.

În zona comunei Praid acviferele freatice și de adâncime se întâlnesc cu blocurile diapirice de sare aflate în apropierea suprafeței, rezultând astfel ape minerale de natură clorosodică.

Depozitele vulcanogen-sedimentare sunt în general deficitare în ape de adâncime. Forajele executate în aceste formațiuni au obținut rezultate bune doar în cazul în care au interceptat zone faliat, cu crăpături, în care circulă ascendent apele de adâncime.

Depozitele teraselor râului Târnavă Mică și conurile de dejecții cantonează acviferul freatic al cursurilor de apă. Acumulările de ape freatice din zonă sunt legate de depozitele aluviale. Nivelul hidrostatic al stratului acvifer din zonă se estimează la 3 – 8 m față de cota terenului natural.

Acviferul localizat în aceste depozite se prezintă, în cea mai mare parte, ca un acvifer cu nivel liber și cu suprafața piezometrică situată la adâncimi variabile în funcție de anotimp și poziție față de cursul Târnavei Mici, alimentarea realizându-se direct din precipitații atmosferice.

2.3.3. Condiții geotehnice:

Pe amplasamentul studiat s-au executat **3 foraje geotehnice (F.G.1 - F.G.3)**, conform planului de situație anexat pentru a studia natura terenului de fundare sub construcțiile preconizate.

Forajul geotehnic FG – 1, prezentat în planșa nr. 03, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 – 0,30 – Sol vegetal

0,30 – 2,00 – Argilă prăfoasă

2,00 - 2,50 - Bolovăniș/blocuri stâncoase alterate (refuz)

Adâncimea finală a forajului este de 2,50 m. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat.

Forajul geotehnic FG – 2, prezentat în planșa nr. 04, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 – 0,30 – Sol vegetal

0,30 – 2,30 – Argilă

2,30 – 4,50 – Argilă

4,50 – 6,00 – Argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș

Adâncimea finală a forajului este de 6,00 m. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat.

Forajul geotehnic FG – 3, prezentat în planșa nr. 05, a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 – 0,30 – Sol vegetal

0,30 – 3,00 – Argilă

3,00 – 4,00 – Argilă

Adâncimea finală a forajului este de 4,00 m. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane nu a fost interceptat.

2.3.4. Categoria geotehnică:

Categoria geotehnică, conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2014:

Factori de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$a_g=0.15$	2
Riscul geotehnic	Moderat	10
CATEGORIA GEOTEHNICĂ		2

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. Geomorfologia și hidrigrafia

Bazinul Praidului este tipul de bazin adâncit, de eroziune, în a cărei evoluție a jucat un rol important tectonica diapiră a sării.

Bazinul Praidului se situează la limita a două structuri geologice majore, respectiv lanțul vulcanic neoeruptiv Călimani-Gurghiu-Harghita și sedimentarul Cretacic, Paleogen și Neogen de pe valea Târnavei Mici. Zona platoului vulcanic întins este erodată și compartimentată, începând cu Cuaternarul, de către cursurile superioare ale pâraielor tinere. La sfârșitul Pliocenului, dar mai ales în Pleistocen începe să se contureze bazinul Corund-Praid-Sovata, iar condițiile paleoclimatice cu precipitații abundente din aceea vreme au facilitat eroziunea, formând o fereastră în complexul vulcanogen-sedimentar.

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Târnavă Mică, cu un debit mediu multianual de aprox. 1 mc/s care exercită un drenaj natural general asupra versanților. Cel mai important afluent al râului este pâraul Corund, afluent de stânga, iar de mai mică însemnătate sunt pâraiele Praidului, p. Stejarului, p. Fagului, p. Harom, p. Egresul, p. Buretilor.

Din punct de vedere morfologic, în zona amplasamentului terenul are aspect stabil. Morfologia naturală a terenului este în pantă medie, peste care se vor amplasa construcțiile.

2.4.2. Clima și fenomenele specifice zonei:

Clima zonei este continental-moderat, caracterizat de o circulație generală a atmosferei cu frecvență mare a curenților de aer temperat-oceanic dinspre vest (în sezonul cald) și de pătrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est (în sezonul rece). Temperatura medie anuală este de cca. + 8,2 °C, media lunii iulie fiind cea mai caldă (19-20 °C) iar cea a lunii ianuarie (sub - 8 °C) fiind cea mai mică. Precipitațiile medii anuale însumează cca. 800-900 mm coloană de apă, cu maxime în luna iunie (110 mm) și minime în luna februarie (sub 20 mm). Direcțiile dominante ale vânturilor sunt NE-SV și N-S.

