

*Plan urbanistic Zonal Comuna Păuleni Ciuc Sat Delnița Beneficiar: Rucuj Aranka*

***B.I. MIRK L. LILLA  
STR. TOPLIȚA NR. 8***

***PROIECT NR L248  
FAZA P.U.Z.***

# ***PLAN URBANISTIC ZONAL***

## ***COMUNA PĂULENI CIUC – SAT DELNIȚA***

***BENEFICIAR: RUCUJ ARANKA***

***PROIECTANT: B.I. MIRK L. LILLA  
STR. TOPLIȚA NR.8***

***PROIECTANȚI DE SPECIALITATE***

***ARHITECTURĂ ȘI URBANISM***

***ARH MIRK LÁZÁR LILLA***

***DATA: IANUARIE 2016***

**B.I. MIRK L. LILLA**  
**STR. TOPLIȚA NR. 8**

**PROIECT NR.L 248**  
**FAZA P.U.Z.**

## **1. INTRODUCERE**

**1.1 Date de recunoaștere a documentației**

**1.2 Obiectul lucrării**

**1.3 Surse documentare**

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1 Evoluția zonei**

**2.2 Încadrare în localitate**

**2.3 Elemente ale cadrului natural**

**2.4 Circulația**

**2.5 Ocuparea terenurilor**

**2.6 Echipare edilitară**

**2.7 Probleme de mediu**

**2.8 Necesități și opțiuni ale populației**

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1 Studii de fundamentare**

**3.2 Prevederi ale P.U.G.**

**3.3 Valorificarea cadrului natural**

**3.4 Modernizarea circulației**

**3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

**3.6.1. - alimentare cu apă**

**3.6.2. - canalizare**

**3.6.3. - alimentare cu energie electrică**

**3.6.4. - telecomunicații**

**3.6.5. - alimentare cu căldură**

**3.6.6. - alimentare cu gaze naturale**

**3.6.7. - gospodărie comunală**

**3.7 Protecția mediului**

**3.8 Reglementări urbanistice Obiective de utilitate publică**

## **4. CONCLUZII – MĂSURI DE LUAT ÎN CONTINUARE**

## **5. ANEXE ( scheme, cartograme, grafice)**

## **DERULAREA PROIECTULUI PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA PĂULENI CIUC SAT DELNIȚA**

*Planul urbanistic zonal pentru zona Sat Delnița a fost comandat de către beneficiarul proiectului Rucuj Aranka de comun acord cu Consiliul local al comunei Păuleni Ciuc în scopul introducerii în intravilan a zonei studiate, a parcelării și rezolvării acceselor a unei suprafețe de teren folosită în scopuri agricole pentru realizarea unor locuințe unifamiliale. Studiul a beneficiat de sugestiile și consultanța autorităților locale din perioada legislativă 2014-precum și de sugestiile beneficiarului.*

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- *Denumire lucrării:* **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- *Beneficiar:* **RUCUJ ARANKA**
- *Proiectant:* **B.I. MIRK L. LILLA**
- *Data elaborării:* **IANUARIE 2016**

#### **1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

*Prezenta lucrare stabilește strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor în cadrul zonei studiate.*

*În conținutul documentației se vor regăsi tratate următoarele categorii de probleme:*

- *probleme principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități de intervenție atât în teritoriu cât și în cadrul localității.*
- *Zonificarea funcțională a terenurilor din zonă și stabilirea regimului juridic al acestora precum și indicarea posibilităților de intervenție printr-un sistem de reglementări și servituți adecvate.*
- *Asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.*
- *Potențialul economic al localității*

- *Condiții și posibilități de realizare a obiectivelor solicitate de către beneficiar prin certificatul de urbanism*
- *Protecția valorilor arhitectural urbanistice*
- *Echiparea tehnico-edilitară*
- *Reabilitarea și conservarea mediului*

*În urma studiului și a propunerilor de soluționare a acestor categorii de probleme menționate mai sus, materialul oferă instrumente de lucru necesare atât elaborării și aprobării cât și a urmării aplicării Planului Urbanistic Zonal în următoarele domenii: proiectare, administrare centrală și locală, agenți economici, colectivități sau persoane particulare.*

### **1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

*Pentru întocmirea prezentei documentații au fost cercetate o serie de documentații și normative referitoare la dezvoltarea comunei Păuleni Ciuc sat Delnița, dintre care menționăm:*

#### **SURSE STATISTICE**

- *datele și evidențele existente la Consiliul Local Păuleni Ciuc .*

#### **STUDII ȘI LUCRĂRI DE SPECIALITATE**

- *Suport topografic la Sc. 1:5000 și Sc. 1:1000 întocmit pe baza măsurărilor efectuate pe teren.*
- *Plan Urbanistic General al Comunei Păuleni Ciuc*

