

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA TIP DUPLEX Ds+P+M si IMPREJMUIRE TEREN

BORDEROU:

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

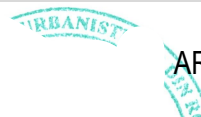
- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.5.1 *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*
 - 3.5.2 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*
 - 3.5.3 *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.6.1 *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:*
 - 3.6.2 *ALIMENTARE CU APA:*
 - 3.6.3 *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*
 - 3.6.4 *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:*
 - 3.6.5 *CANALIZAREA:*
 - 3.6.6 *COLECTAREA DEȘEURILOR:*
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIT,
ARH GEORGE BUDA





MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA TIP DUPLEX D_s+P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

- Beneficiari: **PICIORANG FLORIN LIVIU si PICIORANG MARIANA**
- Adresa beneficiar

- Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL -**

C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovița;

Sef proiect: **Arh. Buda George (Dz0, E)**

Adresa obiectivului de investiții: mun.Targoviste, Aleea Coconilor nr 2, jud. Dambovița

- Data elaborării: februarie **2021**
- Nr. proiect: **1288 / 2021**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al mun. Targoviste, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denumește: “CONSTRUIRE LOCUINTA TIP DUPLEX D+P+M” cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare, până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.

Intregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborarea și continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Pentru terenul studiat, planul de urbanism și amenajarea teritoriului are următoarele prevederi:

Suprafața de teren care a generat PUZ este de **560,00mp**, este identificată cu **numarul cadastral 81856, teren intravilan** conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018.

Conform prevederilor PUG, parcela de teren studiată aparține zonei L- locuințe individuale P+1+M și locuințe colective P+3+M. Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ " Lotizare teren pentru locuințe individuale P+1+M și locuințe individuale P+2+M", aprobată de Consiliul Local al Municipiului Targoviste prin H.C.L. nr. 216/23.04.2008.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuințe sunt următoarele : **POT = 30%+35% și CUT= 0.4, pentru zona rezidențială.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicată, art. 327, alin 1, și alin.5 lit a. întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism obținută anterior pentru autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z., prin care să se stabilească reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de

utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT) retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, locurile de parcare, spatiile verzi, etc.

Deasemena se propune modificarea indicatorilor urbanistici respectiv POT: 40% si CUT 1.2, respectandu-se prevederile LG350/2001 art .32 alin 10). "Prin exceptie de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:

- actualizare plan cadastral;
- plan cadastrale, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
- studiu geotehnic;
- PUG aprobat;
- PUZ aprobat

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 13 in partea de nord -est a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil si accesul facil, aceasta zona s-a dezvoltat intens cu tendința majora către o zona destinata locuirii.

ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Terenul in suprafata totala de 560 mp are acces din Aleea Coconilor, este liber de constructii si are categoria de folosinta arabil.

Amplasamentul se află la limita sitului arheologic Vatra orasului Targoviste, cod DB-I-s-A-16954 si a sitului urban Calea Domnească cod DB-II-a-A-17269, cele doua obiective istorice avand aceleasi limite;

- Parcela studiata este amplasata într-un cartier de constructii noi (amplasate in ultimii 20 de ani - vezi documentarul fotografic), si in vecinatatea Stadionului Municipal de Fotbal;

Funcțiunea dominantă a zonei : **L- locuinte individuale P+1+M si locuinte colective P+3+M**

Forma terenului este rectangulara cu deschidere la strada de 22.20m si adancimea maxima de 30.25 m si are urmatoarele **vecinati**:

- ❖ **Nord** – Iugulescu Cristina Ioana– 30.25ml ;

- ❖ **Est** – Iazul Morilor – 21.99ml
- ❖ **Sud** – Popa Alexandru – 21.66ml;
- ❖ **Vest** – Aleea Coconilor- 22,20ml

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situata in nordul Campiei Targovistei, in zona de contact dintre acesta si Subcarpatii Ialomitei. Versantii inconjuratori Campiei piemontane a Targovistei sunt de natura diferita, datorita evolutiei diferite a partii estice in raport cu cea vestica. Paleorelieful cutat Pliocen coboara in trepte de la E la V dupa cele doua fracturi majore, falia Dambovitei si falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetata apartine partii interne a Avandosei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior.

In Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completa, dezvoltand in suprafata o stiva groasa de 25-35m de pietrisuri si bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subtiri de nisipuri si argile nisipoase, ce apartin Pleistocenului superior.

Pe stanga Ialomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor Ialomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul Ialomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;
- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu- Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incastrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicesti, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul Ialomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a Ialomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca Ialomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Amplasamentul este situat in terasa inferioara a raului Ialomita.

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajele geotehnice executate, se concluzionează următoarele :

- *Terenul se prezintă plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.*
- *Stratul acvifer freatic superficial este situat la cca -8.00-9.00m de la cota terenului natural.*
- *Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argilă nisipoasă cafeniu - roșcată, plastică, vârtosă, începând cu cota -0.90m de la cota terenului natural,*
- *Presiunea convențională pentru stratul argilă, conform Stas 3300/2 – 1985, este $P_{conv} = 250\text{kPa}$ și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = -2.00\text{m}$ și lățimi ale fundațiilor $b = 1.00\text{m}$.*

Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corelează conform aceluiași STAS :

- la $h = -1.00\text{m}$, $P_{conv} = 210\text{kPa}$
- la $h = -1.50\text{m}$, $P_{conv} = 230\text{kPa}$

- *Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării construcției este necesar:*

- se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea patrunderii apei în fundații;
- În jurul viitoarei construcții se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
- Trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m;
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- Suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să se asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul construcției;
- Se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț - dezghețului;
- Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundației nu se va pune material de umplutură, piatră spartă concasată, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.

- *Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare” iar cele mecanizate în „teren categoria a II-a”*

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

- La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei "zero" a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

Riscuri antropice

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic anexat.

2.3 CIRCULAȚIA

In zona studiata, circulația se desfasoara pe Aleea Coconilor care are urmatoarele caracteristici

- gabarit: **6.00 m (parte carosabila);**
- categoria drumului: **drum local;**
- profil: **8.00 m ampriza drumului;**

Capacitățile de transport pentru Aleea Coconilor Domneasca (drum modernizat):

- masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);
- masa totala admisa a vehiculului: **20 tone pentru autovehicule cu 2 axe, cu remorca cu doua sau 2 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).**

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru Aleea Coconilor pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- **lungime maxima 18,75m – tren rutier;**
- **înălțime maxima 4m;**
- **lățime maxima 2,55m;**

Siguranta circulatiei

Marcajele rutiere la sol constau in marcajul longitudinal cu linie continua – cu intreruperi la intersectii, linie discontinua ce delimiteaza benzile de circulatie de pe acelasi sens, precum si marcajul transversal specific trecerilor de pietoni.

La intersectiile cu strazile laterale sunt montate indicatoare rutiere care reglementeaza prioritatea pentru artera rutiera de grad superior.

Sistemul rutier

Suprafata cii de rulare a strazii este realizata din mixture asfaltice in stare foarte buna, fara denivelari, fisuri, fagase, asigurand participantilor la traficul rutier conditii optime de siguranta si confort.

Circulatia pietonala

Se desfasoara pe trotuarele adiacente Aleei Coconilor avand latimi variabile cuprinse intre 1,5-4,00m, fiind realizata din mixture asfaltice si dale autoblocante.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Parcela studiata nu este ocupata cu cladiri si nu este supusa riscurilor naturale.

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri, cea mai apropiata locuința fiind la distanta de mai putin 1,00m fata de limita parcelei studiate (in partea de nord).

Zona studiata nu este străbătuta de culoare de infrastructura tehnica;

In zona studiata, in afara parcelei ce fac obiectul PUZ, sunt edificate construcții pentru următoarele functiuni: Zona rezidențiala;

2.5 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata, aflata in intravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

1) Alimentare cu energie electrica.

Aferent str. Aleea Coconilor se afla retea electrica subterana LES 0,4Kv, la care se poate bransa obiectivul propus.

2) Alimentare cu apa.