După Codul CR-1-1-4/2012 presiunea dinamică a vântului în zonă are valoarea de referință de $q_b=0,4$ kPa, iar încărcarea din zăpadă pe sol, după Codul CR-1-1-3/2012, are valoarea de $s_k=1,50$ kN/m².

Vânturile predominante au direcția NW-SE.

Temperaturile exterioare convenționale pentru perioada de iarnă este $T_c = -25^\circ$, în zona studiată, așadar se încadrează în **zona V**, conform SR 1907-1/2014 (*Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Metodă de calcul*).

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-85 : 1,10 m.

2.4.3. Geologia

În structura geologică a zonei putem delimita patru tipuri de roci:

1. aglomerate și breccii andezitice cu intercalații de tufuri și tufite, postpliocene, care formează complexul vulcanogen-sedimentar;
2. sedimente pannoniene, dispuse în talvegul văilor, peste care se dispun discordant vulcanitele andezitice;
3. sedimente sărate de vârstă Miocen-mediu, al căror reprezentant cel mai caracteristic este zăcământul de sare de la Praid;
4. sedimente cuaternare în lungul albiei râului și ale pâraielor.

Complexul vulcanogen-sedimentar reprezintă o unitate structurală majoră, fiind dovada unei activități vulcanice mai vechi, separată de cea recentă printr-o lacună de eroziune. În acest complex intră diferite filoane și dyke-uri andezitice și bazaltice, precum și blocuri mari de andezit înglobate într-un material tufogen andezitic, mai mult sau mai puțin alterat. Această formațiune a rezultat din conlucrarea agenților endogeni și exogeni, iar în cadrul ei au fost separate mai multe nivele:

- inferior, constituit din produse piroclastice ale unui vulcanism vechi, neatins de acțiunea agenților exogeni;

- intermediar, cu produse piroclastice mai puține în depozit; rocile care alcătuiesc acest nivel sunt reprezentate prin conglomerate cu ciment cineritic și microconglomerate cu ciment arenitic, foarte friabile; acest nivel este bine dezvoltat în zona de la sud și vest de Praid.

- superior, cu piroclastite aparținând unei alte etape de activitate vulcanică, cu aparate vulcanice mai recente. Acest nivel este alcătuit predominant din depozite grosiere cu rare orizonturi de cinerite, formate din breccii bine deschise pe valea Târnavei Mici.

Sedimentele pannoniene se așează discordant peste fundamentul format din roci cristaline (șisturi sericito-cloritoase) și sunt formate din trei orizonturi:

- oriz. inferior - tufuri de Bazna, urmate de argile marnoase în alternanță cu nisipuri;
- oriz. mediu - format din nisipuri, gresii, conglomerate;
- oriz. superior - constituit din argile și nisipuri cu intercalații de cinerite.

Sarea din Bazinul Transilvaniei, ca și cea de la Praid, este datată ca fiind de vârstă Badenian inferioară (Miocen mediu), respectiv de circa 20-22 milioane de ani. Marea din Bazinul Transilvaniei (de mică adâncime și cu specific lagunar) s-a separat, prin praguri, de Marea Tethys, care era întinsă în mijlocul Europei. Din cauza evaporării puternice a apei de mare, straturile de sare precipitate au constituit depozite pe fundul bazinului marin, aflat în continuă subsidență.

Structura saliferă Corund-Praid-Sovata (Săcădat) este situată în zona de contact al bazinului Transilvaniei cu lanțul muntos neoeruptiv al Carpaților Orientali, Călimani-Gurghiu-Harghita, la îmbinarea podisului Târnavelor cu aliniamentul orogenic Gurghiu-Harghita. Masivul de sare de la Praid având forma unui stâlp diapir clasificat ca fiind discordant, străpunge cuvertura mio-pliocenă din jur și apare la suprafață în relief pozitiv. Corpul ejectiv, diapirizat, este flancat de roci sedimentare care sunt acoperite parțial de formațiuni vulcanice extrusive postpliocene și depozite cuaternare.

