

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

**JUD. BACĂU, COM. SĂRATA, STR. 2 STEJARI,
F.N., NR. CAD. 60890**

PROIECT NR. 17/ 2020
FAZA P.U.Z.

DOCUMENTAȚIE PENTRU
PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT:

JUD. BACĂU, COM. SĂRATA, STR. 2 STEJARI, F.N., NR. CAD. 60890

BENEFICIAR:

IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA

PROIECTANT:

S.C. RED 09 S.R.L.

Denumire proiect : **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,
FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Proiect nr. 17/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: **jud. Bacău, com. Sărata,
str. 2 Stejari, F.N., nr. cad. 60890,**
Beneficiari: **IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA**

LISTĂ DE SEMNĂTURI

URBANISM

S.C. RED 09 S.R.L.

Șef proiect:

arh. CORNELIU CIOBĂNAȘU

Proiectare:

arh. RADU DOBREANU

Denumire proiect : **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,
FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Proiect nr. 17/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: **jud. Bacău, com. Sărata,
str. 2 Stejari, F.N., nr. cad. 60890,**
Beneficiari: **IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- PAGINĂ DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|--------------|
| • PLANȘA U01 – PLAN DE ÎNCADRARE | scara 1:5000 |
| • PLANȘA U02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ | scara 1:1000 |
| • PLANȘA U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | scara 1:1000 |
| • PLANȘA U04 – REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ | scara 1:1000 |
| • PLANȘA U05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | scara 1:1000 |
| • PLANȘA U06 – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | scara 1:1000 |

Denumire proiect : **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,
FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Proiect nr. 17/2020 Faza : P.U.Z.
Amplasament: **jud. Bacău, com. Sărata,
str. 2 Stejari, F.N., nr. cad. 60890,**
Beneficiari: **IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, FOIȘOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Beneficiar: **IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA**
- Amplasament: **jud. Bacău, com. Sărata, str. 2 Stejari, F.N., nr. cad. 60890**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data elaborării documentației: **04 / 2021**

1.2. Obiectul lucrării

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a solicitării dlor IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA, în vederea construirii de locuință, foișor și împrejmuire ce vor fi realizate pe un teren aflat în extravilanul comunei Sărata din județul Bacău, ce se dorește a fi introdus în intravilan.

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe lotul cu numărul cadastral 60890 și cu suprafața de 454 m², situat extravilan, lângă localitatea Sărata, în partea de Nord-Est a acesteia. Acest teren este proprietate privată a beneficiarului.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a reglementa zonificarea funcțională a terenului studiat.

În vederea analizării în context a terenului care a generat planul urbanistic zonal a fost stabilită o zonă studiată cu suprafața de aproximativ 31 195 m².

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sărata, proiect nr. 64/2005, aprobat prin H.C.L. Sărata nr. 55 / 2009, prelungită prin HCL Sărata nr. 75 / 2018, terenul studiat este situat în extravilanul municipiului comunei Sărata.

Funcțiunea terenului aprobată prin Planul Urbanistic General al comunei Sărata este **zonă terenuri agricole în extravilan, inclusă în UTR 1, respectiv UTR 1.1.**

Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Sărata nu corespund cu cerința beneficiarului de a construi locuință, foișor și împrejmuire, fiind necesară trecerea în intravilan a terenului, în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.** Această modificare va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic.

În zona studiată se poate observa tendința de extindere a intravilanului, fiind prezente trupuri de intravilan aflate în **zona de locuit și funcțiuni complementare, subzona rezidențială cu clădiri tip rural (L).**

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. - comuna Sărata și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilită cu inițiatorul PUZ.
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Codul civil**

- **H.G. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare,
- **Legea spațiilor verzi 24/2007**,
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- **Legea apelor 107/1996**,
- **H.G. 101/1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- **O.G 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare,
- **Ordinul 119/2014** al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației,
- **Ordinul nr. 13/N/1999** Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se situează în extravilanul comunei Sărata, în zona de Nord-Est, pe strada 2 Stejari, având în vecinătate proprietăți private și un drum în indiviziune.

Zona a cunoscut în ultimii ani o dezvoltare în extinderea intravilanului și construirea de unități de locuire individuală.

