



PROIECT NR. 297/2013

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
LELICENI
FOAIA DE GARDĂ

FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE LELICENI

Amplasament : INTRAVILANUL LOCALITĂȚII LELICENI, ZONA BOCSKORHEGYE, COMUNA LELICENI, JUDEȚUL HARGHITA

Beneficiar : SZABO ZOLTAN, MIERCUREA-CIUC, STRADA CIOCÂRLIEI, NR.2, AP.13, JUDEȚUL HARGHITA, TELEFON 0720328232

Proiectant general : SOCIETATEA COMERCIALĂ "MODUL" SRL MIERCUREA-CIUC, STRADA KOSSUTH LAJOS NR. 19, JUDEȚUL HARGHITA
TELEFON 0266371597, FAX 0266371511, MOBIL 0731375506
E-mail: scmodul@yahoo.com

Semnături:

Coordonator: arh. MIHĂESCU GH. VICTOR CONSTANTIN _____

Elaborat: arh. MIHĂESCU GH. VICTOR CONSTANTIN _____

Echipare edilitară: ing. diplomat NAN BRIGITTA _____

Data elaborării : FEBRUARIE 2013



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, LELICENI
Amplasament	: INTRAVILANUL LOCALITĂȚII LELICENI, ZONA BOCSKORHEGYE, COMUNA LELICENI, JUDEȚUL HARGHITA
Beneficiar	: SZABO ZOLTAN, MIERCUREA-CIUC, STRADA CIOCÂRLIEI, NR.2, AP.13 , JUDEȚUL HARGHITA
Proiectant general	: SOCIETATEA COMERCIALĂ "MODUL" SRL MIERCUREA - CIUC, STRADA KOSSUTH LAJOS, NR. 19, JUDEȚUL HARGHITA
Indicativ proiect	: PROIECT NR. 297/2013
Data elaborării	: FEBRUARIE 2013

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Conform temei program solicitată de beneficiar se cere echiparea unei zone, situată în intravilanul localității Leliceni, zonă denumită BOCSKORHEGYE, pentru o zonă de locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim de S+P+M.

Inițierea elaborării PUZ aparține unei persoane fizice interesate în realizarea unor case de locuit individuale pe terenuri proprietate privată.

Zona studiată care face obiectul PUZ are suprafața de 9.105 mp.

Conform Planului urbanistic general a comunei Leliceni, programul de dezvoltare a localității, pentru zona de face obiectul PUZ, prevede realizarea de locuințe individuale și funcțiuni complementare funcțiunii de locuințe.

La elaborarea PUZ s-a avut în vedere prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000, al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, precum și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului modificată și completată cu OUG nr.7/2011.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 - Plan urbanistic general al comunei Leliceni, aprobat cu Hotărârea Consiliul local al comunei Leliceni cu nr. 60/26.09.2012;
 - Plan urbanistic zonal Mihaly Lajos, aprobat cu Hotărârea consiliului local al comunei Leliceni
 - Proiect alimentare cu energie electrică
 - Proiect rețea stradală pentru alimentare cu apă potabilă
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
 - Studiul topografic
 - Studiul geotehnic
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.
 - Canalizarea menajeră a localităților comunei Leliceni
 - Rețea de distribuție gaze naturale în comuna Leliceni

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată are caracter agricol, terenurile având categoria de folosință arabil.

Analizându-se evoluția de dezvoltare a localității Leliceni, se consideră că în scurt timp destinația zonei studiate cât și a zonele limitrofe se va schimba din zonă agricolă în zonă de locuit.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată denumită BOCSKORHEGYE, conform PUG aprobat este situată în intravilanul localității Leliceni, în zona vestică, unitatea teritorială nr.III.

Accesul în zonă se asigură pe două străzi laterale care se ramifică din Drumul județean nr. DJ123B, aflat în proprietatea publică a județului Harghita.

Servirea cu servicii de interes general se va asigura de instituțiile existente în Localitatea Leliceni, centru administrativ al comunei Leliceni. Nu se prevăd instituții de interes general în zona studiată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din Studiul topografic reiese că terenul de amplasament al obiectivului este situat între cotele 735 și 728 metri, cu altitudinea maximă de 738,38 în prima treime a zonei. având o înclinație pe direcția Nord Vest cu o pantă medie de 3,7 % și pe direcția Sud-Est de 7,3 %. De asemenea întreg terenul are o înclinație medie pe direcția Sud-Vest de 4 %.

Din Studiul geotehnic efectuat în zonă, rezultă că amplasamentul este situat în extremitatea de Sud-Est a Depresiunii Ciucul de Mijloc, în dreptul dealurilor piemontale din extremitatea vestică a Munților Ciucului.

În zona perimetrului studiat se găsesc diferite tipuri de soluri, specifice reliefului montan și anume:

Formațiunea geologică de bază este reprezentată prin orizontul mediu grezos-calcaros sub denumirea de “Strate de Sinaia” (Pânza de Ceahlău) aparținând Cretacului inferior (th + h), iar la suprafață, aluviunile terasei de 2-5 m, acoperite de depozite deluviale (w + qh1)

Formațiunea geologică de bază menționată, este alcătuită dintr-o alternanță de gresii, marne, marnocalcare și breccii, într-o stratificație insecventă față de formațiunea de suprafață. Aceasta în succesiune începe cu pietrișuri, urmat de prafuri argiloase și argile nisipoase spre suprafață. Aceste depozite proluviale au luat naștere prin resedimentarea materialului provenit prin dezagregarea rocilor primare care au aparținut Flișului intern crețacic.