#### **ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI**

- *Codul Civil.*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, completată și republicată prin Legea nr.453/2001.*
- *Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare republicat 2015.*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.*

- *Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr.46/2008 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.*
- *Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.*
- *Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*
- *Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 135/2010 privind aprobare metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.*
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.*

- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIE**

*Comuna Păuleni-Ciuc se situează în județul Harghita în partea estică a depresiunii Ciucului, face parte din bazinul Ciucului de Mijloc, la o distanță de 5 km de la reședința de județ Miercurea Ciuc situat la altitudinea de 740 m. Bazinul Ciucului de Mijloc se situează între Munții Ciucului și Munții Harghita.*

*Din punct de vedere al împărțirii administrative a teritoriului, comuna Păuleni-Ciuc se compune din trei sate: Păuleni-Ciuc, Delnița și Șoimeni. Zona studiată cu suprafața de 13000 mp se află în extravilanul comunei Păuleni Ciuc, sat Delnița și a fost cuprins în cadrul planului urbanistic pentru introducerea în intravilan dar cu interdicție temporară de constructibilitate. Planul urbanistic general este în faza finală de autorizare. Terenul studiat se propune a fi introdus în intravilan respectând propunerile planului urbanistic general. Pentru realizarea obiectivelor solicitate de beneficiar, consiliul județean a solicitat prin certificatul de urbanism elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiată. Zona Pentru care s-a solicitat întocmirea prezentei documentații cuprinde o suprafață de teren de 13000 mp conform documentației cadastrale anexate prezentei . Prezenta documentație rezolvă amplasarea construcțiilor și acceselor în zonă, precum și echiparea edilitară.*

*Prezentul proiect rezolvă doar din punct de vedere urbanistic amplasarea construcțiilor, rezolvarea acceselor în zonă și echiparea edilitară. Parcelele se regăsesc în cadrul unității teritoriale de referință U.T.R.III a satului Delnița din cadrul comunei Păuleni Ciuc zona sudică a localității la categoria terenuri agricole în extravilan. În cadrul planului urbanistic general pentru zona UTR III sunt prevăzute zone de locuit și anexe aferente, iar scopul prezentului plan urbanistic zonal este atât ridicarea interdicției temporare de constructibilitate stabilită în cadrul planului urbanistic general cât și introducerea acestei zone în intravilan*

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

*Zona solicitată pentru elaborare P.U.Z. se află în extravilanul localității Delnița cu suprafața de 13000 mp în partea sud vestică a satului Delnița adiacent drumului național DN 12A în cadrul unității teritoriale de referință nr.*

III în partea vestică conform plan urbanistic al comunei Păuleni Ciuc. Accesul în comuna Păuleni Ciuc este asigurat de Drumul județean DJ 127E pe traseul Miercurea-Ciuc - Cioboteni - Șoimeni - Păuleni Ciuc - Delnița - DN 12A, de Drumul comunal nr. DC4 pe traseul Miercurea-Ciuc - Păuleni Ciuc precum și de Drumul național DN 12A situat la limita intravilanului localității Delnița. Prin așezarea ei în teritoriu comuna dispune de legături rutiere rapide cu localitatea reședință de județ Miercurea Ciuc reprezentând un avantaj deosebit din punctul de vedere al migrării populației din orașele aglomerate către zone mai liniștite dar apropiate de oraș.

Accesul la teren este ușor acesta realizându-se atât de pe strada Incek care are acces direct în drumul național DN 12A. Din strada Incek se propune accesul la parcelele studiate. Terenul este mărginit pe latura vestică de drumul național DN 12A, pe latura sudică de strada Incek, pe latura estică de terenuri în intravilan la categoria curți construcții iar pe latura nordică de terenuri în extravilan și intravilan. În aceste condiții cele nouă parcele propuse vor avea acces de pe drumul nou propus cu deschidere din strada Incek cu o lățime de 6,00m. Strada Incek la rândul ei are lățimea de 6,00m. Având în vedere că strada Incek este de categoria a IV- a drumul nou propus va fi de aceeași categorie. Terenul studiat nu se află în perimetrul de protecție al monumentelor naturii și nici în perimetrul de protecție al monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturală. În zona studiată nu se regăsesc izvoare de apă minerală care ar necesita măsuri de protecție. Terenul studiat nu se suprapune peste situri arheologice și nici peste siturile natura 2000. Având în vedere accesibilitate ușoară la parcela studiată extinderea rețelelor edilitare pentru acestea nu reprezintă o problemă. Comuna Păuleni Ciuc nu se regăsește în perimetrul de protecție hidrogeologică.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL RELIEFUL,REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA CARACTERISTICI GEOTEHNICE**

Rețeaua hidrografică este alcătuită din cursul principal al Oltului care străbate depresiunea de la nord la sud cu o serie de afluenți care traversează localitățile din zonă. Principalul afluent de stânga al Oltului în zona localității Păuleni Ciuc este pârâului Oroci (Oracs), cu afluenții de dreapta pârâul Remetea (Remete) și Mesteacăn, iar în zona localității Delnița pârâul Delnița (Delne), afluent de stânga al pârâului Frumoasa, care la rândul lui este afluent al Oltului.

