

Memoriu General de Urbanism

Etapa I - Documentatie aviz oportunitate



2023

IUSTIN-
CONSTA
NTIN HEN

Digitally signed by IUSTIN-
CONSTANTIN HEN
CN=IUSTIN-CONSTANTIN HEN,
SN=HEN, G=IUSTIN-
CONSTANTIN,
SERIALNUMBER=201104209IH54
, E=iustin_hen@yahoo.com,
T=Arhitect, OU="RUR: B, C, D, E,
A00665", L=IASI, S=IASI, C=RO
Certificare autenticate
Computerul meu
2023.08.27 16:46

TITLUL LUCRĂRII:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALĂ DE EVENIMENTE ȘI ANEXE
AFERENTE, COMUNA CIORANI, SAT CIORANII DE JOS, TARLA 96, JUDEȚUL PRAHOVA**

DATA:

AUGUST 2023

BENEFICIAR:

S.C. RIAVAS AGROPROD S.R.L.

PROIECTANT URBANISM:

S.C. URBATECH S.R.L.

adresa: Iași, sos. Nicolina nr. 32, bl. 961, sc. A, ap. 4, RO700733., județul Iași, tel. +40332.410.607,
mobil: +40742.063.299, e-mail: iustin_hen@yahoo.com; Cod Fiscal: RO16194604

Memoriu General de Urbanism

Etapa I - Documentatie aviz oportunitate

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

S.C. URBATECH S.R.L.

COORDONATOR URBANISM arhitect Iustin-Constantin HEN

COLECTIV DE ELABORAE arhitect Iustin-Constantin HEN

geograf Iustin-Alexandru HEN

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

VOLUMUL I	MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE
VOLUMUL II	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

planșa nr. IT:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
planșa nr. 1:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CUPRINS MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL DE URBANISM.....	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.3.1. FORME DE RELIEF.....	7
2.3.2. GEOLOGIA.....	8
2.3.3. HIDROGRAFIA	9
2.3.4. HIDROGEOLOGIE	10
2.3.5. CLIMA	10
2.3.6. CONDITII GEOTEHNICE.....	11
2.4. OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.5. ECHIPARE EDILITARĂ	11
2.6. PROBLEME DE MEDIU	12
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	14
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	14
3.2.1. REGIMUL TEHNIC.....	14
3.2.2. REGULAMENT EXISTENT APROBAT (EXTRAS DIN PUG AFLAT ÎN VIGOARE).....	14
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	21
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	21

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL	22
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	23
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	23
3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:.....	23
3.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:.....	26
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	26
3.9. CATEGORII DE COSTURI	27
4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	28
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	28
1. ROLUL R.L.U.	28
2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII.....	28
3. DOMENIUL DE APLICARE	28
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	29
4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	29
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	29
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.....	29
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	30
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.....	30
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR	30
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	31
CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	32
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	32
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE..	32
12. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:.....	32
13. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	32

VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE
SALĂ DE EVENIMENTE ȘI ANEXE AFERENTE, COMUNA
CIORANI, SAT CIORANII DE JOS, TARLA 96, JUDEȚUL
PRAHOVA**

FAZA:

AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI:

S.C. RIAVAS AGROPROD S.R.L.

NUMĂR PROIECT:

14 / 2023

PROIECTANT URBANISM:

S.C. URBATECH S.R.L.

Atelier proiectare urbanism și amenajarea teritoriului

RESPONSABIL DE PROIECT:

arhitect-urbanist HEN IUSTIN-CONSTANTIN

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația de față propune reglementarea prin PUZ a unui teren în suprafață de 8674 mp, în vederea construirii unei săli de evenimente și a anexelor aferente pe terenul identificat prin C.F. nr. 21521 Ciorani situat în localitatea Cioranii de Jos, comuna Ciorani, județul Prahova, Tarla 96, A4256, A4257, A4258.

Pentru aceasta sunt necesare, în conformitate cu cerințele Legii nr. 350/2001, următoarele:

- realizarea amenajărilor propuse, formulate de beneficiar;
- evidențierea problemelor de mediu ale amplasamentului studiat;
- studierea acceselor pietonale și carosabile;
- întocmirea unei documentații de urbanism P.U.Z. și Regulament Local aferent P.U.Z. după obținerea unui AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Comuna Chiorani, elaborat de S.C. ORIZONT VECTOR S.R.L. Ploiești;
- Studiu topografic, elaborat de PFA ing. Adriana Dincă;
- Studiu Geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Configurația spațial-urbanistică a zonei este, în momentul de față, rezultanta unui proces îndelungat de modernizare a localităților componente ale U.A.T. Ciorani.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării urbanistice, U.A.T. Ciorani va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât din interiorul intravilanului, cât și spre terenurile disponibile din extravilan, fiind necesare pentru aceasta următoarele măsuri:

- modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente,
- modernizarea căilor de circulație
- modernizarea și înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

Prezenta documentație urmărește integrarea obiectivului în zonă, precum și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Comuna Ciorani se află situat în partea de sud-sud-est a județului Prahova, la limita dintre județele Prahova și Ialomița, în Câmpia Română, sectorul estic al acesteia reprezentat de Câmpia Gherghița-Sărății, câmpul Ciorani-Sălciile. Comuna este străbătută de la nord-vest la sud-est de râul Cricovul Sărat, afluent al râului Prahova.

Comuna se află la distanța de 40 km de Municipiul Ploiești și la o distanță cuprinsă între 21 și 24 km față de așezări urbane Mizil, Urlați (județul Prahova) și Urziceni (județul Ialomița).

Zona studiată se află în intravilanul comunei Ciorani, în partea de nord-est a localității Cioranii de Jos, pe strada 8 (DC 78A), Tarlăua 96.

Vecinătățile amplasamentului studiat (date din *Planul topografic* realizat de P.F.A. – inginer Adriana Dincă):

- la nord: SOCIETATEA AGRICOLA „INFRATIREA”
- la sud: DRUM ACCES, TERENURI CU CONSTRUCTII IN REGIM DE INALTIME P;
- la est: SOCIETATEA AGRICOLA „INFRATIREA”, NR. CAD. 20870;
- la vest: SOCIETATEA AGRICOLA „INFRATIREA”.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. FORME DE RELIEF

Geomorfologic, comuna Ciorani este cuprinsa in partea nord-estica a marii unitati morfo-structurale a Campiei Romane, subunitatea Titu-Potlogi-Sarata, Gherghita-Urziceni, Siretul inferior. Acest un sir de unitati de câmpie cu latimi de 10-25 km formate precumpanitor din argile, mълuri, nisipuri fine.