Din punct de vedere al compoziției granulometrice și mineralogice se remarcă o sortare gradată, de la depozite argiloase la suprafață, la argile nisipoase și nisip cu pietriș în adâncime. Stratificația pe perimetru este consecventă, urmărind panta terenului. În forajele executate s-a constatat că pe adâncimea zonei active pentru construcții normale în regim P+M sau D+P+M stratificația este identică pe toată lungimea parcelelor. Astfel se poate constata că stratul de argilă slab nisipoasă cafenie este constantă până la adâncimea de cel puțin 3,50 m. Succesiunea stratelor este următoarea:

0,00-0,30 sol vegetal argilos negru

0,30-0,70 argilă cafenie-brună

0,70-3,50 argilă slab nisipoasă cafenie

Începând cu orizontul superficial al terenului, în zona studiată indicii calitativ geotehnici și caracteristicile fizico – mecanice au valori normale pentru tipurile de roci componente reprezentative. În ansamblu din punct de vedere granulometric stratul de fundare este stratul de argilă slab nisipoasă cafenie, cu umiditate redusă. Stratificația generală este concordantă, urmărind panta terenului.

Din rezultatele analizelor și litologia terenului se poate afirma că nu există pericolul instabilității, prin acțiunea mecanică asupra ei. Construcțiile preconizate pot fi așezate pe un sistem de fundare direct și continu sau fundații izolate, luând în considerare următoarele :

Datorită înălțimii mai ridicate al acestui perimetru, apa subterană nu apare sub formă freatică sau strat acvifer până la adâncimea de 3,00 m. Orizontul acvifer este prezen în aluviunile acvifere ale terasei, la adâncimi sub 5 - 6 m. Panta lină a terenului asigură o scurgere gravitațională lentă a apelor meteorice, spre zonele depresionare.

Datorită morfologiei terenului în zona de studiu, nu există posibilitatea stagnării apelor meteorice la suprafață în perioadele cu precipitații, totuși caracteristicile argiloase, coezive ale stratelor superioare le conferă o plasticitate ridicată, fapt pentru care terenul fără vegetație devine foarte alunecos.

Conform STAS 6054-85 adâncimea de îngheț este de 1,10 metri.

Conform reglementării tehnice “cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2006, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, are o valoare **$ag = 0,16g$** .

Valoarea de vârf a accelerației pentru componenta verticală a mișcării terenului se calculează ca: **$avg = 0,7 ag$**

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c = 0,7$ sec.

Din punct de vedere a încărcării date de vânt, zona se situează în zona A, caracterizată de presiune dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 metri deasupra terenului, $g_v = 0,30$ kN/mp. Construcțiile fac parte din categoria C1, puțin sensibile la efectele vântului, cu coeficient de rafală $\beta = 1,6$

Din punct de vedere a încărcării date de zăpadă se situează în zona C, caracterizată de greutatea de referință a stratului de zăpadă $g_z = 1,5$ kN/mp (perioada de revenire 10 ani), cu coeficientul $c_e = 0,8$, având condiții normale de expunere ale construcției.

În zona studiată nu sunt riscuri naturale datorate de inundații sau alunecări de teren.

Din punct de vedere climatic zona analizată se caracterizează printr-un climat depresional intramontan de tip Carpatic Oriental, cu mari variații de temperatură, un topoclimat de adăpost influențat de relieful muntos înconjurător.

Caracteristicile climatice locale sunt:

În această zonă se individualizează climatul depresiunilor intramontane de tip Carpatic – Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

- temperatura medie anuală a aerului este între 4° și 6° C.
- temperatura medie în luna iulie este de 12° , 14° C.
- temperatura medie în luna ianuarie este între -6° și -8° C.
- înghețul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile
- nebulozitatea medie multianuală se caracterizează prin valori foarte crescute : zilele cu cer acoperit au o frecvență de 155 – 160 zile pe an, iar cerul noros este semnalat timp de 90 de zile. Numărul zilelor senine este în funcție tot de zonalitatea verticală a reliefului, circa 120 zile anual
- cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de circa 54 mm: în luna iunie: 87,9 mm, în luna februarie: 17,8 mm
- iarna, sub formă de zăpadă, ninsorile cad pe o durată de 30 – 35 de zile. Durata de stagnare a zăpezii crește în raport cu altitudinea reliefului.

Vântul este în strânsă legătură cu circulația generală a atmosferei și cu condițiile locale ale reliefului. Frecvența este de 0 – 10 % iar viteza medie anuală de 4 m/s. Durata intervalului de calm sporește în perioada de iarnă, mai ales când se produce fenomenul de inversiune termică.

Înversiunile de temperatură în perioada de iarnă se manifestă pe un interval de peste 70 de zile.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este asigurată de Drumul Județean nr.123B Sânmărtin-Bancu-Misentea-Miercurea-Ciuc, aflat în domeniul public al județului Harghita. Din acest

drum se desprind două străzi laterale care conduc la amplasamentul PUZ. Între aceste străzi laterale s-a realiza o strada care asigură accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ.

Caracteristicile străzii au fost aprobate prin Planul urbanistic zonal elaborat și aprobat pentru Mihaly Lajos, în anul 2009. În PUZ strada s-a prevăzut cu o singură bandă de circulație, cu lățimea de 5 metri, deservind în exclusivitate numai locuințe ce se vor realiza de-a lungul acestei străzi. În prezent această stradă este neamenajată având destinația actuală de teren arabil.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristica zonei studiate este de zonă agricolă, terenurile având categoria de arabil de clasa a III-a de fertilitate.

În zona ce face obiectul PUZ nu există nici un fel de construcție.

Terenurile, în suprafață totală de 9.105 mp, ce fac obiectul PUZ, pe tipuri de proprietate se prezintă astfel:

- 9.105 mp proprietate privată persoane fizice.

Asigurarea cu servicii a zonei se asigură de serviciile existente din localitatea Leliceni.

În zona analizată nu sunt riscuri naturale cauzate de inundații sau alunecări de teren.

Prin caracterul ei agricol zona nu prezintă nici un fel de disfuncțiuni.