Conform Atlasului Cadastrului Apelor din România, din anul 1992, bazinul hidrografic Olt în care se află comuna Păuleni Ciuc este codificat:

VIII – 1 - pentru râul Olt

VIII – 1 – 20 pentru pârâul Pustnic afluent de stânga a râului Olt

VIII -1 -16.b pentru pârâul Delne afluent de stânga a Oltului

Pârâul Oroci este necodificat.

*Datorită situării geografice în zona depresionară intramontană pe teritoriul comunei Păuleni Ciuc se remarcă un topoclimat specific caracterizat prin frecvente și persistente inversiuni termice nocturne și de iarnă, din care cauză sunt frecvente zilele de ceață în medie 60-70 zile pe an.*

*Clima și hidrografia teritoriului studiat ale celor trei localități în special sunt caracterizate de condiții termice aspre, cu veri scurte și ierni lungi.*

*Temperatura medie anuală caracterizată prin izoterma anuală de +6 C.*

*Nivelul hidrostatic al apei subterane variază între 6-8 metri pe teritoriul localității Șoimeni, între 5-9 metri pe teritoriul localității Păuleni Ciuc și între 8-12 metri pe teritoriul localității Delnița.*

*Condițiile geologice sunt determinate de zona cristalin mezozoică a munților înconjurători cu depozite triasice și jurasice. Dolomitele, calcarele și conglomeratele sunt specifice acestei zone. Formațiunea geologică de bază, cât și cea de suprafață este reprezentată de rocile vulcanogen sedimentare, depuse la baza versantului estic al munților Harghita. Din punct de vedere geologic s-au interceptat următoarele formațiuni:*

- 0,20 – 0,50 m – sol vegetal
- 0,30 – 1,30 m – grohotiș de pantă, alcătuită din fragmente de roci cristaline prinse în masa argiloasă, slab nisipoasă
- 1,30 – 4,00 m – roci metaforice

*Până la adâncimea de 4,00 m nu s-a interceptat stratul freatic*

*Adâncimea de îngheț este la -1,10 m, adâncimea minimă de fundare fiind de – 1,20 m.*

## **2.4. CIRCULAȚIA**

*Accesul în comuna Păuleni Ciuc este asigurat de Drumul județean DJ 127E pe traseul Miercurea-Ciuc - Cioboteni - Șoimeni - Păuleni Ciuc - Delnița - DN 12A, de Drumul comunal nr. DC4 pe traseul Miercurea-Ciuc - Păuleni Ciuc precum și de Drumul național DN 12A situat la limita intravilanului localității Delnița. În ceea ce privește starea actuală a drumului DJ 127E este amenajat doar pe porțiuni. Strada Incek necesită lucrări de amenajare și reabilitare.*

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

*Zona studiată figurează la categoria terenuri agricole în extravilan respectiv terenuri cu construcții în intravilan iar conform certificatului de urbanism nr. 3 din 11. 01.2016 zona are funcțiunea dominantă de zonă de locuit și anexe aferente caracter ce se va păstra și în cadrul planului urbanistic zonal. Zonele alăturate celei studiate sunt ocupate de terenuri arabile în extravilan și intravilan, respectiv terenuri cu construcții în intravilan. Conform unității teritoriale de referință nr. III al planului urbanistic general al comunei Păuleni Ciuc pentru zona a studiată sa prevăzut zonă de locuințe și anexe aferente, destinație ce se va păstra și în cadrul planului urbanistic zonal. Rețelele edilitare cele mai apropiate se află pe latura sudică a terenului studiat, respectiv apă potabilă în sistem centralizat, rețea electrică de joasă tensiune și*

telefonizare și canalizare menajeră în sistem centralizat, rețea de alimentare cu gaze naturale toate la începutul străzii Incek de la care se vor extinde la parcelele nou propuse. Toate rețelele edilitare existente în zonă se vor extinde la amplasamentul studiat prin grija beneficiarilor. Pe suprafața totală de 13000 mp s-a propus o parcelare paralelă cu drumul nou propus respectiv perpendiculară pe strada Incek în total nouă parcele din care 6 parcele vor avea acces din drumul nou propus iar trei parcele vor avea acces din strada Incek existent pe latura sudică a terenului studiat. Drumul nou propus cu trotuar de o parte și șanț de cealaltă parte va avea o lățime totală de 6,00 m.