Corpul de sare în plan orizontal are o formă cvazicirculară, ușor elipsoidală, cu diametrele de 1,2 și 1,4 km, iar pe baza sondelor structurale (S ACEX 401/1949, S 110/1973) se apreciază că are o adâncime de îngropare de 2,6 - 2,8 km, fiind astfel cel mai dezvoltat și robust corp diapirogen din țară.

Sedimentele cuaternare în lungul albiei râului Târnavă Mică și ale afluentului său p. Praidului sunt alcătuite din pietrișuri, pietrișuri cu bolovăniș, nisipuri cu pietriș, nisipuri argiloase,

argile în forme de acumulări torențiale.

Sarea din stâlpul Praid a bombat lunca și terasele văilor Târnava Mică și Corund, creând o formă morfologică de dom, cu înălțimea maximă de 70 m. Acoperișul domului de sare este format din depozite sedimentare deluvial-proluviale și de terasă, ajunse în poziție supraînălțată, parțial denudate. În partea nordică a masivului de sare (zona Fűrészoldal) depozitele acoperitoare ating grosimi considerabile, cu pante ridicate spre valea râului Târnava Mare. În perimetrul construibil al imobilului nu se află doline sau goluri subterane vizibile, urme ale posibilelor alunecări de teren, construcțiile executate nu periclitează stabilitatea taluzurilor naturale din zonă.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află adiacent unui drum comunal, circulația se desfășoară pe străzile existente.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Zona studiată se află în extravilanul comunei Praid. Conform extrasului de cărți funciare C.F. nr. 58086, 58081, 54354, 58169, 54350, 58172, terenul are o suprafață totală de 9660 mp.

Principalele disfuncțiuni:

- terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic (R.L.U.);
- accese neamenajate;
- lipsă infrastructură.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	9660.00 mp	100.00 %
Teren arabil	3760.00 mp	38.92 %
Fâneață	4600.00 mp	47.62 %
Teren neproductiv	1300.00 mp	13.46 %
Teren liber	9660.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0.00

2.7. ECHIPARE EDILITARE

Construcțiile existente în apropierea zonei studiate sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare comunale, acestea sunt: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajera și alimentarea cu energie electrică. Se vor extinde rețelele existente până la zona studiată.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- relația cadru natural – cadru construit: amplasamentul studiat este liber de sarcini. Această situație se va schimba într-un mod însemnat. Prin prezenta documentație suprafața zonei verzi se va diminua, dar datorită amenajării cu arbori și arbuști va avea un aspect mult mai plăcut, prezentând o imagine ordonată;
- existența riscurilor naturale și antropice: apa subterană este prezentă în întreaga suprafață

sub forma unui orizont acvifer, fiind cantonată în stratul de pietriș cu bolovăniș din bază, având nivelul hidrostatic în jurul adâncimii de $NH = 8,00$ m;

- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Conform ordinului comunal MAPPM (nr. 214/RT/1999-MLPAT, nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se vor trata în cadrul unor analize preliminare.

În prezent nu sunt probleme, care să efecteze mediul înconjurător.

2.9. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de locuire;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare.

Din punct de vedere morfologic, în zona amplasamentului terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona seismică normală, cu o valoare de vârf $a_g=0,15$, ceea ce înseamnă cutremuri mai puțin frecvente.

Din punct de vedere al riscului geotehnic definit conform *NP 074/2014* amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică II cu risc geotehnic moderat.

În cursul executării lucrărilor de foraje (FG1, FG2, FG3) am interceptat terenuri de fundare clasificate ca fiind terenuri medii, conform *NP 074/2014*.

Se recomandă fundarea pe un strat ce se regăsește pe toată suprafața construcției, pentru evitarea tasărilor diferențiate.

Se recomandă așezarea construcției pe un sistem de fundații directe și continue pe stratul de argilă, cantonată între $-0,30$ și $-2,70$ m în FG1, între $-0,30$ și $-2,30$ m în FG2 și $-0,30$ și $-3,00$ luând în considerare presiunea activă, calculată pe baza rezistenței la penetrare R_d , care va fi: **$P_a = 194 - 233$ kPa**, cu condiția: **$P_{ef} | P_a$** în care P_{ef} reprezintă presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul (STAS 3300/2-85).

Cota minimă de fundare va fi **$D_{f_{min}} = -1,20$ m** de la cota terenului amenajat.