2.6. Echiparea edilitară

Pe strada existentă, adiacentă loturilor de case propuse în PUZ, există conductă de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de 63 mm racordată la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă a localității Leliceni.

Pentru deservirea zonei cu energie electrică, în anul 2010 s-a realizat o rețea electrică aeriană pe stâlpi din beton, cu conductori TYIR 50*70+16 pe o lungime de 160 metri și cu conductori TYIR 50*50+10 pe o lungime de 320 metri, cu punct de racordare la rețeaua electrică aeriană existentă pe drumul județean nr.123B. La punctul de racordare este montat un tablou electric de distribuție și contorizare.

În Localitatea Leliceni nu există sistem centralizat de canalizare menajeră.

În comuna Leliceni nu există sistem de distribuție gaze naturale.

În zona PUZ nu există rețea de telefonizare.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun MAPPM nr. 214/RT/1999 și MLPAT nr. 16/NN/1999 și ghidului de aplicare au fost analizate problemele de mediu existente în zonă.

Nu se pune problema relației cadru natural - cadrul construit, deoarece în zona ce face obiectul PUZ nu există nici o construcție.

În zona studiată nu există riscuri naturale sau antropice și riscuri cauzate de sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare.

De asemenea în zona studiată nu sunt valori de patrimoniu de nici un fel.

Conform Ordonanța de Urgență nr.57 din 20 iunie 2007 privind regimul arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, zona PUZ nu este situată în zone protejate.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru zona PUZ obținurile populației sunt pentru realizarea de locuințe individuale și anexe gospodărești aferente.

Conform Planului urbanistic general al comunei Leliceni, aprobat de consiliul local cu Hotărârea nr.60/26.09.2012, politica de dezvoltare urbanistică a zonei este pentru realizarea de locuințe individuale și anexe aferente.

Elaboratorul PUZ, la solicitarea beneficiarilor privind realizarea de locuințe individuale, prin prevederile PUZ se prevede

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Înafara Studiului topografic și a Studiului geotehnic nu au fost elaborate studii de fundamentare anterior PUZ.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Leliceni, zona studiată este situată în intravilanul localității Leliceni, și conform reglementărilor urbanistice din U.T.R.III, sunt permise construcții de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime maxim de D+P+M. Amplasamentul este situat în U.T.R.III într-o zonă cu restricții temporare de construibilitate până la elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Conform PUZ elaborat și aprobat în anul 2009, beneficiar Mihaly Lajos, pentru strada propusă între PUZ aprobat și PUZ ce se elaborează prin prezenta documentație, prin reglementările urbanistice, se prevede stradă cu o singură bandă de circulație cu lățimea de 5 metri.

Terenurile din zona analizată, în prezent, au folosința de teren arabil, astfel că este necesar a se schimba folosința actuală de teren agricol în teren destinat pentru construcții.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

În zona analizată nu sunt oglinzi de apă și spații plantate și nici potențiale resurse balneare, astfel că nu constituie un potențial de a fi valorificat într-un fel.

Conform studiului geotehnic, la cota minimă de fundare $D_f = 1,20$ m, valoarea presiunii convenționale de calcul este de $P_{conv} = 280$ KPa, în stratul de argilă nisipoasă. Pentru calculul terenului de fundare pe baza presiunii convenționale, pentru P_{ef} trebuie să se respecte condițiile stipulate în STAS 3300/2-85 pentru gruparea fundamentală și cea specială dacă este cazul, unde P_{ef} este presiunea medie verticală pe talpa fundației provenite din încărcările de calcul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru a se asigura accesul la terenul din zona ce face obiectul PUZ este necesar a se realiza modernizarea actualului drum de pământ ca stradă secundară cu o singură bandă de circulație cu caracteristicile prevăzute în anexa nr. 1 la Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localităților rurale, cu una bandă de circulație cu lățimea părții carosabile de 3,50 metri cu rigolă acoperită pe o parte a străzii cu lățimea de 0,50 metri, pentru evacuarea apelor pluviale și trotuar pe cealaltă parte a străzii cu lățimea de 1,00, rezultând lățimea totală a străzii de 5,00 metri. Lățimea totală a străzii a fost stabilită în PUZ elaborat și aprobat pentru Mihaly Lajos.

Pentru fiecare parcelă se prevede un loc de parcare adiacent străzii cu lățimea de de 2,50 metri și lungimea maximă de 8,00 metri care va fi situat înafara împrejuririi parcelei. Poziția exactă a locurilor de parcare se va stabili prin proiectele tehnice ale caselor de locuit în funcție de amplasarea acestora în interiorul parcelei.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Funcțiunile propuse se constituie din zonă cu locuințe individuale (Li) și căi de comunicație – stradă (C). Cale de comunicație se compune din strada propriuzisă și parcaje situate în afara parcelelor.

BILANȚ TERITORIAL PUZ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Total mp	Procent % din total	Total mp	Procent % din total
Zonă agricolă (arabil)	9.105	100	-	-
Zonă de locuințe	-	0	8.141	89,41
Stradă	-	0	835	9,17
Parcaje	-	0	129	1,42
TOTAL	9.105	100	9.105	100

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor va fi de D+P+M (demisol, parter și mansardă).

Procentul de ocupare al terenului, destinat pentru construcții, va fi de maxim 25 %, iar coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 0,40.

Accesul carosabil la zona de locuințe se va asigura din strada existentă care urmează a se amenaja corespunzător.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pe strada existentă există conductă de alimentare cu apă potabilă, cu diametrul de 63 mm, racordată la sistemul centralizat al localității. Construcțiile propuse se pot racorda individual la conducta existentă prin branșamente.