Forma parcelelor este dreptunghiulară. Descrierea soluțiilor: Pentru terenul în cauză sa prevăzut amplasarea a nouă locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+M, filegorie, parcare, alei pietonale, împrejmuire cu gard. În partea posterioară a loturilor se pot amplasa anexe gospodărești mici. În interiorul parcelelor s-au prevăzut alei pietonale, parcare pentru autoturisme personale, zone verzi cu plantații decorative și zone verzi între vecinătăți cu rol de protecție. Retragera obligatorie de la limita parcelelor către drumul nou propus va fi de 6,00 m de la limita de proprietate, iar retragera față de limita de proprietate din partea sudică a parcelelor va fi de 2,00m , în rest retragerile obligatorii față de vecinătăți vor fi de 2,00m conform codului civil. Amplasarea în acest fel a locuințelor va crea un cadru intim în interiorul fiecărei parcele fără a deranja vecinătățile.

Regimul juridic și circulația terenului.

Terenul se compun din următoarele parcele conform documentației cadastrale anexate prezentei:

S1=1100 mp nr. Cad. 50606

S2=700 mp nr. Cad. 50123

S3=1000 mp nr.cad. 538

S4=1200 mp nr.cad. 50744

S5=1000 mp nr. Cad.51120

S6=800 mp nr. Cad.50206

S7=1697 mp nr. Cad.283

S8=2000 mp nr. Cad. 50959

S9=2679 mp nr.cad.51111

S10=824 mp nr cad. 282

Suprafața totală studiată este de 13000 mp

## **2.6 ECHIPARE EDILITARĂ**

Construcțiile propuse respectiv locuințele unifamiliale și anexe aferente vor fi alimentate cu energie electrică de la rețeaua aeriană existentă pe drumul sătesc de la care se vor racorda cele 9 parcele iar extinderea rețelei în zonă se va realiza cu acordul autorităților interesate, respectiv S.C. Electrica S.A. Miercurea Ciuc prin grija beneficiarilor. Rețeaua de telefonie este existentă pe drumul sătesc cablu optic iar racordul la noile construcții se va rezolva cu

acordul a RomTelecom cheltuielile fiind suportate de beneficiar. În zonă există posibilitate de racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă iar aceasta se va realiza de pe drumul sătesc la fel și canalizarea menajeră .

Nu există sistem centralizat de încălzire, acesta se va rezolva individual prin centrală termică proprie care va funcționa pe bază de combustibil solid sau gazos existând posibilitate de racordare la rețeaua de alimentare cu gaze existent pe strada Incek.

Deșeurile menajere din localitatea Delnița sunt transportate pe bază de contract de către o firmă specializată în domeniu la cea mai apropiată groapă de gunoi autorizată. Deșeurile menajere de la locuințele unifamiliale propuse vor fi transportate pe bază de contract între beneficiar și o societate abilitată la cea mai apropiată groapă de gunoi autorizată. Pentru evitarea poluării cu deșeuri menajere se propune sortarea selectivă a deșeurilor și folosirea europubelelor.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată cu suprafața de 13000 mp pentru care s-a elaborat planul urbanistic zonal se află în extravilanul localității Delnița cu acces la zona studiată din strada Incek ce mărginește terenurile pe latura sudică. Accesul la teren este ușor acesta realizându-se de pe strada Incek din care se propune un nou drum de deservire a parcelelor cu lățimea totală de 6,00m. Terenul studiat nu se află în perimetrul de protecție al monumentelor naturii și nici în perimetrul de protecție al monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturală. În zona studiată nu se regăsesc izvoare de apă minerală care ar necesita măsuri de protecție și nici situri arheologice care ar trebui degrevate de sarcina arheologică.

### **DISFUNȚIONALITĂȚI (la nivelul zonei studiate)**

Sunt prezentate concluziile analizelor și studiilor privind disfuncționalitățile care apar în desfășurarea activităților pe teritoriul zonei studiate. Principalele caracteristici ale nivelului de dezvoltare pot fi rezumate prin: - gradul scăzut de dotare urbanistică

#### **1. Circulație**

Pentru evitarea dis-funcțiunilor ce ar putea apărea în cadrul circulației se vor respecta distanțele propuse pentru drumul nou propus pentru partea carosabilă cu două fire de circulație la o viteză constantă de 40 Km/h ce se va realiza etapizat.

#### **2. Fondul construit și utilizarea terenurilor**

Construcțiile propuse vor respecta regimul de înălțime , aliniament și caracteristici arhitecturale propuse în prezentul P.U.Z precum și în regulamentul aferent.

Construcțiile care nu vor corespunde din punct de vedere arhitectural și urbanistic și nici din punct de vedere al cerinței de rezistență și stabilitate genul barăci, construcții improvizate vor fi demolate.

### **3. Spații plantate**

În cadrul incintei se vor amenaja spații verzi conform planșei A-02 Reglementări urbanistice zonificare, de-asemena se vor planta arbori și bucsuși cu rol decorativ iar zonele rămase libere de construcții și alte amenajări se vor amenaja.