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent str. Aleea Coconilor la care se poate racorda obiectivul propus prin efectuare bransament;

Canalizarea

Aferent str. Aleea Coconilor exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale la care se poate racorda obiectivul propus prin bransament la rețeaua de canalizare cu camin de canalizare ;

3) Alimentare cu gaze

Aferent str. Aleea Coconilor exista in prezent retea de alimentare cu gaze naturale care se poate racorda obiectivul propus prin efectuare bransament la rețeaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, ;

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *relația cadru natural – construit;*

Având în vedere că zona studiată nu se încadrează în categoria terenurilor ce prezintă riscuri naturale nu sunt necesare lucrări de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecărilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale și antropice;*

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problema protecției mediului.

- *marcare punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona;*

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire, cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;*

Terenul în suprafața de 560, 00mp se află în zona de protecție a monumentului istoric „Vatra orasului Targoviste” înscris la poziția 15, cod. DB-I-s-A-16954 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național

- *evidențierea potențialului balnear și turistic (după caz); - nu e cazul*

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publică a populației dar și a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul și investiția propusă, dat fiind că acest tip de intervenție va fi construită într-o zonă destinată construirii de locuințe.

Investiția propusă va trebui integrată corect urbanistic în zonă, deoarece în împrejurimi sunt amplasate și construcții cu funcțiunea de locuire.

Procedura de informare și consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfășurat astfel:

Anunț intenție de elaborare afișat la avizierul Primăriei Targoviste conform proces verbal de afișare. Nr. 6847 / 25.02.2021

Notificarea vecinilor direct afectati

Anunt elaborarea documentatiei afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare. Nr. 25242/04.08.2021

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cât și forma și caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei în domeniul construirii de locuințe.

Investiția propusă va trebui integrată corect urbanistic în zona, deoarece în zonele adiacente sunt amplasate și construcții cu funcțiunea de locuire.

Climatic, zona se caracterizează prin următoarele sarcini¹:

- temperatura medie anuală la Targoviste este de +10°C.
- temperatura maximă absolută +40.4°C
- temperatura minimă absolută -29.3°C
- adâncimea maximă de îngheț: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitații medii anuale : 650mm
- sarcina dată de zăpezi **2.0kN/m²**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referință a vântului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

Din punct de vedere seismic conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c=1,0$ sec

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Targoviste, UTR 13 astfel:

- teren în suprafață de **560.00mp**, nr. cad.**81856**, teren arabil, în intravilan ;
- funcțiunea dominantă a zonei : **L- locuințe individuale P+1+M și locuințe colective P+3+M**

¹ Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ

- **indicatori urbanistici : POT=30%-35%; CUT= 0.4;**

Prevederile documentației de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.

Prin documentatia PUZ – Construire locuinta tip duplex D+P+M , se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Deasemena se propune modificarea indicatorilor urbanistici respectiv POT: 40% si CUT 1.2, respectandu-se prevederile LG350/2001 art .32 alin 10). "Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiata are declivitate foarte mica, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind ca zona studiata este puternic antropizata, investiția propusa nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona.

In zona exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice, iar ZONA este supusa protectiei.

Spatiu in care urmeaza a se integra constructia nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se intregeste printr-un tesut nou , ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in zona studiata se va face direct din **Aleea Coconilor**.

Din punct de vedere al accesului pe parcela, acesta se va face in urma unei soluții de circulații cu dublu sens cu intrare si iesire din / in **Aleea Coconilor**.

In incinta circulațiile vor fi cu sens dublu destinate autoturismelor mici pentru beneficiar si vizitatori.

a). In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

Se amenajeaza o platforma dalata pentru circulatia carosabila in incinta.

Se propun urmatoarele lucrari pentru asigurarea accesului corect la amplasament :

Amenajarea accesului

Accesul in incinta obiectivului se va realiza prin executarea unui racord la Aleea Coconilor. Racordul propus va fi de tip palnie avand raze de 3,00, atat pentru intrare cat si pentru iesire si se va executa in structura elastica din beton asfaltic. Accesul la incinta se va executa pe o latime de minim 5,50m.