În localitatea nu există sistem centralizat de canalizare menajeră, colectarea apelor menajere uzate se asigură în sistem local cu bazine vidanjabile și apoi transportate la stația de epurare Miercurea-Ciuc. În prezent este elaborat un proiect pentru canalizarea menajeră a comunei Leliceni, lucrarea fiind planificată a fi încheiată în anul 2015. Prin proiect se prevede realizarea unor rețele de colectare a apelor menajere uzate pe principalele străzi ale comunei care se vor racorda, prin colectorul principal, la canalizarea menajeră a municipiului Miercurea-Ciuc (cartierul Jigodin). Epurarea apelor menajere este asigurată de stația de epurare Miercurea-Ciuc. Pe strada propusă în PUZ proiectul nu prevede canalizare menajeră astfel că se impune montarea pe această stradă a unei conducte din PVC-KG cu diametrul de 200 mm și racordarea acesteia la conducta propusă pe strada învecinată care se prevede cu diametrul de 200 mm. Pentru locuințele ce se vor realiza înainte de punerea în funcțiune a sistemului centralizat de canalizare menajeră a comunei Leliceni colectarea apelor menajere uzate se va realiza în sistem local cu bazine vidanjabile etanșe. Înainte de umplere a bazinelor vidanjabile apele menajere uzate se vor transporta la stația de epurare Miercurea-Ciuc cu mijloace de transport autorizate în acest scop.

Pe strada existentă există o rețea electrică aeriană pe stâlpi din beton, cu conductori cu conductori TYIR 50*50+10, cu punct de racordare la rețeaua electrică aeriană existentă pe drumul județean nr.123B. La punctul de racordare este montat un tablou electric de distribuție și contorizare pentru noii consumatori prevăzuți în PUZ existent și PUZ propus. Locuințele propuse se pot racorda la rețeaua electrică aeriană prin branșamente electrice din cabluri electrice montate subteran.

În localitatea Leliceni nu există rețea de distribuție gaze naturale. Prin grija primăriei comunei Leliceni s-a elaborat un proiect pentru realizarea unei rețele de distribuție gaze naturale dar realizarea acestei lucrări nu este stabilită încă. Încălzirea clădirilor ce se vor realiza se va asigura cu sobe de teracotă, sau microcentrale termice individuale care vor folosi pentru ardere combustibil solid (lemn de foc).

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile propusă în PUZ nu sunt surse de poluare a mediului.

Prin măsurile propuse privind realizarea sistemului de canalizare menajeră se asigură epurarea apelor menajere uzate prin stația de epurare Miercurea-Ciuc.

Deșeurile menajere se vor colecta în recipiente cu închidere etanșă și apoi transportate la depozitul controlat de deșuri menajere al municipiului Miercurea-Ciuc

Organizarea de spații verzi se realizează pentru fiecare construcție de locuit prevăzându-se minim 30 mp spații verde pentru fiecare persoană, dar minimum pentru patru persoane.

Zona nu prezintă producere de riscuri naturale.

În zona PUZ nu există bunuri de patrimoniu și nici nu este situată în zone protejate.

Disfuncțiunile din domeniul căile de comunicație se pot elimina prin modernizarea străzii existente din pământ.

Conform Ordonanța de urgență nr.57 din 20 iunie 2007 privind regimul arilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice zona analizată în PUZ nu se încadrează în arii naturale protejate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona ce face obiectul PUZ nu sunt și nici nu prevăd obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile din PUZ se înscriu în prevederile PUG aprobat privind dezvoltarea urbanistică a zonei.

Pentru materializarea programului de dezvoltare a zonei categoriile principale de intervenție se constituie din modernizarea străzii și realizarea canalizării menajare.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate trece la elaborarea documentațiilor tehnico - economice în vederea autorizării și realizării lucrărilor propuse în PUZ.

Se propune ridicarea restricției temporare de construire pentru terenurile destinate pentru zonă de locuințe individuale, ce fac obiectul PUZ.

5. REGLEMENTĂRI

Nu sunt

FEBRUARIE 2013

Întocmit
arh. MIHĂESCU CONSTANTIN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE LELICENI

Prezentul Regulament local de urbanism a fost elaborat concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, din intravilanul localității Lelicieni, având la bază, următoarele principale reglementări:

- Legea nr. 50/1991, republicată în anul 2009, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea administrației locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecția sanitară;

De asemenea s-au avut în vedere reglementările din Planul Urbanistic General al Comunei Lelicieni.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire în zona PUZ.

Modificările regulamentului local de urbanism aprobat se pot face numai în spiritul Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului

urbanistic zonal și implicit ase pot face numai cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Teritoriul pentru care se aplică prezentul regulament este cel cuprins în limitele terenului ce face obiectul PUZ și este cuprins în intravilanul localității Leliceni.

PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul Regulament a fost elaborat concomitent cu Planul urbanistic zonal, cuprinzând reglementările urbanistice care să contribuie la organizarea structurii zonei ce face obiectul PUZ și se bazează pe prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată în anul 2009, de prevederile din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarea articolului 2 prin Hotărârea Guvernului nr. 59/1999, precum și pe prevederile din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

În procesul de utilizare a terenurilor și de construire se va respecta zonificarea funcțională propusă și de relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Limita PUZ este precizat în planșa de reglementări nr. 2, și a fost determinat prin studiul topografic elaborat în acest scop.

Procesul de construire în cadrul zonei se va realiza conform Planului urbanistic zonal, după cum urmează:

- pe terenuri libere;

În situația în care sunt respectate prevederile din Planul urbanistic zonal și din Regulamentul de urbanism se poate elibera Certificatul de urbanism și implicit Autorizația de construire pentru solicitările de construire de obiective de natura celor admise a se realiza în zona respectivă.