Ele formeaza ceea ce geografii au denumit zona de divagare din Câmpia Româna iar geologii, zona de subsidenta. Aceasta este o câmpie joasa, cu râuri divagante care si-au schimbat frecvent albiile în vremuri recente, având tendinte de înmlastinire nu numai datorita revarsarilor, ci si apelor freatice foarte apropiate de suprafata.

De asemenea, câmpia de subsidenta se caracterizeaza prin vai putin adâncite, albi parasite, terase fluviatile îngropate, acoperite cu depozite loessoide cu grosimi de 5-10 m, care sunt afectate la suprafata de crovuri, dar care atât ca adâncime, cât si ca densitate, sunt mai reduse fata de cele din sud.

Valea și zonele alăturate față de podurile de câmpie (interfluvii) cunosc valori cuprinse între 5-10 m adâncime a fragmentării reliefului.

Campia Gherghitei reprezinta o continuare a fasiei de subsidenta ce vine dinspre Ploiesti, trece pe la Mizil si Clondiru si se îngusteaza puternic catre localitatea Stalpu. Limita estica urmareste localitatile Glodeanu Sarat, Movila Banului si est de Stalpu. Partea inferioara a paraului Sarata s-a instalat pe limita estica a acestei subunitati. La limita nordica, si mai ales între Clondiru, Stalpu si izvoarele Calmatuiului, apar aliniamente de izvoare. Peste aceasta campie pare sa se fi scurs chiar Buzaul, într-o prima etapa de intrare in campie-o terasa inferioara, care se pierde aproximativ la localitatea Zoresti, ar indica aceasta directie.

Teritoriul comunei Ciorani, deși este situat într-o zonă de câmpie, poate fi cuprins în limitele a doua trepte: 65-75 m, zonă specifică văilor și peste 75 m. Din punct de vedere morfologic însă teritoriul pare relativ simplu.

Aspectul monoton de campie este interupt uneori de usoare denivelari in care se acumuleaza temporar precipitatiile, dar mai ales, de cursurile paraului Ghighiu ,Valea Saraturile si Valea Toti care traverseaza pe directia NV-SE. Profilul transversal al vailor nu prezinta terase, legatura dintre albia minora si campie facandu-se printr-o lunca data de cateva sute de metri si situate mai jos cu cca de 10m fata de cota de campie.

Există si o succesiune de poduri de câmpie, terase, organisme torențiale și alte forme geomorfologice de detaliu care complică simplitatea în aparență a zonei.

Pe teritoriul comunei predomină interfluviile cu caracter plat ce sunt specifice câmpiei. Altitudinea lor este de 70-75 m, având ca trăsătură dominantă netezimea.

Această netezime este presărată din loc în loc cu crovuri, care încep să fie din ce în ce mai puține în zona din apropierea văii Sărații. Mai multe crovuri sunt în partea de nord-vest și sud-vest, de 1-2 m și cu lungimi până la aproape 1000 m. În ele se adună apă decât atunci când vin ploi abundente primăvara.

Legătura între o treaptă și alta se face pe pante și versanți puțin înclinați. Versanții de legătură între valea Sărații și câmpie au și rolul de a dirija și colecta apele torențiale.

Zona teraselor este reprezentată printr-o singură terasă, bine dezvoltată, cea de 75 m. este

însă puțin conturată și fragmentată puternic.

Din punct de vedere petrografic, sunt alcătuite din orizonturi argiloase, uneori fine, care se dezvoltă pe circa 2-3 m adâncime. Nu au fost identificate pietrișuri decât sporadic, dar și acestea în alternanță cu argilele. Acestea au culori diferite: gălbui deschis, maroniu, galben pal etc., ceea ce denotă formarea diferită din punct de vedere cronologic și zonal a porțiunilor de terasă. Vaile au caracterul râurilor de câmpie, sculptând forme geomorfologice specifice zonei de câmpie. Albia minoră prezintă lățimi mici până la 30 m și cu adâncimi de 40-60 cm.

Se găsesc însă și zone unde, din cauza slabei conturări a malurilor, apa pârâului se revarsă cuprinzând lățimi de 100-150 m, fără a-și menține o adâncime constantă, care scade sub 30 cm. Pe de altă parte se găsesc și maluri puternice, cum este zona de la fostul baraj sau la sud de acesta, unde malul drept este bine conturat și înalt de 1,5 - 2 m. Valea Totii fiind o vale de câmpie este destul de meandrată în unele porțiuni. În profil transversal, această vale are aproape un caracter asimetric pe toată întinderea, cu partea dreaptă mai înaltă și mai abruptă. Aspectul general este însă de văiugă puternic săpată și dezvoltată, cu malurile ușor înclinate, în special cele din stânga văii. Slaba fragmentare a terenului, morfologia specifică câmpiei, factorii climatici au determinat o fragmentare mică reliefului. Sunt suprafețe în care densitatea este sub 0,5 km pătrat și chiar suprafețe în care rețeaua hidrografică lipsește.

Dacă morfografic și hipsometric teritoriul comunei se încadrează prin toate elementele într-o zonă de câmpie, același lucru se poate spune și-n privința pantelor. Predomină pantele de 1° și sub 1°, pe suprafețe mari, fără să fie o deosebire mare între zona de câmpie și cea de vale. Pante mai mari de 2°-5° se întâlnesc în zone de terasă, unde asimetria începe să devină accentuată.

2.3.2. GEOLOGIA

Câmpia de subsidență este situată din punct de vedere geologic, în partea nordică a Platformei Moesice, în apropierea avansului carpatic. Acest sector este poziționat între regiunea subcarpatică care a fost supusă unor mișcări de înălțare și platforma epihercinică valahă.

Geologic, putem vorbi de existența unui fundament și a unei cuverturi sedimentare. Fundamentul include unități foarte vechi, mai vechi poate și decât unele zone din Carpați și este fragmentat în horsturi și grabene situate la adâncimi diferite. Cea mai importantă linie tectonică a fundamentului este "marea flexură longitudinală" prin care Platforma Moesică, se înfățișează în fața Carpaților și prin care se delimitează "avanfosa carpatică".