Realizarea investiției va avea un impact economic și social pozitiv asupra zonei deoarece va stimula economia locală, va genera locuri noi de muncă și venituri suplimentare la bugetele central și local, provenite din taxele și impozitele aferente activităților desfășurate.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul reglementat este situat în extravilanul comunei Sărata, în zona de Nord-Est a localității, pe strada 2 Stejari, nr. Cad. 60890. În zona dintre Drumul Național DN2 (E 85) și Centura Bacău DNVO2T.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la Nord: drum în indiviziune cu Nr. Cad. 60043
- la Vest: drum în indiviziune cu Nr. Cad. 60043
- la Sud: proprietate privată, teren intravilan cu Nr. Cad. 61814
- la Est: proprietate privată, teren agricol extravilan cu Nr. Cad. 60120

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere climatic, zona comunei Sărata se încadrează în zona de extindere a climatului temperat continental propriu-zis, cu aspecte specifice culoarelor depresionare și dealurilor joase din nord-vestul Podișului moldovenesc, cu influențe scandinavo-baltice.

Temperatura medie multianuală este stabilită în jurul valorii de 9,2°C, luna cea mai caldă fiind iulie, cu o valoare medie multianuală de 21,2°C, iar luna cea mai răcoasă este ianuarie, cu temperatura medie de -4,1°C. Numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 126 pe an.

Valoarea medie multianuală a precipitațiilor din zona confluenței râurilor Bistrița și Siret este de cca 542 mm/an.

Vânturile predominante sunt din direcțiile nord și nord-vest, culoarul Siretului favorizând o dirijare mai mult nord-sud a curenților atmosferici. În timpul iernii, viteza vântului poate depăși 70km/h, viteza medie având valori de până la 6m/s.

Adâncimea de îngheț în zona comunei Sărata este de -0,80m ÷ -0,90m de la cota terenului, conform STAS 6054/77.

Valoarea caracteristică a încărcării de zăpadă pe sol având un interval mediu de recurențe IMR=50 ani, este de $s_{0,k}=2,5\text{kN/mp}$ în zona comunei Sărata, conform normativului CR1-1-3/2012. Acțiunea vântului în zona comunei Sărata este $b=0,6\text{kPa}$, conform normativului CR 1-1-4/2012.

2.4 Circulația

Accesul la amplasament se face din drumul în indiviziune cu Nr. Cad. 60043. Suprafața carosabilă este acoperită cu pământ în zona de acces la terenul studiat și are lățimea de aproximativ 6 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Lotul reglementat în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este liber de construcții și constituie proprietate privată a dlor IVU GABRIEL și IVU CLAUDIA-MARINA.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor.

2.6 Echipare edilitară

Utilitățile vor fi asigurate prin bransament la rețelele existente în zonă sau în regim propriu.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apă se va asigura prin realizarea unui puț forat cu distribuirea apei printr-o pompă submersibilă.

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-o rețea de canalizare și vor fi dirijate către bazinul vidanjanbil propus.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransament la rețeaua existentă în zonă

Apă caldă menajeră va fi realizată cu ajutorul unor boilere electrice

Asigurarea temperaturii mediului ambiant se va realiza cu ajutorul unor panouri radiante

2.7 Probleme de mediu

Analiza problemelor existente de mediu evidențiază următoarele aspecte:

- Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.
- Terenul nu este inclus într-o zonă naturală protejată.

2.8 Opțiuni ale populației

Realizarea investiției propuse de beneficiar este oportună, prin realizarea acesteia urmând a se obține:

- diversificarea activităților de economice la nivelul localității,
- valorificarea potențialului zonei,
- creșterea veniturilor la bugetul local,
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate.

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare s-a făcut consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:1000;
- studiul geotehnic, care a concluzionat că amplasamentul cercetat este corespunzător pentru construirea de locuință, foisor și împrejmuire.

3.2 Prevederi ale PUG

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Sărata în **zona terenuri agricole în extravilan, inclusă în UTR1, respectiv UTR 1.1 – localitatea propriu-zisă, zonă de unități industriale, depozite și prestări servicii pentru industrie și agricultură.**

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

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul ocupă o suprafață relativ plană, orizontală, cu stabilitatea generală și locală asigurată. Aceste caracteristici ale terenului îl fac potrivit pentru amplasarea construcțiilor propuse.