În cazul în care se solicită realizarea unor obiective ce nu sunt cuprinse în zona respectivă, nu respectă prevederile Regulamentului de urbanism sau au implicații majore asupra obiectivelor din zonă, la amplasarea și construirea acestor obiective se va solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, prin care se vor stabili reglementările necesare, în funcție de natura și implicațiile legate de realizarea acestor obiective.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări:

- verificarea încadrării cererii solicitantului în funcțiunile prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune);
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico - edilitară, a acceselor carosabile

și pietonale;

- evitarea disfuncționalităților de orice natură ce s-ar putea produce prin realizarea obiectivului propus;
- protecția mediului ambiant;

PRESCRIȚII SPECIFICE

În limita intravilanului autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea funcțiunii prevăzute prin Planul urbanistic zonal și Regulamentului local de urbanism, în următoarele condiții:

- se interzice realizarea de construcții și amenajări cu funcțiuni incompatibile cu funcțiunile zonei în care se propune amplasarea obiectivului;
- amplasarea construcțiilor față de străzi se va putea face la distanța minimă de 6,50 metri din axul străzii, cu condiția asigurării iluminatului camerelor conform normelor sanitare;
- la amplasarea și proiectarea locuințelor de orice fel se vor respecta prevederile Legii locuinței nr. 114/1996;
- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 2 metri conform codului civil;
- înălțimea construcției la coamă de maxim 8,00 metri;
- construcțiile de locuit vor avea acoperiș tip șarpantă cu o înclinare de minimum 30°, cu învelitoare din țiglă de culoare cărămiziu sau din șindrilă bitumată;

Zonele funcționale din prezentul plan urbanistic zonal sunt:

- zonă de locuințe individuale
- zonă de circulație (stradă)

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE

Orientarea față de punctele cardinale

- construcții de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
- amplasarea clădirilor de locuit destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Amplasarea față de aliniament

Linia amplasamentului propus este:

- minim 6,50 metri din axul străzii

Clădirile pot fi amplasate la linia aliniamentului propus sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament propus este permisă în cazul când se respectă coerența și caracterul frontului stradal și este impusă de asigurarea însoririi camerelor de locuit conform normelor sanitare;

În ambele cazuri autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- amplasarea clădirii de locuit pe limita laterală a parcelie, cu o fațadă spre stradă și o fațadă spre curte;
- distanțele minime conform față de alte construcții conform normelor de protecție din punct de vedere a securității la incendiu.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru construcțiile de case de locuit vor fi prevăzute spații verzi și plantate de de cel puțin de 30 mp/persoană pentru o casă de locuit.

ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice și dacă se va realiza loc de parcare în exteriorul parcelei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și la rețeaua de energie electric.

În zonă nu există rețea de canalizare, aceasta urmând a se realiza până în anul 2015. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă beneficiarii se obligă, ca până la punerea a funcțiune a canalizării menajere, să asigure evacuarea apelor menajere uzate în sistem local cu bazin vidanjabil etanș, urmând ca ulterior să se racordeze la sistemul centralizat de canalizare menajeră a localității.

În zonă există rețea de distribuție apă potabilă, autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă beneficiarii se obligă să se racordeze la conducta de apă existentă pe stradă potrivit regulilor impuse prin avizul de racordare.

Alimentarea cu energie electrică se poate asigura de la rețeaua electrică aeriană existentă pe stradă, autorizarea construcțiilor este permisă numai prin realizarea unui bransament electric subteran cu fîridă de distribuție și contorizare, conform condițiilor impuse prin avizul tehnic al deținătorului de rețele electrice din zonă.

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale, încălzirea clădirilor urmînd a se realiza în sistem local cu cazane cu funcționare pe combustibil solid fie prin sistem local cu încălzire electrică.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT) COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

- zone pentru case de locuit
- | | |
|-----|------|
| POT | 25 % |
| CUT | 0,40 |

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se recomandă o arhitectură ce preia elemente arhitecturale tradiționale locale.

REGLEMENTĂRI

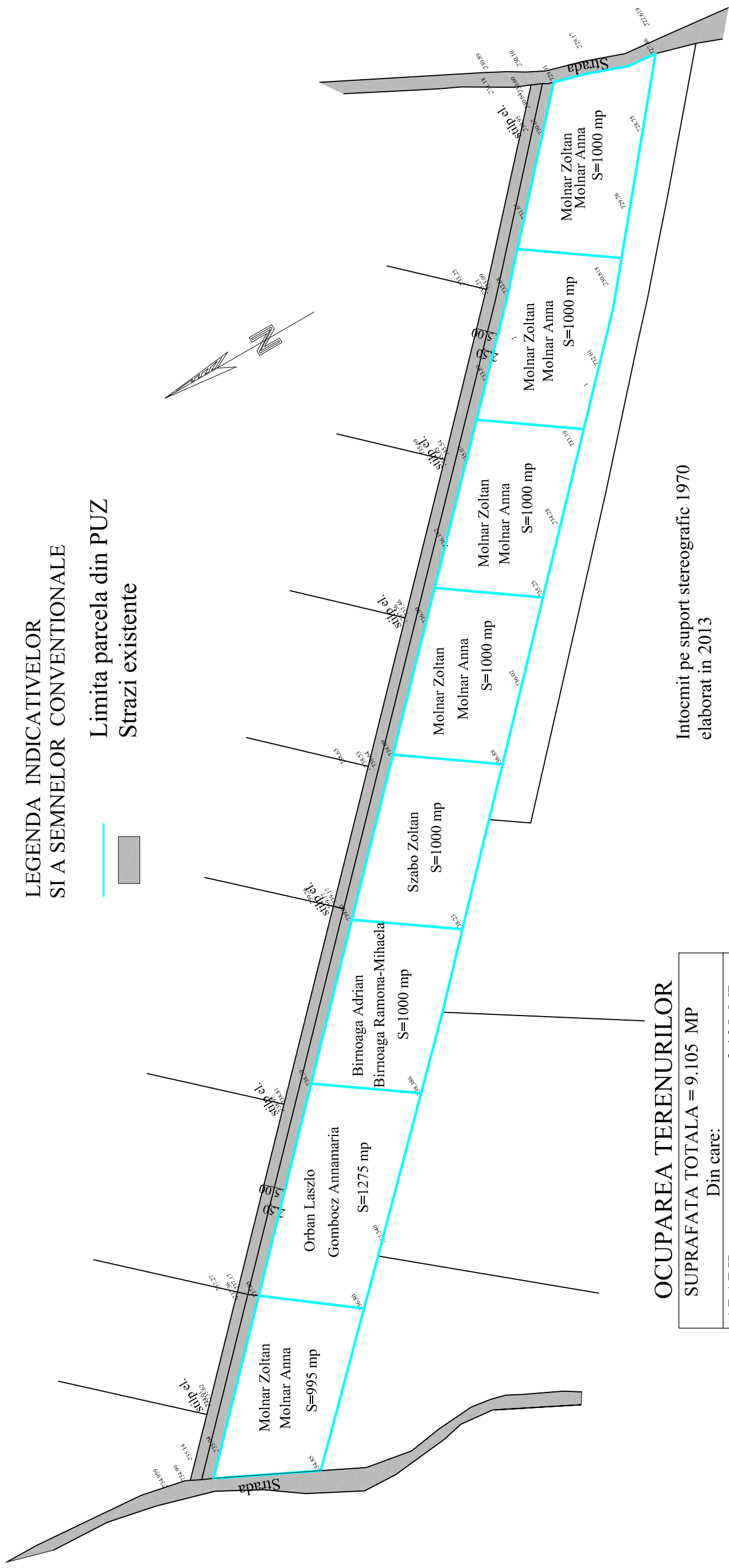
În zona ce face obiectul PUZ nu se admite construirea de anexe gospodărești, în scopul creșterii de animale și păsări pentru comercializarea de carne, lapte sau ouă, precum și ori fel de construcții care nu au ca scop casă de locuit și anexe aferente.