### **4. Probleme de mediu**

În cazul de față principalele probleme ce ar putea apărea sunt canalizarea menajeră care este inexistentă în cadrul zonei studiate. Pentru a evita astfel de probleme soluția aleasă este extinderea rețelei de canalizare în sistem centralizat la zona studiată la care construcțiile nou propuse se vor racorda în mod obligatoriu. Toate racordurile vor fi etanșe.

### **5. Necesitatea protejării cadrului natural**

Pentru zona studiată se vor respecta prescripțiile planului urbanistic zonal elaborat. În partea posterioară a loturilor sunt permise construirea de anexe gospodărești mici.

Prezentul P.U.Z. creează cadrul pentru realizarea de locuințe unifamiliale și realizarea drumului nou propus reglementează condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. Prezentul PUZ schimbă destinația terenului cuprins în P.U.G. din teren cu interdicție temporară de constructibilitate în intravilan în teren fără interdicție de constructibilitate.

**Gradul în care planul influențează alte programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele.**

Folosința actuală este de teren agricol extravilan iar suprafața de teren ce se va studia este de 13000 mp din care suprafața parcelelor propuse este de 12176 mp iar suprafața drumului nou propus este de 824 mp.

Planul urbanistic zonal va modifică prevederile Planului urbanistic general al comunei Păuleni Ciuc sat Delnița zona UTR III și reglementează amplasarea construcțiilor pe terenul studiat. Prin urmare planul modifică destinația terenului studiat în cadrul PUG din teren cu interdicție de constructibilitate în teren constructibil.

**Relevanța planului în/ pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră se va rezolva prin extinderea acestora de pe drumul sătesc la parcelele nou propuse prin intermediul drumului de deservire nou propus.

Asigurarea spațiilor verzi : din suprafața totală  $S=13000$  mp a terenului în intravilan.  $S= 9073,42$  mp(69,8%) spații verzi amenajate.

Suprafața ocupată de construcții  $S=2039,8$  mp (15,69%).

**Probleme de mediu relevante pentru plan**

Nu sunt. Terenul studiat nu se află în perimetrul de protecție hidrogeologică . Terenul studiat nu se află arie naturală protejată de interes local, național sau

comunitar declarat. Terenul studiat nu se află în nici o zonă de protecție a monumentelor de arhitectură și nici în zona de protecție a siturilor arheologice.

**Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:**

Prin asigurarea racordului la sistemul centralizat de canalizare menajeră comunală a apelor uzate rezultate în cazul amplasamentului studiat se va asigura implementarea directivei cadru apă precum și a legislației naționale din acest domeniu.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate cu privire, în special la: Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:**

Prin măsurile prevăzute având în vedere și mărimea nesemnificativă a zonei studiate nu apare efect remanent asupra mediului. În cadrul zonei studiate se vor plante pomi fructiferi și plante autohtone iar în cadrul parcelelor sunt interzise montarea de dispozitive antipasăre precum și folosirea culorii albastre la învelitori. În cadrul parcelelor propuse sunt interzise pietruirea totală a spațiilor rămase libere. Toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice.

**Natura cumulativă a efectelor:**

Nu este cazul.

**Natura transfrontieră a efectelor:**

Nu este cazul.

**Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu datorită accidentelor):**

Prezentul plan urbanistic zonal nu prezintă risc pentru sănătatea umană și pentru mediu. Conform studiului geotehnic terenul studiat prezintă valori normale, iar terenul nu se află în zonă inundabilă sau a alunecărilor de teren.

**Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)**

Este redus.

În vecinătatea terenului se află terenuri la categoria agricol în intravilan.

Respectiv terenuri cu construcții în intravilan.

**Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

**- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**

Nu este cazul.

**- Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului:**

Prin măsurile planului urbanistic zonal conform avizului de gospodărire a apelor nu se va modifica starea bună a corpurilor de apă de suprafață și subterană.

**Folosirea terenului în mod intensiv:**

Nu este cazul.

**Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:**

*Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată la nivel local, național sau comunitar declarată prin acte normative.*

*Proiectul propus nu se va implementa în arii naturale protejate de interes internațional, comunitar, național, județean sau local.*

*În cadrul perimetrului studiat nu sunt permise folosirea sau montarea de dispozitive antipasare, folosirea erbicidelor, pesticidelor, insecticidelor și a substanțelor toxice. Arderea vegetației va fi interzisă atât în perimetrul studiat cât și în afara acestuia. Gardul proiectat are o înălțime de 1.80 m către drumul nou propus iar 2,00m către vecinătăți. În cadrul fiecărei parcele s-au prevăzut parcuri pentru autoturisme. Gardurile vor respecta materialele propuse piatră lemn, iar în cazul realizării cu soclu acesta va fi din piatră cu înălțimea de  $h=0,60m$ . sunt interzise folosirea sârmei ghimpate și a altor materiale străine zonei.*