Dintre formațiunile de cuvertura reprezentate în acest teritoriu sunt cunoscute numai cele aparținând ultimelor patru cicluri de sedimentare: Permian – Triasic, Jurassic mediu – Barremian, Albian – Senonian și Tortonian – Cuaternar. Regiunea studiată cuprinde peste soclul cristalin o stivă desedimentate ce cuprind Paleozoicul, Mezozoicul, Neozoicul și Cuaternarul.

De interes pentru studiul de față este cuvertura sedimentară depusă în ultimul ciclu și anume Tortonian – Cuaternar. Depozitele tortoniene sunt reprezentate prin gresii calcaroase friabile, marne și argile cu grosimi de 60 ÷ 200 m, care stau peste depozitele cretacee. Sarmatianul este constituit din marne, marne nisipoase și argile cu intercalatii calcaroase cu grosimi de 50 ÷ 750 m.

Depozitele Pliocene sunt reprezentate prin Meotian (argile cu intercalatii demarne cu grosimi ce variază de la 20 la 300 m), Pontian (marne și marne nisipoase cu grosimi de la 10 la 250 m), Dacian (nisipuri și gresii cu intercalatii de marne și marnenisipoase cu grosimi de la 60 m la 500 m) și Levantinul (reprezentat de argile, argilenisipoase și nisipuri cenușii – vinete sau

negricioase cu grosimi ce variaza de la 60 la 500 m).

Cuaternarul: formațiunea cea mai noua cuprinde depozite foarte variate reprezentate prin nisipuri si pietrișuri cu intercalații de argile de origine fluvio-lacustre denumite " Stratele de Cindesti" cu o larga dezvoltare in zona.

Pleistocenul (Cuaternarul) este prezent cu toate etapele : inferior, mediu si superior.

Pleistocenul inferior este constituit din doua orizonturi : unul inferior, psamo-pelitic alcătuit din argile in alternanta cu pachete groase de nisipuri ce conțin lentile de pietrișuri mărunte, si altul superior, psamo-psefitic, din nisipuri grosiere, pietrișuri si bolovanisuri.

Aceste doua orizonturi formează " Stratele de Cindesti " si aparțin Villafranchianului. Prezintă grosimi cuprinse intre 100-150 m. si este reprezentat prin argile, marne, nisipuri si pietrișuri.

Pleistocenul mediu - acestui etaj ii sunt atribuite depozitele loesoideale cu grosimi de 5-20 m. de origine deluviala-proluviala si depozitele terasei vechi, alcătuita din pietrișuri, nisipuri cu bolovanisuri a căror grosime este de 3-6 m.

Pleistocenului superior - acestui etaj ii aparțin acumulările aluvionare ale terasei inalte, preluviile de pe terasa inalta, acumulările aluvionare ale terasei superioare, proluviile de pe terasa superioara si acumulările aluvionare ale terasei inferioare. Acumulările aluvionare ale acestor terase cu grosimi variabile (2-8 m) si sunt formate din petrisuri, nisipuri si bolovanisuri.

Holocenul este prezent prin cele doua etaje, inferior si superior. Holocenului inferior ii aparține transei joase si depozitele loessoide de pe terasa inferioara.

Depozitele terasei joase sunt reprezentate prin acumulările aluvionare ale acestui nivel de terasa, reprezentat prin bolovanisuri, pietrișuri si nisipuri, a căror grosime este de 5-8 m.

Depozitele loesoide de pe terasa inferioara sunt constituite din depozite nisipoase si argiloase, cu concrețiuni calcaroase

Holocerului superior i-au fost atribuite depozitele loessoide ce acoperă depozitele aluvionare ale terasei joase si acumulările luncii.

Din punct de vedere tectonic se observa o ridicare aproape integrala a Platformei Moessice la sfarsitul Senonianului in faza de cutare Stirica. Sfarsitul sedimentarii marine si lacustre in Platforma Moesica coincide cu cutarile Valahe in timpul carora se produce o noua ridicare generala. Din punct de vedere genetic Campia Romana a rezultat in urma proceselor de acumulare intr-o zona cu caracter subsident situata peste depozite cretacice.

Inclinarea stratelor este aproximativ conforma cu panta suprafetei topografice. In sectiune se individualizeaza la partea superioara un strat de loess cu grosimi cuprinse intre 4 si 12 m, iar sub acest orizont apare un strat de nisipuri, pietrisuri si bolovanisuri in grosime de 2 - 10 m. In continuare se intalneste pe grosimi variabile, un complex de nisipuri argiloase si argile nisipoase, in care argilele vinete - galbui au si o serie de intercalatii de nisipuri.

2.3.3. HIDROGRAFIA

Comuna Ciorani este amplasată în Bazinul Hidrografic Ialomita cod cadastral XI-1, teritoriul administrativ fiind traversat de:

Râul Cricovul-Sărat cod cadastral XI-1.020.16.00.00.0

Râul Prahova cod cadastral XI-1.020.00.00.00.0

Valea Toți cod cadastral XI-1.022.05.00.00.0

2.3.4. HIDROGEOLOGIE

Comuna se afla deasupra corpului de apa subterana Cod: ROIL12- Campia Gherghiței ce reprezinta campia de subsidenta.

In zona alimentarea apelor subterane depinde de urmatorii factori condiționali:

- hidroclimatici (precipitații, evaporatie);
- geomorfologici (relief);
- geologici (litostratigrafie, permeabilitatea verticală și orizontală, structura);
- hidrogeologici ai solului;
- natura cuverturii vegetale

Din punct de vedere hidrogeologic, pe teritoriul comunei au fost identificate in puturi rurale sau foraje hidrogeologice stratele acvifere freatice si strate acvifere de medie si mare adancime.

Nivelul apelor subterane freatice, masurat in fantanile si puturile (echipate cu pompe manuale) din gospodarii este situat la adancimi variabile pe teritoriul comunei de la -1 m la -6 m.

Descrierile litologice prezentate anterior, corelate cu datele hidrogeologice existente in arhiva ne permit sa apreciem ca in Campia de subsidenta orizontul acvifer freatic este cantonat la nivelul pietrisurilor si nisipurilor grosiere ce apar la adancimea de cca. 20m. Directia generala de curgere a curentului subteran in zona este N – NV->S-S-E cu o valoare medie a pantei hidraulice de 4% .