FEBRUARIE 2013

Întocmit
ARH. MIHĂESCU CONSTANTIN

LEGENDA INDICATIVELOR
SI A SEMNELOR CONVENTIONALE

— Limita parcela din PUZ
— Strazi existente



Intocmit pe suport stereografic 1970
elaborat in 2013

OCUPAREA TERENURILOR

SUPRAFATA TOTALA = 9.105 MP


Din care:

ARABIL

9.105 MP

DISFUNCTIONALITATI

STAREA FONDULUI CONSTRUIT:	—
STAREA STRAZII: STRADA DIN PAMANT, NEAMENAJATA	
SURSE DE POLUARE:	—
STABILIREA PRIORITATILOR: AMENAJARE STRADA, DOTARE CU UTILITATI TEHNICO EDILITARE	

 <p>S.C. MODUL SRL MIERCUREA-CIUC J19/419/1991</p>	Beneficiar: SZABO ZOLTAN, MIERCUREA CIUC str. Ciocartiei nr.2 ap.13		Proiect nr. 297/2013
	Coordonator arh. Mihaescu C.	Scara 1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL LELICENI - LOCUINTE INDIVIDUALE
Elaborat arh. Mihaescu C.	Februarie 2013		
Desenat ing. Nan Brigitta	SITUATIE EXISTENTA		Plansa nr.1

BILANT TERITORIAL

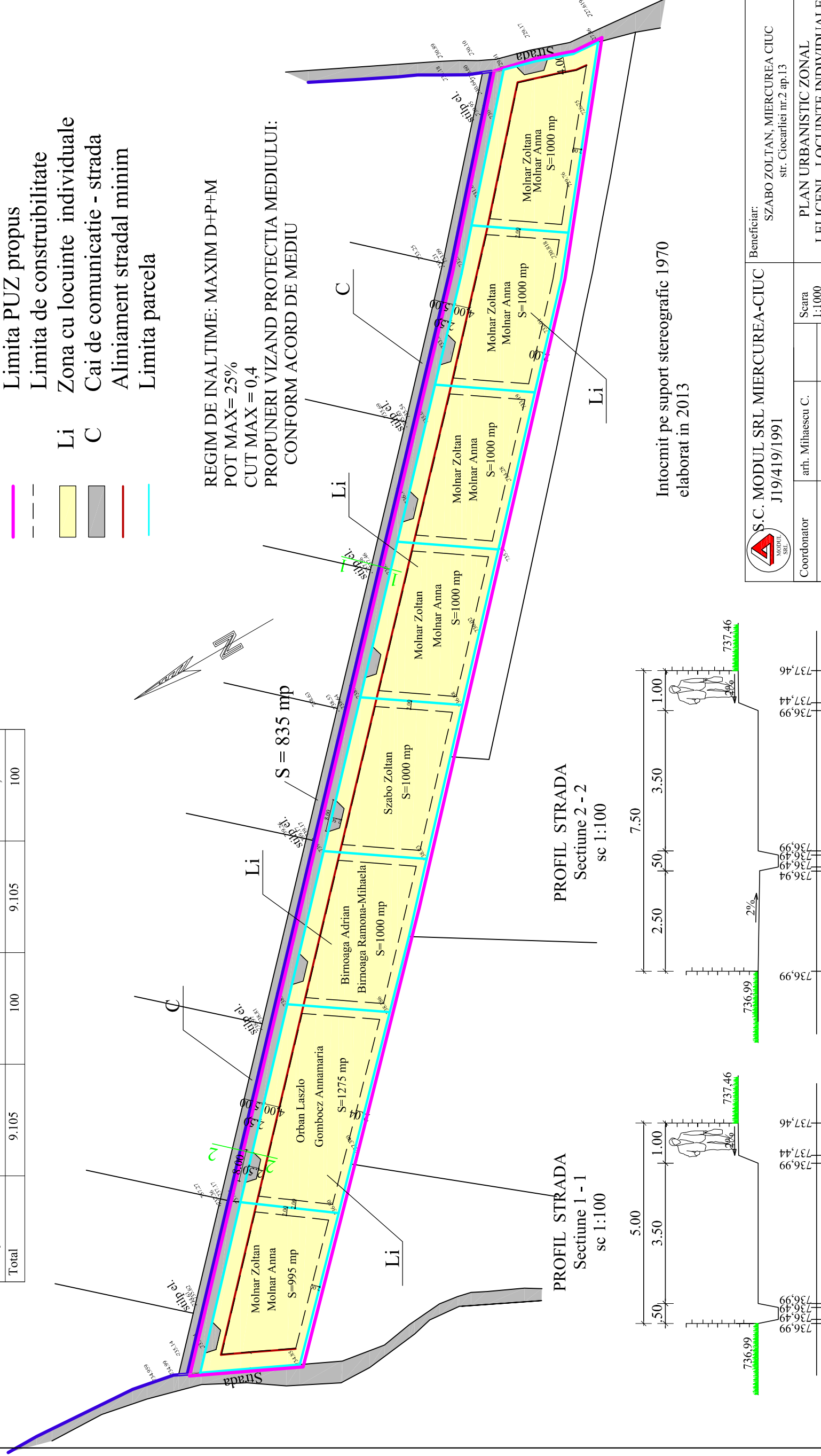
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Total (mp)	Procent % din total suprafata	Total (mp)	Procent % din total suprafata
Arabil	9.105	100	—	—
Zona de locuire	—	—	8.141	89,41
Strada	—	—	835	9,17
Parcaje	—	—	129	1,42
Total	9.105	100	9.105	100