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul parcelelor de teren studiate. Zonele de

teren neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se va realiza din drumul în indiviziune cu Nr. Cad. 60043. În incintă vor fi organizate platforme pavate sau din asfalt pentru circulația auto și pietonală.

Locurile de parcare necesare se vor amplasa în incintă, pe terenul beneficiarului. Se vor realiza 2 locuri de parcare.

Accesul la terenul studiat se face din drumul local situat la limita dintre teritoriile administrative ale municipiului Bacău și comuna Sărata, prin drumurile în cotă indiviză având numerele cadastrale 60042 și 60043. Se propune lărgirea drumului în cotă indiviză în vederea obținerii unui prospect de drum de 9 m, conform Ordinului 50/1998, emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

Se va institui restricție de construire pentru configurarea tramei stradale propuse.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune ca terenul care face obiectul prezentului studiu să fie introdus în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**.

Zonificarea funcțională are scopul de a rezolva următoarele obiective principale:

- organizarea structurii funcționale a terenului și constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat zonelor funcționale propuse;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale.

Bilanțul teritorial pentru terenul studiat este următorul, cu indicatorii urbanistici:

BILANT TERITORIAL					
CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI		EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
CLADIRI	Ac	0,00	0,00%	135,00	29,74%
	Ad	0,00	0,00%	135,00	29,74%
PLATFORME / CAROSABILE		0,00	0,00%	150,00	33,04%
SPATII LIBERE, SPATII VERZI		900	100,00%	169,00	37,22%
TOTAL		454,00	100,00%	454,00	100,00%

Se propune amplasarea construcțiilor solicitate de beneficiar pe lotul cu Nr. Cad. 60890. Indicatorii urbanistici pentru acest lot sunt:

	EXISTENT	PROBUS
POT =	0,00%	29,74%
CUT =	0,00	0,30
POT maxim admis =	0%	30%
CUT maxim admis =	0	0,60

Locuința, foișorul și împrejmuirea vor putea fi amplasate exclusiv în interiorul zonei edificabile delimitată conform planșei U03 „Reglementări urbanistice – zonificare”, cu respectarea indicatorilor urbanistici menționați. Locuința va avea suprafața construită de 135,00 m², cu regimul de înălțime P și va cuprinde spații adecvate acestei funcțiuni.

În incintă vor fi amenajate o platformă și trotuare pentru circulația auto și pietonală, precum și parcaje auto. Terenul neconstruit va fi înierbat și plantat.

Amplasamentul studiat va avea împrejmuire pe toate laturile.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică. În prezent, amplasamentul nu este racordat la rețelele publice.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va asigura prin realizarea unui puț forat cu distribuirea apei printr-o pompă submersibilă

Canalizarea

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-o rețea de canalizare și vor fi dirijate către bazinul vidanjanbil propus, amplasat pe terenul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza branșament la rețeaua existentă în zonă. Se propune ca extinderea rețelei să fie executată subteran.

Pentru extinderea rețelei electrice existente și realizarea racordului, beneficiarul va solicita soluții avizate de către furnizorul de energie electrică. Rețelele din incintă se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Bucătăria va fi echipată cu plită și cuptor electrice.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

Apa caldă menajeră va fi realizată cu ajutorul unor boilere electrice

Asigurarea temperaturii mediului ambiant se va realiza cu ajutorul unor panouri radiante.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă nu reprezintă sursă de poluanți pentru sol, ape și aer. De asemenea nu se gospodăresc substanțe toxice sau periculoase pentru a fi necesare măsuri de asigurare a condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Platformele auto și parcajele vor fi prevăzute cu separatoare de grăsimi și rigole de colectare a apelor uzate și pluviale.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activității vor fi colectate selectiv în recipiente speciali și vor fi evacuate periodic și transportate de o firmă de salubritate la platforma de colectare a deșeurilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea drumului propus cu prospect de 9 m, sunt necesare cedări de terenuri, ce intră în sarcina unității administrative. Se va institui restricție de construire pentru configurarea tramei stradale propuse.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește intrarea în intravilan a terenului studiat, cu funcțiunea zonei în:

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Profilul construcției propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonelor funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din Consiliul Local Sărata și aprobarea sa de către Consiliul Local Sărata.

Șef proiect,
arh. Corneliu Ciobănașu

Întocmit,
arh. Radu Dobreanu