Săpăturile pentru fundarea construcției, drumului de acces etc. vor necesita în primul rând evacuarea stratului vegetal/superficial cu conținut organic și se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în "Normativul pentru executarea terasamentelor, pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale", indicativ C 169-88.

Adâncimea de îngheț, conform *STAS 6054-77*: 1,10 m.

Suprafața săpăturilor generale se va compacta înainte de a se realiza primul strat rezistent de sub închiderile betonate.

Se recomandă protejarea suprafețelor excavațiilor împotriva precipitațiilor, pentru a evita fenomenele de șiroire și înmuiere a terenului. Apele de proveniență meteorică se recomandă a fi

îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor.

Pentru umpluturile de rezistență va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare (încercarea Proctor modificat) pe probele de materiale ce vor fi folosite pe șantier (balast, piatră spartă). Umpluturile vor fi realizate în straturi de 10 - 15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice. Se recomandă verificarea ulterioară a capacității portante.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Pentru zonă în cauză în P.U.G. Comuna Praid se află în extravilanul localității, în apropierea intravilanului existent cu funcțiunea de zonă de locuit cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural. Astfel că proiectul întregeste funcțiunea deja existentă în imediata vecinătate și reglementează zona din punct de vedere urbanistic.

3.3. VALOROFOCAREA CADRULUI NATURAL

Ținând cont de parcelare tradițională de tip rural nu se justifică crearea unor zone verzi publice.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor loturi pentru locuințe cât și a zonei limitrofe, se propune amenajarea drumului de servitute existent, având profilul stradal de 9.00 m. Suprafața de teren va fi cedat din domeniul privat în domeniului public al Comunei Praid.

- modernizarea drumului existent – S01: șanț de 1.50 m lățime + carosabil de 6.00 m + trotuar de 1.50 m – conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice - Profil transversal S01*;

Străzile vor fi executate cu îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. Denumirea obiectivului

Pe amplasament se va stabili zonă de locuit și funcțiuni complementare. Beneficiarul lucrării este Márton Zoltán Ernő.

3.5.2. Descrierea activității – Situația terenurilor

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este introducerea în intravilan a unei suprafațe de 6577 mp în vederea construirii de casă de locuit și funcțiuni complementare, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare. Suprafața terenului studiat este 9660.00 mp.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	9660.00 mp	100.00 %
Teren arabil	3760.00 mp	38.92 %
Fâneață	4600.00 mp	47.62 %
Teren neproductiv	1300.00 mp	13.46 %
Teren liber	9660.00 mp	100.00 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S _{teren} x100)		0.00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S _{teren})		0.00

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	9660.00 mp	100.00 %
Teren introdus în intravilan	6577.00 mp	68.08 %
Teren neintrodus în intravilan	3083.00 mp	31.92 %
Teren introdus în intravilan	6577.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	6409.00 mp	97.45 %
Teren pentru extinderea străzii la profil transversal de 9m	168.00 mp	2.55 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} x100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		0.90
Teren neintrodus în intravilan	3083.00 mp	100.00 %
Teren neproductiv	1300.00 mp	42.17 %
Fâneașă	1500.00 mp	48.65 %
Teren pentru extinderea străzii la profil transversal de 9m	283.00 mp	9.18 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Praid. Zona intravilanului este echipată cu dotări edilitare, oferă posibilități de racordare la rețele existente în zonă – de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și de alimentare cu energie electrică.

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente pe drumul comunal.

3.6.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi racordate la rețeaua stradală. Aceste legături vor fi realizate subteran, respectând adâncimea de îngheț și vor fi din PVC. Racordurile la rețeaua existentă se vor face prin intermediul unor cămine de racordare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin extinderea rețelei existente, care se află în apropierea zonei studiate. Branșarea construcțiilor propuse se va realiza printr-un traseu subteran și prin intermediul unor firide electrice de branșament.

3.6.4. Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea rețelei existente adiacent zonei studiate.

3.6.5. Alimentarea cu căldură

Încălzirea construcțiilor se va realiza din centrală termică proprie, amplasată în interiorul clădirii.

3.6.6. Canalizarea pluvială

Apa pluvială va fi colectată și dirijată către rigolele de scurgere existente, acestea vor fi amenajate.