LEGENDA INDICATIVELOR SI A SEMNELOR CONVENTIONALE

- Limita PUZ existent aprobat 2009
- Limita PUZ propus
- - - Limita de constructibilitate
- Li Zona cu locuinte individuale
- C Cai de comunicatie - strada
- Aliniament stradal minim
- Limita parcela

REGIM DE INALTIME: MAXIM D+P+M
 POT MAX= 25%
 CUT MAX = 0,4

PROPUNERI VIZAND PROTECTIA MEDIULUI:
 CONFORM ACORD DE MEDIU



Intocmit pe suport stereografic 1970
 elaborat in 2013




S.C. MODUL SRL MIERCUREA-CIUC
 J19/419/1991

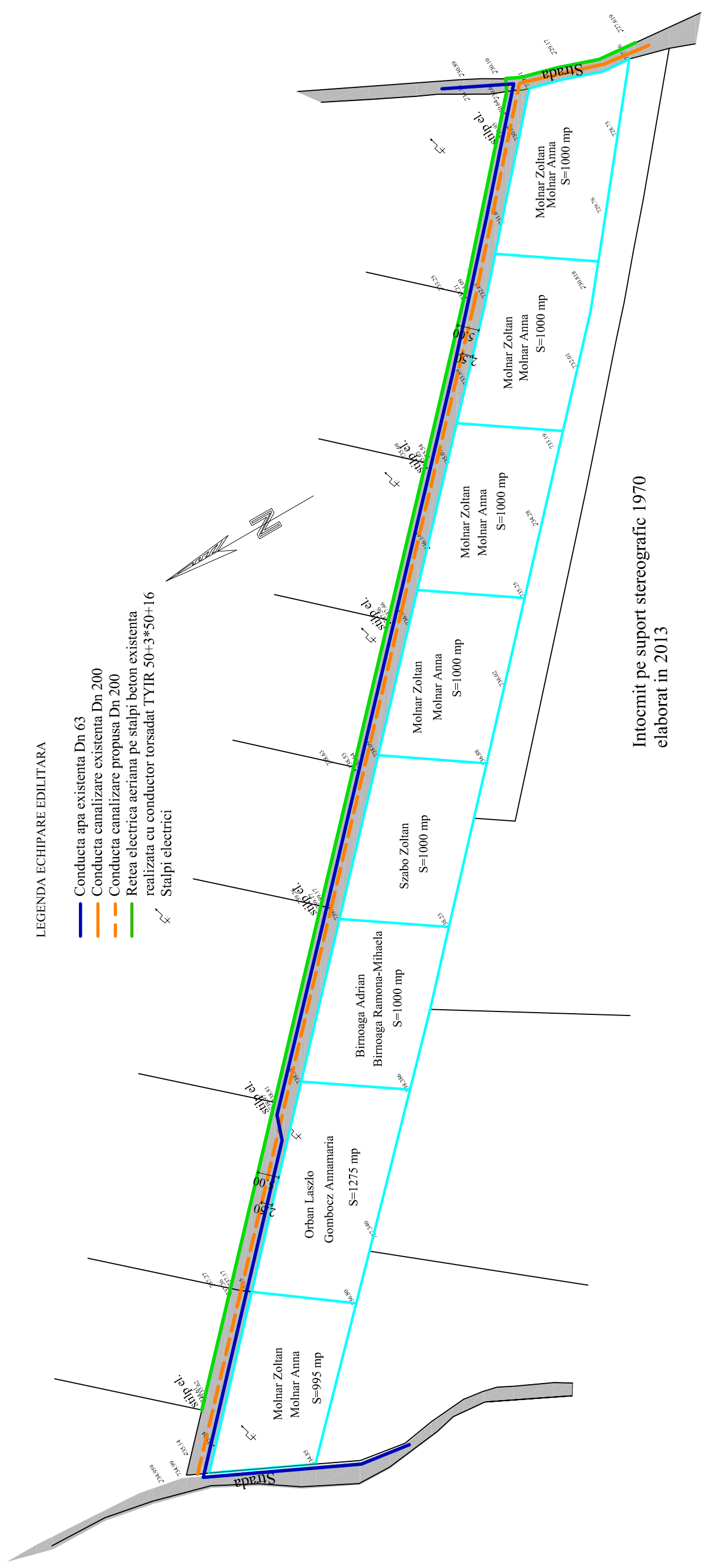
Coordonator	arh. Mihaescu C.	Scara	1:1000
Elaborat	arh. Mihaescu C.	Februarie	2013
Desenat	ing. Nan Brigitta		