2.3.5. CLIMA

Conform zonarii topoclimatice prezentata pe Harta topoclimatice a Romaniei amplasamentul se incadreaza intr-un sector de clima continentală cu nuante de excesivitate cu caracter umed, topoclimat elementar de campie. Acest climat este determinat de advecția aerului maritim continental din vest și a celui continental din nord și est.

Regimul climatic general de pe teritoriul administrativ al comunei se caracterizeaza printr-o repartitie relativ uniformă, în suprafață, a elementelor climatice, prin veri foarte calde cu precipitatii moderate ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci cu viscole si cu frecvente intervale de incalzire, care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.

Sumele medii ale radiației solare ce reprezintă sursa energetică de bază a dezvoltării complexului de procese dependente geofizice, fizice și biologice, în decursul unui an se cifrează între 115-120 kcal/cmp. Luna cu cea mai mică valoare este decembrie (3 kcal/cm), iar cu valoarea cea mai mare, iunie-august (16,5 –18 kcal/cm).

Conform zonarii topoclimatice prezentata pe Harta topoclimatice a Romaniei amplasamentul se incadreaza intr-un sector de clima continentală cu nuante de excesivitate cu caracter umed, topoclimat elementar de campie.

Desi situat in conditiile unui climat temperat continental, zona comunei Ciorani resimte din plin influentele maselor continentale estice cu cele vestice sau sudice. Primele , predominante , imprima climei nuante de excesivitate , prin amplitudini termice ce caracterizeaza veri fierbinti si ierni uneori aspre. Influențele vestice si sudice explica prezenta toamnelor lungi si calduroase , a unor zile de iarna blande sau a unor primaveri timpurii.

Clima din zona geografica in care se situeaza comunei se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu cantitati medii de precipitatii care cad in general sub forma de averse insotite de

descarcari electrice si vijelie.Iernile sunt relativ reci, marcate de incalziri frecvente.

Climatic zona se caracterizeaza prin urmatoarele sarcini:

- temperatura medie anuala a aerului +10 - +11 °C
- temperatura maxima absoluta +41.4°C
- temperatura minima absoluta -32.5°C
- radiatia solara globala 125,390cal cm²/an
- media anuala a precipitatiilor 500-600 mm
- adancimea maxima de inghet h=-0.90m (STAS 6054/77)
- vanturi dominante N-VE-SV;

Adancimea maxima la inghet este de -0,90 m conform STAS 6054-77.

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,5 kPa.

Conform CR-1-1-4-2012, incarcarea de referinta gz =1,2 kN/m² cu perioada de revenire de 10 ani si gz =2,0 kN/m² cu o perioada de revenire de 50 ani.

2.3.6. CONDITII GEOTEHNICE

Vezi studiul geotehnic anexat.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Adresa imobilului conform C.U. este: județul Prahova, comuna Ciorani, localitatea Cioranii de Jos, intravilan, strada 8 (DC78A), Tarla 96, C.F. 21521, nr. cadastral A425, A4257, A4258.

Folosința actuală a terenului studiat, conform C.U. și C.F., este de teren agricol – arabil, teren amplasat în intravilan. Terenul are suprafața de 8.674 mp.

La ora actuală, pe teren nu există nici un fel de construcții. Bilațul teritorial se prezintă în felul următor:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA STUDIATĂ

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Construcții existente	-	-
2	Căi de comunicație, drumuri, alei	-	-
3	Teren liber (agricol – arabil)	8 674	100 %
4	TOTAL (1+2+3)	8 674	100 %

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă.

b. Canalizare menajeră si canalizare pluvială

Zona studiată nu dispune de rețea publică de canalizare menajeră și pluvială (există un

proiect în fază de implementare - rețea proiectată).

c. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

d. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale.

e. Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețele de telefonie fixă și mobilă.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

Aspecte de poluare a aerului

Surse de poluare a aerului existente în zona studiată prin PUZ:

Zona aferentă P.U.Z. nu este traversată de nici un fel de drum care ar putea prezenta o acumulare de surse de emisie ce ar putea accentua caracterul cumulativ al concentrațiilor emisiilor de poluanți în atmosferă:

- activitățile rezidențiale din zonele învecinate;
- funcționarea centralelor termice individuale aparținând rezidenților din zonă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În timpul realizării obiectivului, sursele de zgomot și de vibrații, ar putea fi reprezentate de mijloacele de transport cu care constructorul își desfășoară activitatea. Pentru a evita producerea poluării fonice, toate utilajele care produc zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Aspecte de poluare a apelor, solului și subsolului

- Apa: apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol: în prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Prin Hotărârea de Guvern nr. 856/2002 pentru „Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” se stabilește obligativitatea pentru agenții economici și pentru orice alți generatori de deșeuri, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor.

În perioada lucrărilor de construcție, majoritatea deșeurilor de construcție vor fi deșeuri inerte, astfel, în condițiile gestionării conforme cu cerințele legale și aplicării de măsuri de minimizare / eliminare vor avea un impact relativ redus asupra mediului.

Impactul asociat deșeurilor de construcție se manifestă astfel:

- impactul vizual - se disipează în ansamblul general al șantierului de construcții;
- impactul eventual - dacă depozitarea temporară a deșeurilor de construcții nu se va face direct în recipiente speciali sau nu este posibilă containerizarea.

Prevederile legale aplicabile sunt conforme cu cerințele Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și a legislației speciale și subsecvente aplicabile pentru categorii de deșeuri și pentru operațiunile cu deșeurile.

Colectarea deșeurilor se va face în recipiente etanșe cu capac (pubele). Din aceste pubele, deșeurile menajere vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Se vor contracta de către prestator firme specializate și autorizate pentru preluarea deșeurilor de construcții reciclabile și prelucrarea acestora, respectiv pentru eliminarea deșeurilor nereciclabile în depozite de deșeuri inerte sau de deșeuri periculoase.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat. Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul executării lucrărilor de construcție singurele surse de disconfort pentru vecinătăți sunt posibile depășiri ale nivelului admisibil de zgomot și vibrații generate de utilitățile în lucru. Totuși, acestea vor fi intermitente și pentru o perioadă scurtă de timp, funcție de complexitatea lucrărilor, și se vor încadra în limitele normate.