## **2.8.NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

*Referitor la dezvoltarea urbanistică a localității opțiunea populației transmisă prin reprezentanții primăriei este de dezvoltare a infrastructurii legate de alimentarea cu apă, a canalizării, a alimentării, energie electrică, a alimentării cu gaze naturale a amenajării zonelor și amenajarea drumurilor.*

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE**

*În cursul anului 2015 s-a finalizat documentația de delimitare cadastrală pentru zona studiată iar odată cu comanda Planului Urbanistic Zonal s-au efectuat măsurători topografice pe teren.*

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G**

*Pentru zona studiată în cadrul Planului Urbanistic General se vor aplica prescripțiile pentru trenuri situate în intravilan iar pentru construcțiile și amenajările propuse se va respecta planul urbanistic zonal. Dezvoltarea echipării edilitare și rezolvarea acestora.*

*Reabilitarea căilor de comunicații rutiere.*

*Realizarea alimentării cu apă potabilă a zonei studiate, realizarea rețelei de canalizare menajeră asigurarea necesarului de energie electrică pentru zona studiată.*

***Se pot autoriza construcția de locuințe unifamiliale cu regim D+P+M, garaje, parcaje, filegorie și amenajări aferente. Se pot autoriza:***

- modernizări*
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- Se vor respecta condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor conform regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Păuleni Ciuc și regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.*



Pentru zonele nou incluse în intravilan se va avea în vedere ca pentru dezvoltarea capacității de circulație distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale. În cadrul prezentului P.U.Z nu se vor realiza accese din drumul național. Strada ce va deservii parcelele din cadrul planului urbanistic va debușa în strada Incek din partea sudică a terenului studiat care are ieșire în drumul național. Astfel nu se vor crea noi intersecții cu drumul național DN 12A.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se recomandă orientarea către sud vest și est a principalelor funcțiuni din cadrul locuinței cum ar fi zona de zi respectiv living, terasă, bucătărie, dormitoare și orientarea către nord a funcțiunilor anexe, scări, băi, zone de depozitare etc.

### **REGIM DE ÎNĂLȚIME, ALINIAMENT, CARACTERISTICI ARHITECTURALE ȘI MĂSURI P.S.I.**

Pentru zona studiată s-a propus următorul regim: parter, demisol parter și mansardă. Pentru toate zonele se vor respecta aliniamentele date în proiect și se vor respecta condițiile de amplasare din interiorul parcelelor prevăzute în regulamentul de urbanism.

Se va realiza o arhitectură modernă cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale. Se vor folosi materiale locale iar toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă cu panta de minimum 20°. Se va evita folosirea de plăci de azbociment, plăci metalice ondulate la realizarea învelitorii. Se recomandă folosirea țiglei ceramice pentru crearea unui caracter unitar. Se recomandă evitarea culorilor țipătoare și se recomandă folosirea unei palete cromatice calde care să genereze un ambient plăcut primitiv și călduros și pe timpul iernii. Se interzice adăugirea de barăci la construcțiile propuse. La realizarea împrejmirilor către frontul stradal se vor folosi materiale lemn, piatră, iar înălțimea gardului către drumuri nu va depăși 1,80m, iar către limitele laterale ale parcelelor 2,00m. Sunt interzise împrejmirile care creează senzația de gang, de asemenea sunt interzise folosirea sârmei pentru realizarea împrejmirilor respectiv a panourilor pline de beton. Se va respecta aliniamentul propus în planșa de zonificare și anume 6,00m de la limita de proprietate către drumul nou propus și 2,00m de la limita de proprietate din sud pentru fiecare parcelă în parte. Toate spațiile rămase neocupate de construcții se vor amenaja ca spații verzi și se vor planta pomi, bucsuși și alte vegetații cu caracter decorativ. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu acestea fiind dimensionate

conform normelor în vigoare și se vor respecta retragerile de la circulația carosabilă respectiv vecinătăți prevăzute în codul civil respectiv regulamentul de urbanism. În cazul vecinătăților se recomandă retrageri de la limita proprietății de minimum 2,00 m.

Accesele și pasajele nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban, ci vor fi păstrate în permanență libere. Instalațiile utilitare aferente construcțiilor (hidro, electrice, de încălzire, de ventilare, condiționare și altele asemenea) se proiectează și se execută astfel încât să nu contribuie la producerea și propagarea incendiilor. Instalațiile electrice pentru construcțiile propuse se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate și se vor executa de personal autorizat. Sunt interzise folosirea și executarea instalațiilor improvizate. În cadrul proiectului de alimentare cu apă potabilă și canalizare pentru fiecare parcelă se va prevedea câte un hidrant de grădină. La proiectarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime de siguranță față de construcții în funcție de gradul de rezistență la foc tabel 2.2.2 din indicativ P118-99. precum și celelalte acte legislative în domeniu.