3.6.7. Gospodărie comunală

Gunoiul menajer va fi colectat, selecționat și transportat periodic la groapa de gunoi ecologică, prin contract, de o firmă specializată.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se pune problema protecției mediului față de sursele potențiale de poluare:

- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua publică de canalizare;
- deșeurile vor fi depozitate pe platforme special amenajate de unde vor fi transportate pe baza unui contract la locurile indicate.

Pe tot parcursul derulării investiției beneficiarul va avea în vedere monitorizarea impactului pe care activitatea va avea asupra factorilor de mediu. Monitorizarea va urmări starea factorilor de mediu, sursele de poluare, starea tehnică a utilajelor din dotare precum și modificările suferite de relief prin determinări ai parametrilor fizici, chimici.

Factori de mediu ce vor fi monitorizați vor fi aerul, apa, solul, ecosistemele și relieful.

Monitorizarea calității solului va consta din urmărirea activității utilajelor în timpul executării investiției, în așa fel încât să se evite scurgerile de produse petroliere care ar afecta proprietățile solului, iar în cazul producerii unor astfel de incidente se vor utiliza substanțe neutralizante pentru reducerea efectelor negative.

Modificările de relief datorate amenajărilor exterioare vor fi minime.

Va fi urmărită dezvoltarea vegetației plantate se vor amenaja incinta și se vor planta arbori și arbiști.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în apropierea zonei studiate, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 9660,00 mp, care este compusă dintre șase parcele, aflate în proprietate privată.

3.8.3. Circulația terenurilor

În urma reglementării zonei studiate suprafața terenului în totalitate rămân în proprietatea beneficiarului exceptând terenul pentru modernizarea drumului existent.

Suprafețe propuse a fi introdus în intravilan			
C.F.	nr. cad./ nr. topo.	Suprafață de teren	Suprafețe propuse a fi introduse în intravilan
54350	54350	2100.00mp	2100.00mp
54354	54354	1660.00mp	1642.00mp
58081	58081	1300.00mp	0.00mp
58086	58086	1500.00mp	0.00mp
58172	58172	2556.00mp	2292.00mp
58169	58169	544.00mp	543.00mp
Total		9660.00mp	6577.00mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată are o suprafață de 9660 mp și este proprietatea privată a beneficiarului.

Zona studiată se află în extravilanul comunei Praid, având posibilitate de acces auto și pietonal pe străzile existente, cu posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare.

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal este introducerea în intravilan intravilan a unei suprafață de 6577 mp, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic pentru zonă de locuit și funcțiuni complementare. Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este reglementată în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice*, casele de locuit vor avea ca regim de înălțime subsol+parter+mansardă sau demisol+parter+mansardă, iar anexele, parter.

Regimul de aliniere va fi retrasă conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice* (va fi retras cu 2 m față de aliniament).

Parcările se vor asigura în interiorul parcelei.

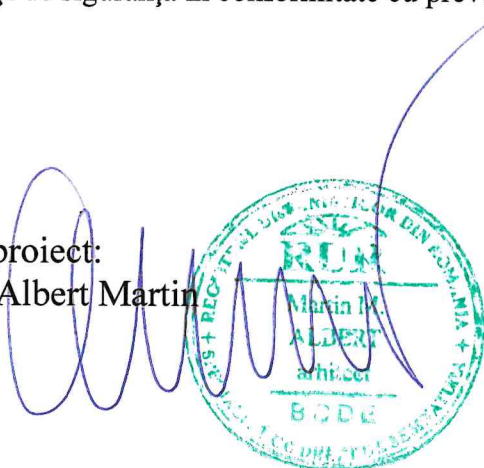
Împreună cu realizarea construcției se vor executa lucrările exterioare, amenajarea gardului, incintei și realizarea rețelelor tehnico-edilitare.

Reglementările propuse în Plan Urbanistic Zonal vor fi ținute în vedere la realizarea investițiilor propuse.

Prin propunerile formulate în Planului Urbanistic Zonal va crește potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei.

La realizarea traseelor, culoarelor necesare utilităților propuse, se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță în conformitate cu prevederile tehnice.