În perioada de exploatare sursele de zgomot vor fi reprezentate intensificarea traficului auto.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria comunei Ciorani ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Prahova ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/sau dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **Săli pentru evenimente și anexele aferente funcționării acesteia** în corelare cu funcțiunile existente.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2.1. REGIMUL TEHNIC

Terenul se află în intravilanul comunei Ciorani, UTR 2, zona unitati agrozootehnice – subzona unitati agricole. Utilizări admise : depozite, anexe agricole, servicii care deservesc unitati agricole. Distanțele minime între clădirile situate pe aceeași parcelă vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

3.2.2. REGULAMENT EXISTENT APROBAT (EXTRAS DIN PUG AFLAT ÎN VIGOARE)

Conform P.U.G. al comunei Ciorani aprobat prin H.C.L. aflat în vigoare, pentru zonele neconstruite încă din cadrul UTR 2 zona unitati agrozootehnice – subzona unitati agricole.

A – ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

Articolul 1 - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- A1 - subzona unitati agricole;
- A2 - subzona unitati zootehnice;

Articolul 2 - FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE¹ sunt:

- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii care deservesc unitati agricole (mici constructii pentru expunerea produselor / utilajelor, mici spatii comerciale pentru produsele care rezulta din activitatile functiunii de baza, mici constructii pentru sedii administrative);
- echipare edilitara;
- cai de comunicatie rutiera si parcari;
- cai de comunicatie pietonala.

CAPITOLUL UTILIZAREA FUNCTIONALA

Articolul 3 - UTILIZARI PERMISE

¹ Pentru articolele de la 2 la 21 se vor rezenta doar specificațiile subzonei funcționale din care face parte amplasamentul studiat.

- depozite, anexe agricole;
- servicii care deserveșc unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezulta din activitățile funcțiunii de baza, sedii administrative);
- pepiniera;
- depozite, silozuri, anexe agricole;
- reparatii si intretinere la constructiile si instalatii existente;
- cabina poarta;
- strazi si trotuare;
- circulatie rutiera in incinta, parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrării corecte in spatiul construit, existent;
- mobilier urban;
- spatii verzi, perdele de protectie.

Articolul 4 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor rezultate din activitatea de baza;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena conform normelor în vigoare ;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția respectării cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației cu modificarile si completările ulterioare;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiunile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiunile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- activități care să nu genereze zone de protecție sanitara care intersecteaza zona de locuințe, zona instituții, zona servicii, zona echipare edilitară sau zona spații verzi (conform ANEXA 3 - ZONE DE PROTECȚIE SANITARA , Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viata al populației);
- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea expertizei tehnice si obtinerea avizelor legale;
- pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate in perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.
- interventiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturala sau istorica deosebite identificate in documentatia PUG prin « Studiul de fundamntare – Studiu istoric » sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau prin serviciile sale publice deconcentrate.
- in cazul lucrarilor de construire in zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologica preventiva cu exceptia cazurilor in care proiectul tehnic nu permite efectuarea

cercetarii arheologice preventive, caz in care se va efectua supraveghere arheologica. In zona de protectie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologica;

- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

- pentru construirea in zonele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare identificate pe plansa „Reglementari urbanistice – zonificare” este necesar obtinere aviz ANIF.

Articolul 5 - UTILIZARI INTERZISE

- locuinte si institutii publice;
- spatii recreere, agrement;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare.

- este interzisa amplasarea unor activitati poluante
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa blocheze fluxul pietonal sau carosabil si care poate sa afecteze imaginea din zona (finisaje nefinalizate, finisaje in stare proasta, culori stridente);

CAPITOLUL CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 6 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

- pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei, se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru parcare de autovehicule;

Articolul 7 - AMPLASAREA FATA DE C.F.

- la minim 20 m fata de ax CF sau conform aviz CFR.

Articolul 8 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin in plansa <<Reglementari- cai de comunicatie>>; minim 5m daca nu se prevede mai mult in profil.

Articolul 9 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile:

- in toate cazurile, retragerea fata de limitele laterale a parcelei va fi de minim 3 metri;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare;
- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila, statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor;
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 10 - ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,50 m dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- nu se admit servituti de trecere pentru unitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice si grele.
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXEI 2 a prezentului regulament.

Articolul 11 - ACCESE PIETONALE

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 12 - RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

In localitate exista retele de energie electrica, telefonie, apa, gaze si cablu TV.

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;

Articolul 13 - REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- in cazul exceptional in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice;

in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala - pentru constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 14 - PARCELAREA

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

- a. deschidere la strada - min. 15 m
- b. suprafata minima a parcelei - min 1000 mp
- c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

Articolul 15 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- inaltimea maxima admisa nu va depasi 10 m la cornisa si 12 m la coama , regim maxim de inaltime propus P+2.

Articolul 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- formele noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale si sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Articolul 17 - PARCAJE

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- stationarea vehiculelor atâta timp cât în timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cât si în timpul functionarii cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spatii de circulatie, încarcare si întoarcere;
- numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariati + un spor de 20% pentru invitati
Constructii comerciale	- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp; - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; - un loc de parcare la 50 mp suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii industriale si agricole	- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Articolul 18 - SPATII VERZI

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

-se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

-se va planta o perdea de protectie de minim 20 m pentru incinta Agrisol International R.O. SRL.

- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza:

Funciune	% min spatiu verde din supraf. teren
Constructii administrative - sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii industriale si agricole	20%

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- se va prevedea perdea de protectie de 10 m perimetral;

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi planșa << Reglementari urbanistice- cai de comunicatie >>.

Articolul 19 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi semiopace si vor avea inaltime de 2,00 metri si vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi preferabil opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri.

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;

- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;

- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;

- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn.

Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>.

CAPITOLUL POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%.

Articolul 21 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,5.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate. Suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă. Se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de 35% din suprafața terenului. În zona spațiilor verzi se vor planta arbori. Se va urmări integrarea din punct de vedere peisagistic cu aspectul general al zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelările propuse în zona studiată, cât și de trama majoră propusă prin Planul Urbanistic General.