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

P.O.T.- suprafața construită /suprafața totală x 100

C.U.T.- suprafața desfășurată/suprafața totală

P.O.T și C.U.T. rezultat pe parcele în urma propunerilor

#### **P.O.T. și C.U.T rezultat pentru P.U.Z.**

Pentru loturi peste 500 mp POT=25% CUT=0,60

P.O.T. și C.U.T rezultat în urma propunerilor:

Suprafețe parcele:

S1 =1100 mp P.O.T.=16,54% C.U.T.=0,33

S2 =700 mp P.O.T.=17,21% C.U.T.=0,41

S3 =1000 mp P.O.T.=17,05% C.U.T.=0,35

S4 =1200 mp P.O.T.=15,21% C.U.T.=0,29

S5 =1000 mp P.O.T.=18,56% C.U.T.=0,35

S6 =800 mp P.O.T.=21,32% C.U.T.=0,44

S7 =1697 mp P.O.T.=12,86% C.U.T.=0,25

S8=2000 mp P.O.T.=10,14% C.U.T.=0,21

S9=2679 mp P.O.T.= 7,58% C.U.T.=0,15

Total = 12176mp

Drum=824 mp

Total suprafață studiată =13000mp

### **ANALIZA GEOTEHNICĂ**

La trecerea la executarea construcțiilor se va solicita o analiză geotehnică. Adâncimea de îngheț este la -1,10 m (STAS 6054-85)

Conform prevederilor normativului P100 – 92 zona se încadrează în zona seismică de calcul E,  $K_s=0,12$   $T_c=0,7$  clasa de importanță III și categoria de importanță C conform HG 766/97.

Din punct de vedere geologic s-au interceptat următoarele formațiuni:

- 0,20 – 0,50 m – sol vegetal
- 0,30 – 1,30 m – grohotiș de pantă, alcătuită din fragmente de roci cristaline prinse în masa argiloasă, slab nisipoasă
- 1,30 – 4,00 m – roci metaforice

Până la adâncimea de 4,00 m nu s-a interceptat stratul freatic

Adâncimea de îngheț este la -1,10 m, adâncimea minimă de fundare fiind de – 1,20 m. (date extrase din P.U.G.). La trecerea la execuția construcțiilor pentru eliberarea autorizației de construire se va solicita studiu geotehnic.

## BILANȚ TERITORIAL

### BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN COMUNA PĂULENI CIUC SAT DELNIȚA NR. F.N. BENEF. RUCUJ ARANKA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața MP	Procent %din total intravilan	Suprafața MP	Procent %din total intravilan
Locuințe și funcțiuni complementare	0	0	2039,8	15,69
Alei pietonale (pe parcele)	0	0	237,19	1,82
Accese carosabile (pe parcele)	0	0	577,07	4,44
Spații verzi amenajate	0	0	8330,38	64,08
Spații verzi plantate	0	0	743,04	5,72
<b>Total spații verzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9073,42</b>	<b>69,8</b>
Construcții tehnico-edilitare	0	0	248,52	1,91
Terenuri libere	12176	93,66	0	0
<b>Drum nou propus + trotuar</b>	<b>824</b>	<b>6,34</b>	<b>824</b>	<b>6,34</b>
<b>Total teren studiat în intravilan</b>	<b>13000</b>	<b>100</b>	<b>13000</b>	<b>100</b>

Teren ce s-a cedat primăriei S=824 mp drum nou propus + trotuar

Pentru zona de locuințe procentul de ocupare al terenului POT este de maximum 25% iar coeficientul de utilizare al terenului CUT este de 0,60. (POT = aria construită/aria totală teren; CUT = aria desfășurată/aria totală teren)

- regim de înălțime mediu  $R_{mh}$  = aria desfășurată/aria construită

Aliniament : se va respecta aliniamentul propus pe planșa de reglementări.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### 3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

- Se propune realizarea alimentării cu apă potabilă pentru zona studiată prin racord la rețeaua existentă în zonă de pe strada Incek de

la care se va extinde prin grija beneficiarilor pentru cele 6 parcele cu acces din drumul nou propus și trei parcele se vor racorda la rețeaua de pe strada Incek de pa latura sudică a zonei studiate.

### **3.6.2. CANALIZAREA MENAJERĂ**

- Canalizarea menajeră se va rezolva prin racord la rețeaua în sistem centralizat care se va extinde la noile construcții prin intermediul drumului nou propus prin grija beneficiarilor.

### **CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Canalizarea pluvială se va rezolva pentru zona studiată în sistem separativ și se va rezolva odată cu canalizarea menajeră din zonă. Până la realizarea canalizării menajere în sistem centralizat și a canalizării pluviale se propune colectarea apelor pluviale în șanțurile de pe marginea drumului nou propus.