Beneficiar: SZABO ZOLTAN, MIERCUREA CIUC
 str. Ciocartiei nr.2 ap.13

Proiect nr.	297/2013
PLAN URBANISTIC ZONAL	
LICENCI - LOCUINTE INDIVIDUALE	
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
Plansa nr.2	

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

- Conducta apa existenta Dn 63
- Conducta canalizare existenta Dn 200
- - - Conducta canalizare propusa Dn 200
- Retea electrica aeriana pe stalpi beton existenta realizata cu conductor torsadat TYIR 50+3*50+16
-  Stalpi electrici



Intocmit pe suport stereografic 1970
elaborat in 2013



S.C. MODUL SRL MIERCUREA-CIUC
J19/419/1991

Beneficiar:
SZABO ZOLTAN, MIERCUREA CIUC
str. Ciocarliei nr.2 ap.13




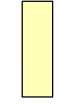
Proiect nr.
297/2013

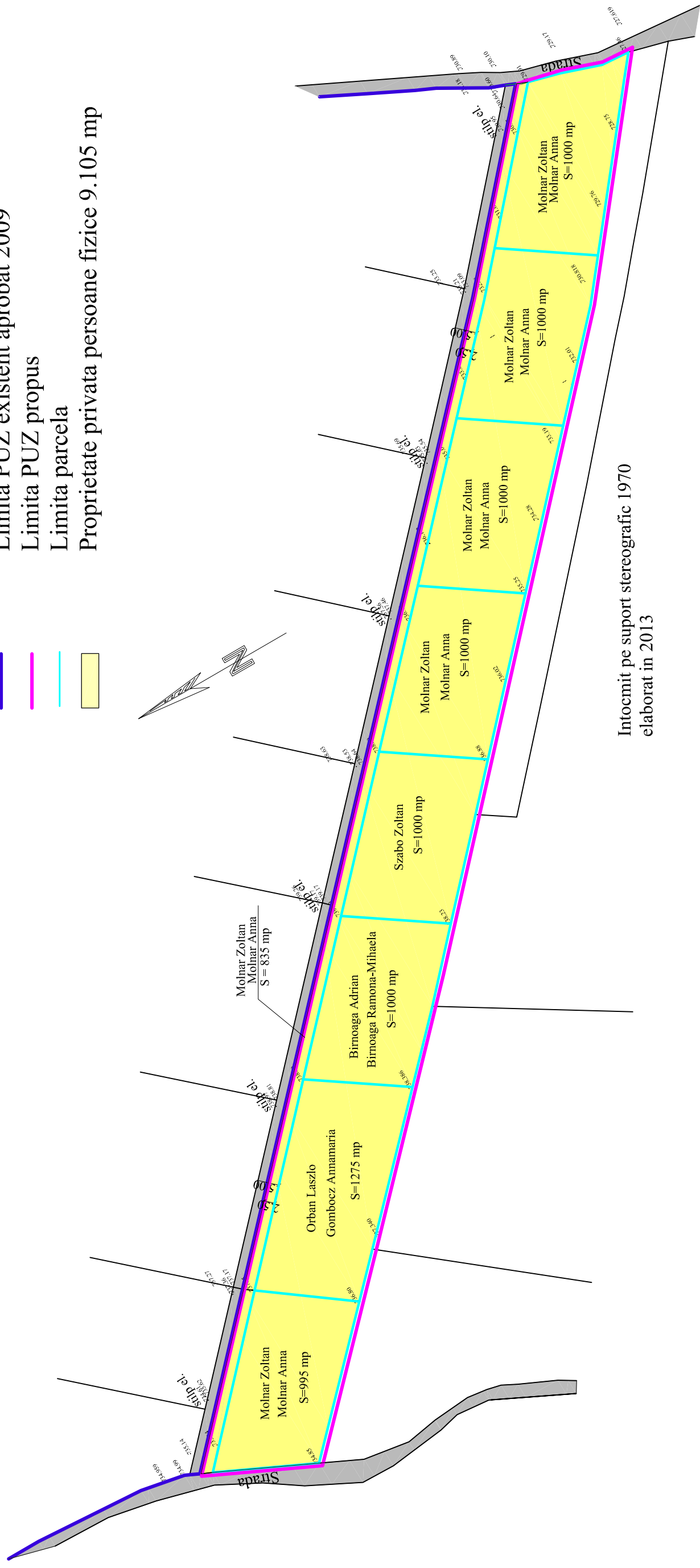
Coordonator	arh. Mihaescu C.	Scara	1:1000
Elaborat	ing.Nan Brigitta	Februarie	2013
Desenat	ing.Nan Brigitta		

PLAN URBANISTIC ZONAL
LELICENI - LOCUINTE INDIVIDUALE
ECHIPARE EDILITARA

Plansa nr.3

LEGENDA INDICATIVELOR
SI A SEMNELOR CONVENTIONALE

-  Limita PUZ existent aprobat 2009
-  Limita PUZ propus
-  Limita parcela
-  Proprietate privata persoane fizice 9.105 mp



Intocmit pe suport stereografic 1970
elaborat in 2013



S.C. MODUL SRL MIERCUREA-CIUC
J19/419/1991

Coordonator	arh. Mihaescu C.
Elaborat	arh. Mihaescu C.
Desenat	ing. Nan Brigitta

Scara
1:1000
Februarie
2013

Beneficiar:
SZABO ZOLTAN, MIERCUREA CIUC
str. Ciocartiei nr.2 ap.13

PLAN URBANISTIC ZONAL
LELICENI - LOCUINTE INDIVIDUALE

Proprietatea asupra terenurilor

Proiect nr.
297/2013

Plansa nr.4