Zona studiată în cadrul prezentei documentații este amplasată la nord de artera de circulație din acest perimetru, respectiv strada 8 (DC 78A) - artera carosabilă modernizată (carosabil două benzi, una pe sens), în zona amplasamentului având 18,00 m lățime între limitele de proprietate și un carosabil de 5,50 m lățime.

Accesul în interiorul proprietății se va face din artera mai sus menționată.

Se vor amenaja două accese carosabile pentru autovehicule și unul pentru pietoni.

Accesele vor avea lățimea minimă de 5,50 m (cale de rulare cu pavele autoblocante inierbate). În interiorul proprietății se vor amenaja un număr de 68 locuri de parcare pentru vizitatori, dar și un număr de 4 locuri de parcare pentru perosul propriu.

Proiectele stradale propuse au în vedere și normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate în rigole stradale și beneficiind de topografia terenului vor fi dirijate către emisar.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;

- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr.45/1988);
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr. 47/1988);
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa - STAS 1346/90;
- STAS 1342/2-89;
- STAS 1478/9;
- STAS 8591/1-91;
- STAS 4032/2-92 - tehnica traficului rutier;
- STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor;
- STAS 10144/1-90 - Străzi profiluri transversal;
- STAS 10144/2-92 - Străzi – trotuare;
- STAS 10144/3-92 - Străzi – Elemente geometrice;
- STAS 10144/5-95 - Amenajarea intersecțiilor de străzi.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

INDICI URBANISTICI

Pentru stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., retrageri minime obligatorii) se va ține cont atât de Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Comuna Ciorani, cât și de recomandările Avizului Prealabil de Oportunitate.

Coeficienți recomandați :

P.O.T. max. = 35 % și C.U.T. max. = 0,35

Amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea unei distanțe minime egală cu jumătate din înălțimea maximă a construcției dar nu mai puțin de 3,50 m față de limitele laterale ale proprietății și de minim 5,00 m față de limita posterioară.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA STUDIATĂ

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Construcții existente	-	-
2	Circulații auto și pietonale	-	-
3	Teren liber (agricol - fâneată)	8.674,0	100 %
4	TOTAL (1+2+3)	8.674,0	100 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA STUDIATĂ

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Construcții propuse	3.035,9	35%
2	Circulații auto și pietonale	3.035,9	35%
3	Spațiu verde amenajat	2.602,2	30%
4	TOTAL (1+2+3)	8.674,0	100 %

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru zonă este P - parter ($H_{\max} = 7$ m la cornișă).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile necesare echipării zonei respective vor fi în funcție de posibilitățile materiale ale proprietarilor, cât și ale administrației publice locale.

Alimentarea cu apă – se va efectua prin racord la rețeaua existentă pe strada 8 (DC 78A).

Canalizarea – se va efectua prin racord la rețeaua existentă pe strada 8 (DC 78A).

Alimentarea cu energie electrică – se va realiza prin bransament la rețeaua de joasă tensiune cu care în prezent este utilată zona.

Alimentarea cu caldură – se face în sistem individual, beneficiarul urmând să aleagă modul cel mai convenabil – centrală cu gaze naturale / centrală murală electrică.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern nr. 1076 / 08.06.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:

a) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.**

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu tendințele de dezvoltare locală.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor.

Amplasamentul în suprafață de 8 674 mp este situat într-o zonă cu destinație funcțiuni agricole.

Funcțiunea propusă este cea de servicii – alimentație publică (sală de evenimente cu o capacitate de 300 locuri), funcțiunea actuală a zonei fiind teren agricol. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, telefonie.

b) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.**

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus.

Prezentul P.U.Z. integrează următoarele propuneri:

- amplasare unei săli de evenimente cu o capacitate de 300 locuri și cu regim de înălțime maxim P (parter, 1N, 7 m la cornișă);
- amplasare un foisor;
- anexe aferente sălii de evenimente;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi în incintă.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat obiectivele principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, optimizarea traficului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate pentru a se încadra în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din S.T.A.S. 1342/91 și H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate P.E.-H.D. se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale - convențional curate se vor scurge liber sistematizat în teren.

Apa potabilă - necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua publică existentă.

Apele uzate menajere - sunt colectate de o rețea de canalizare realizată din tuburi de polietilenă de înaltă densitate P.E.-H.D. și vor fi preluate prin intermediul unui racord de rețeaua de canalizare existentă.

Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

d.2. Aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

d.3. Solul

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu

poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi generate de depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje.

- lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

a) Surse specifice perioadei de execuție: întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din S.T.A.S. 10009/88.

b) Surse specifice perioadei de exploatare: după implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcarile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune.

d.5. Radiațiile

Lucrările și activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform H.G. nr. 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate și eliminate prin societăți autorizate. Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. O.U.G. nr. 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în

acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

e.3. Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale N.T.P.A. 002, iar cea pluvială în parametrii N.T.P.A. 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

e.4. Protecția calității aerului

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde ce însumează minim 40% din total suprafață au atât un rol estetic de protecție, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

e.5. Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Pentru protecția solului și a mediului în general, s-a prevăzut un procent de minim 40% spații verzi, care reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi conform O.U.G. 59/ aprobată cu modificări prin Legea nr. 49/2008.

3.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor - nu este cazul.
- c) natura transfrontaliera a efectelor - nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umana

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, iar în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

- e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. nr. 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

- g) folosirea terenului în mod intensiv - nu e cazul.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor: teren intravilan, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice ori proprietate publică de interes local.

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei.

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare) care vor deveni publice după realizare.

3.9. CATEGORII DE COSTURI

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. completează prevederile P.U.G. Comuna Ciorani pentru zona studiată.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 8674 mp și zonificarea funcțională a terenului;

- statutul juridic al terenurilor;

- lucrări de amenajare a terenului;

- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;

- măsuri de protecție a mediului;

- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit,
arhitect-urbanist HEN IUSTIN CONSTANTIN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

1.1. Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

1.2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

1.3. Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 8674 mp, situat pe teritoriul localității Cioranii de Jos.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

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

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

- **H.G. 525 / 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de *Reglementări urbanistice - Zonificare*.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

4.2. Zone construite protejate

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu; nu au fost identificate situri arheologice.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

5.5. Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

Zona	POT_{max}	CUT_{max}	Regim maxim de înălțime	H_{max} la cornișă sau atic
Zonă comerț-servicii	35%	0,55	P (parter, 1N)	7m

5.6. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism

- RGU.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

Clădirea se va amplasa astfel încât să fie respectată zona de protecție a drumului comunal DC 78A, adică la o distanță minimă de cel puțin 10 m față de axul drumului.