### **3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Se propune extinderea rețelelor celor mai apropiate din zonă, elaborarea unor proiecte de specialitate, realizarea iluminatului public pe strada Incek și drumul nou propus realizarea iluminatului nocturn pentru aceste zone.

Prioritățile de intervenție vizează etapa imediată și se propun în funcție de nevoile imediate de amenajare și dezvoltare. Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică se va rezolva de la cea existentă în zonă prin grija beneficiarilor conform planșei A-03 Rețele edilitare.

### **3.6.4. TELECOMUNICAȚII**

Se propune extinderea rețelelor celor mai apropiate din zonă, în cazul de față de pe drumul sătesc cu acordul RomTelecom prin grija beneficiarilor.

### **3.6.5. ALIMENTARE CU CĂLDURĂ**

Se va realiza prin grija beneficiarilor prin centrale termice proprii care vor funcționa fie pe bază de combustibil solid fie pe bază de combustibil gazos.

### **3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Se va realiza prin extinderea rețelei de pe strada Incek pe drumul nou propus prin grija beneficiarilor cu acordul autorităților interesate pe baza unor proiecte de specialitate.

### **3.6.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Se propune încheierea de contracte avantajoase între beneficiar și societăți specializate în transportul și sortarea deșeurilor menajere solide care să pună la dispoziția beneficiarului euro-pubele pe baza contractului încheiat iar astfel deșeurile menajere rezultate vor fi transportate la o groapă de gunoi autorizată.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

- respectarea planului urbanistic zonal privind amplasarea construcțiilor și a materialelor folosite .
- b) îmbunătățirea infrastructurii tehnice a teritoriului
- reabilitarea căilor de comunicații rutiere pentru zona studiată cât și a accesului la această zonă.

c) *gospodărirea complexă a apelor*

d) *echipare edilitară*

– *realizarea alimentării cu apă potabilă*

– *realizarea rețelei de canalizare menajeră pentru zona studiată*

– *realizarea alimentării cu energie electrică*

f) *Protecția zonelor naturale*

– *interzicerea desfășurării oricăror activități ce pot duce la modificarea sau degradarea aspectului inițial în scopul conservării bio-diversității și a habitatelor naturale, interzicerea desfășurării altor activități care nu sunt compatibile cu zona studiată.*

*Realizarea canalizării menajere centralizate și transportul gunoiului ar elimina principalele surse de poluare ale zonei. Recuperarea zonelor degradate prin plantări de zone verzi, organizare a sistemelor de spații verzi. Toate aceste se propun a se realiza pe baza unor proiecte de specialitate pentru eliminare disconfortului urban.*

#### **MĂSURI PSI**

*Toate construcțiile vor fi dotate cu materiale de stingere a incendiului, necesare în caz de intervenție. Fiecare incintă trebuie să fie dotată cu materiale de intervenție în caz de incendiu conform normelor PSI.*

*Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.*

*Pentru funcționarea agenților economici, micilor magazine și care prezintă risc de incendiu comparabil cu cel de locuințe pentru aceste se vor asigura locuri de fumat adecvate, amplasarea corespunzătoare a mijloacelor de încălzit, executarea corectă a instalației electrice, evitarea supraalimentării. Pentru toate dotările se vor respecta dimensionarea corectă a căilor de evacuare cu semnalizare adecvată.*

*Încăperile, or spațiile construcțiile și incintele vor fi dotate cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor în funcție de destinația, natura și nivelul riscului de incendiu al acestora.*

#### **4. CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE**

*Prin propunerile făcute s-a urmărit dezvoltarea unității teritoriale administrative de bază în corelare cu teritoriile administrative înconjurătoare.*

*Prin aplicarea programului din planul de dezvoltare ale localităților și ale relațiilor din teritoriu, zona studiată are șanse sigure pentru o dezvoltare sănătoasă.*

*Categoriile principale de intervenție sunt:*

– *finalizarea infrastructurii tehnico edilitară*

– *dezvoltarea funcțiunilor economice*

*Prezentul PUZ schimbă destinația terenului cuprins în P.U.G. din teren cu interdicție de construibilitate în intravilan în teren construibil, și reglementează*

*condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. Suprafețele de teren pe care se vor amplasa construcțiile se vor scoate în prealabil din circuitul agricol. Se va solicita acord de mediu conform HG. 1213/2006 privind stabilirea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului. Prin realizarea obiectivelor propuse se amenajează o suprafață de teren care se folosea în scopuri agricole. După aprobarea planului urbanistic zonal criteriile conținute vor fi cele cerute în certificatul de urbanism. Pentru toate clădirile propuse se va obține autorizația de construire. Planul urbanistic zonal reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și poate fi utilizat în clarificarea unor litigii sau respingerea cererilor de autorizare de construire care nu corespund prevederilor prezentului PUZ, fundamentează solicitarea unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică.*

*Întocmit  
Arh. Mirk L. Lilla*