Șef proiect:
arh. Albert Martin



Întocmit
arh. László Beáta

REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z. - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „zonă de locuit cu funcțiuni complementare” parcela cu nr. cad. 58086, 58081, 54354, 58169, 54350, 58172, situată în extravilanul comunei Praid, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al comunei Praid.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal – zonă de locuit și funcțiuni complementare – se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Comuna Praid pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Praid, județul Harghita, constituită parcela cu nr. cad. 58086, 58081, 54354, 58169, 54350, 58172 cu suprafață de **9660 mp** identificat prin **C.F. nr. 58086, 58081, 54354, 58169, 54350, 58172**.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul zonei funcționale.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Zona studiată se află în extravilanul comunei Praid.

Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Comuna Praid va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili

condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

Zone construite protejate

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Expunerea la riscuri tehnologice

Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Praid. La nivelul terenului studiat în suprafață de 9660 mp s-au delimitat următorul zona funcțională: **ZONĂ DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

3.2 Utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim 3 niveluri S+P+M sau D+P+M în regim discontinuu (izolat);
- anexe pentru depozitare combustibil solid cu regim de înălțime P;
- filegorie;
- spațiu acoperit pentru autoturisme;
- garaje;
- anexe gospodărești;
- grădină privată;
- alei pietonale;
- platformă carosabilă;
- servicii - construcții pentru cazare temporară, căsuțe individuale, pensiune.

3.3 Utilizări admise cu condiții

- sunt permise construirea anexelor cu condiția că acestea să nu fie alipite clădirilor, să fie construite din lemn cu învelitoare din țigle ceramice;
- anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția că lemnele să fie stivuite ordonat.

3.4 Utilizări interzise

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 3.3 și 3.3;
- sunt interzise depozitarea și/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile publicului;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrice a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), posturi trafo – aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, bennere, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând aliniamentul propus în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice* (retras cu 2 m față de la aliniament).

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice*: retras cu 2 m față de limita de proprietate.

Nu sunt admise locuințele înșiruite sau cuplate.

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Construcțiile se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, conform planșei *A 03 – Reglementări urbanistice*.

Anexele gospodărești (platformă acoperită, filegorie, depozit pentru combustibil solid etc.) se vor amplasa în partea posterioară a zonei de construibilitate.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie păstrat liber în permanență.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să extinde rețelele existente.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare .

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice

Centrale termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii minim 12 m.

Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilit de max. S+P+M sau D+P+M, pentru anexe max. P.
- Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilită pentru case de locuit la max. 9 m, pentru anexe la max. 5 m pentru funcțiunile complementare înălțimea poate să ajungă la 9 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Este interzis: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 30°-50°;
- Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate casele, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipul de casă proiectat);
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țigle ceramice, rosu caramiziu sau maro;
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă;
- Este interzisă folosirea materialelor pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a);
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- **P.O.T._{max} = 30 %**
- **C.U.T._{max} = 0.90**

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru

2 autoturisme.

- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Spațiul acoperit pentru autoturisme va fi realizat din lemn cu șarpantă și învelitoare din țigle ceramice.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparate nepotrivit;
- Împrejmuirea spre stradă și spre limitele separative ale parcelei pot fi din lemn cu înălțimea maximă de 1,80 metri sau transparentă dublată cu gard viu.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Comunei Praid are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului.

4.6 Bilanț teritorial

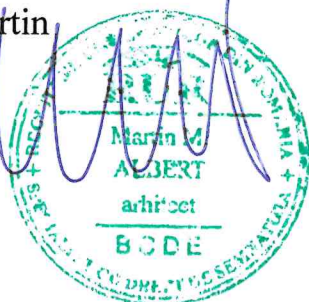
Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	9660.00 mp	100.00 %
Teren introdus în intravilan	6577.00 mp	68.08 %
Teren neintrodus în intravilan	3083.00 mp	31.92 %
Teren introdus în intravilan	6577.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	6409.00 mp	97.45 %
Teren pentru extinderea străzii la profil transversal de 9m	168.00 mp	2.55 %
P.O.T. MAX ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S_{teren})		0.90
Teren neintrodus în intravilan	3083.00 mp	100.00 %
Teren neproductiv	1300.00 mp	42.17 %
Fâneașă	1500.00 mp	48.65 %
Teren pentru extinderea străzii la profil transversal de 9m	283.00 mp	9.18 %

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

După aprobarea prezentului P.U.Z. cu H.C.L. zona în suprafața de 6577.00 mp va intra în intravilanul comunei Praid ca trup la P.U.G.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Data:
12.08.2020



Întocmit
arh. László Beáta

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'arh. László Beáta'.