6.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protecție sau în zona de siguranță a C.F.R., prin urmare amplasarea construcțiilor pe teren nu este condiționată de aceasta.

6.4. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei edificabile conform planșei *Reglementari urbanistice - Zonificare*.

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa *Reglementari urbanistice - Zonificare*.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru construcțiile destinate serviciilor și comerțului se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterana a rețelilor de echipare a clădirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

Nu se admit dezmembrări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **5 m** la cornișă și un regim de înălțime maxim P (parter, 1N).

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

10.1. Parcaje

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi (minim 40%) și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor. Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

10.3. Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,50 m de la nivelul (terenului) trotuarului. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 50 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite să nu se realizeze deloc împrejmuire.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

11.1. În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale: **zonă comerț-servicii**

Zona	POT_{max}	CUT_{max}	Regim maxim de înălțime	H_{max} la cornișă sau atic
Zonă comerț-servicii	35%	0,35	P (parter, 1N)	7m

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

12.1. Utilizări permise:

- unități de alimentație publică și de desfășurare a reuniunilor (sală de festivități) în construcții cu regim mic de înălțime – P (parter, 1N, maxim 7m la cornișă) și anexele aferente;
- circulații auto și pietonale;
- spații verzi.

12.2. Utilizări permise cu condiții:

Nu este cazul.

12.3. Utilizări interzise:

- orice altă activitate care nu este specificată la pct. 12.1 și 12.2, inclusiv activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, platforme de colectare sau precollectare a deșeurilor.

13. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

13.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

13.1.2. Zone construite protejate

Nu este cazul.

13.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

13.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc).

13.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

13.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

13.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Amplasarea construcțiilor cu funcțiune de cercerare-dezvoltare este corelată cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, echipare edilitară).

13.2.5. Lucrări de utilitate publică

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

13.3. Indici urbanistici

13.3.1. Procentul de ocupare a terenului: $POT_{max} = 35 \%$

13.3.2. Coeficientul de utilizare a terenului: $CUT_{max} = 0,35$

13.4. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

13.4.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic) conform cu *anexa 3* din R.G.U.

13.4.2. Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

13.4.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul.

13.4.4. Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

13.4.5. Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei edificabile, conform planșei *Reglementari urbanistice - Zonificare*.

13.4.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa *Reglementari urbanistice - Zonificare*.

Retragerea minimă față de aliniament: 45,00 m

Retragerea minimă față de limitele laterale: 3,50 m

Retragere minimă față de limita posterioară: 5,00 m

13.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

13.5.1. Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de

securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

13.5.2. Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum și accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

13.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

13.6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

13.6.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

13.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

13.7.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

13.7.2. Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

$H_{max} = 7 \text{ m}$ respectiv un regim de înălțime de **maxim P (parter, 1N)**, conform planșei *Reglementari urbanistice - Zonificare*.

13.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

13.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și spații verzi

13.8.1. Parcaje

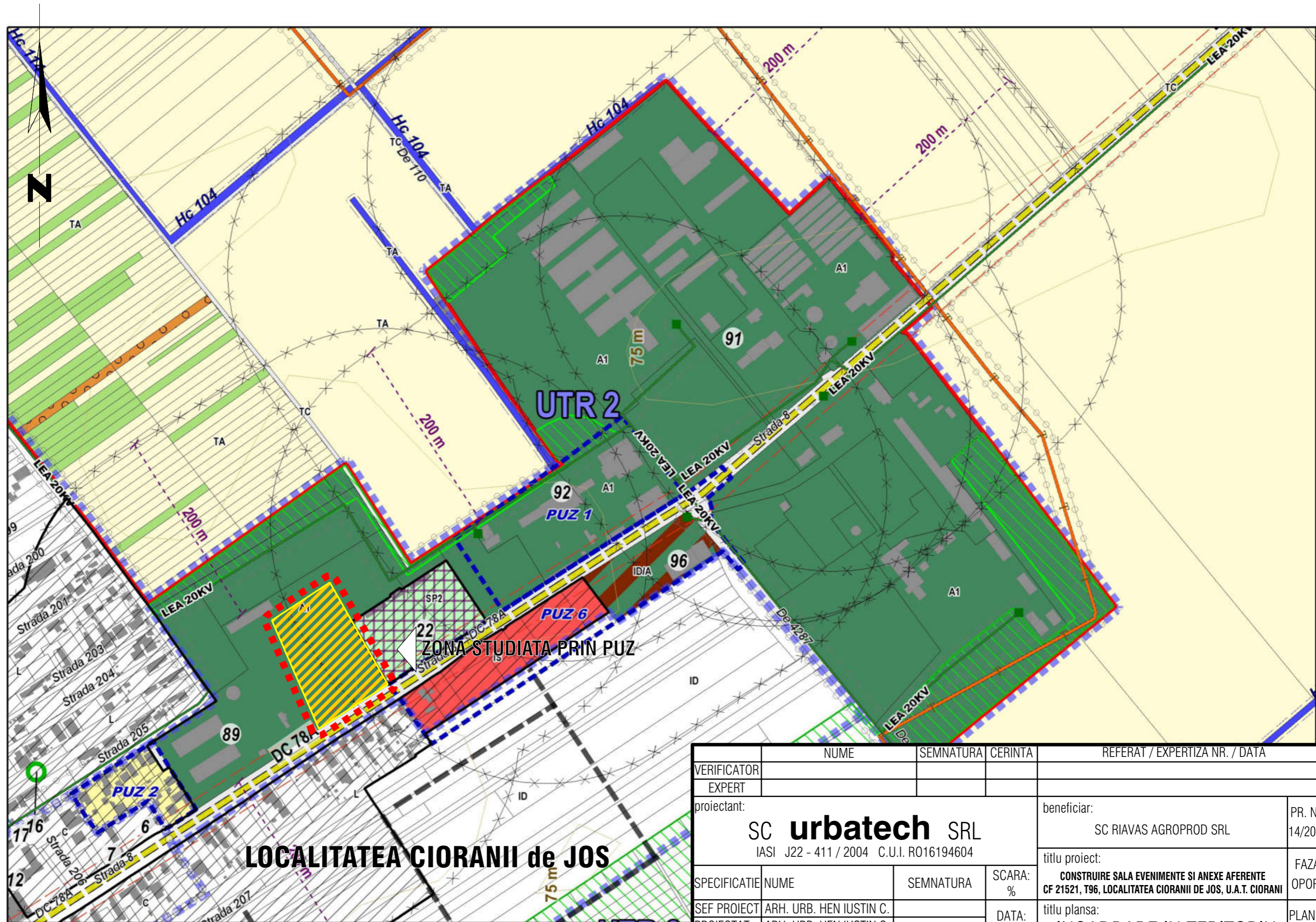
Se vor realiza un număr minim de 68 locuri de parcare pentru vizitatori și minim 4 locuri pentru personal ce va deservi sala de evenimente.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

13.8.2. Spații verzi și plantate

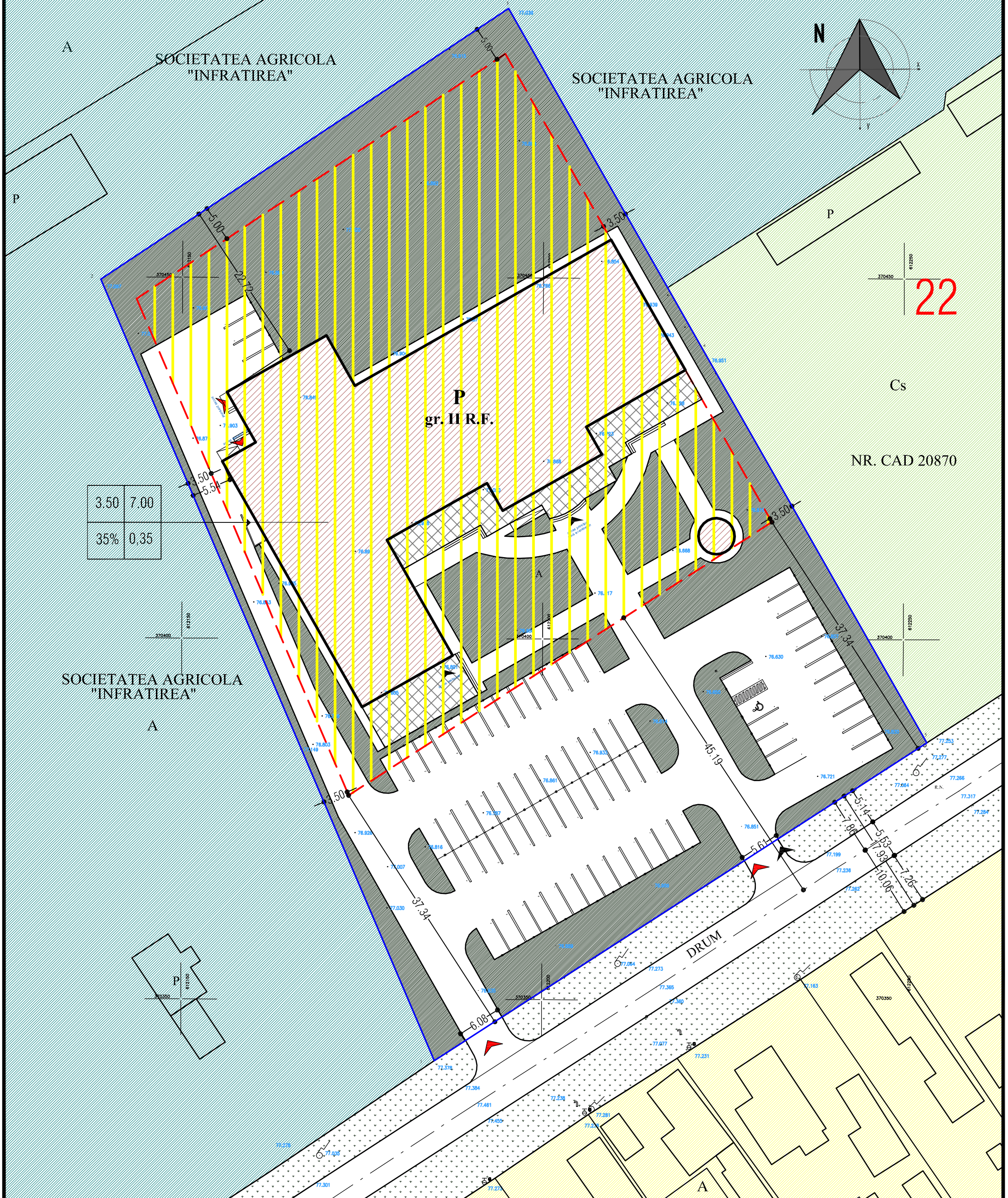
Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor.

Întocmit,
arhitect-urbanist HEN IUSTIN CONSTANTIN



LOCALITATEA CIORANII de JOS

	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				
EXPERT				
proiectant:			beneficiar:	PR. NR.:
SC urbatech SRL			SC RIAVAS AGROPROD SRL	14/2023
IASI J22 - 411 / 2004 C.U.I. R016194604			titlu proiect:	FAZA:
			CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE SI ANEXE AFERENTE CF 21521, T96, LOCALITATEA CIORANII DE JOS, U.A.T. CIORANI	OPORT.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: %	titlu plansa:
SEF PROIECT	ARH. URB. HEN IUSTIN C.		DATA: aug.2023	INCADRARE IN TERITORIU
PROIECTAT	ARH. URB. HEN IUSTIN C.			PLANSA
DESENAT	ARH. URB. HEN IUSTIN C.			1



3.50	7.00
35%	0,35

		NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR					
EXPERT					
proiectant: SC urbatech SRL IASI J22 - 411 / 2004 C.U.I. R016194604				beneficiar: SC RIAVAS AGROPROD SRL	
SPECIFICATIE				SCARA: 1:500	PR. NR.: 14/2023
SEF PROIECT		NUME	SEM NATURA	titlu proiect: CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE SI ANEXE AFERENTE C.F. 21521, T96, LOCALITATEA CIORANII de JOS, U.A.T. CIORANI	
PROIECTAT		ARH. URB. HEN IUSTIN C.		FAZA: OPORT.	
DESENAT		ARH. URB. HEN IUSTIN C.		titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA 2
				DATA: aug. 2023	