Sistemul rutier al racordului

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
- 5 cm binder – BAD 25;
- 6 cm AB 25;
- 15 cm piatra sparta;
- 30 cm balast.

Scurgerea apelor in zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul aleii carosabile si parcajului auto din incinta se va realiza prin colectarea lor la rețeaua publica de colectare ape pluviale.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune construirea unei LOCUINTE de tip Duplex D+ P+M

In mobilarea urbana propusa in plansa 04, clădirile vor fi dispuse aliniat la Aleea Coconilor, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții.

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Ca si zonificare funcționala parcela studiată vor avea funcțiunea de **L - LOCUINȚA DE TIP DUPLEX D+P+M** – culoare galbena pe planul de reglementari urbanistice;

Construcțiile se vor amplasa in interiorul edificabilului propus.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ								
ZONE FUNCTIONIONALE			EXISTENT		PROPUȘ		INDICI OCUPARE	
			mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.
	SUPRAFATA TOTALA		560.00	100.00%	560.00	100.00%		
L	ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTA DE TIP DUPLEX D+P+M	I - edificabil Constructii	0.00	0.00	224.00	40.00	max 40%	1.20
		CC - total CC			175.00	31.25		
		circulatii CCr - rutiere			75.00	13.39		
		interioare Ccp - pietonale			50.00	8.93		
		e Ccpa - parcaje			50.00	8.93		
		U - zona tehnico edilitara			4.00	0.71		
		SV - zona verde amenajata	560.00	100.00	157.00	28.04		
TOTAL			560.00	100.00	560.00	100.00		

Alinierea constructiilor:

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de Aleea Coconilor este de **4.00m** (ALINIERE EXISTENTA A CONSTRUCTIILOR INVECINATE).

Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel²:

- 3.00 m fata de limita de Nord;
- 5,00m - fata de limita de est;
- 3.00m fata de limita de Sud.

S totala parcela = **560.00mp.**

Suprafata edificabil = **224,00mp.**

POT maxim = **40,00%**;

CUT maxim = **1,20.**

Rh maxim = **D+P+M**

Suprafata spatii verzi pe parcela = **28%.**

Nr. parcări autoturisme = **2 locuri de parcare**

H maxim = **10m**

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul de construire propus: izolat fata de cladirile vecine ,

² Conform planșei de Reglementari Urbanistice

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia – structura cadre de beton armat, cu inchideri din zidarie, tamplarie din PVC imitatie lemn, fatade finisate cu tencuieli decorative culoare alb sau crem deschis, invelitoare din tigla ceramica sau tabla plana faltuita tratata anticoroziv.

REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

Intrucat, din punct de vedere arhitectural in zona nu avem obiective la care sa ne raportam (se observa si din documentarul fotografic), pentru edificarea constructiiei propuse, se va efectua obligatoriu cercetare arheologica pe amplasamentul acesteia, pana la faza DTAC.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Aferent strazii Aleea Coconilor exista retea electrica supraterana LEA 0,4Kv, la care se poate racorda obiectivul prin bransament si contor cu tablou general amplasat la limita proprietatii.

3.6.2 ALIMENTARE CU APA:

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent strazii Aleea Coconilor la care se poate racorda obiectivul propus prin efectuarea unui bransament la rețeaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru ;

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm și lungime totală de cca. 150 metri. Amplasarea rețelei se face la o adâncime de -1,00 – 1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Obiectivul propus va fi încălzit in sistem centralizat, folosind ca si combustibil gaze naturale prin efectuare bransament si realizare retea de utilizare gaze naturale.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent strazii Aleea Coconilor, exista in prezent retea de alimentare cu gaze natural, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze natural aferenta obiectivului propus prin efectuare bransament la rețeaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, ;

3.6.5 CANALIZAREA:

Aferent strazii Aleea Coconilor, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale iar prin efectuare bransament la rețeaua de canalizare cu camin de canalizare se poate racorda obiectivul propus;

Pentru apa uzata menajera din zona de grupuri sanitare, canalizarea se va realiza prin radordarea la rețeaua publica de canalizare, conform planșei de Rețele Edilitare.

Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate printr-un sistem de rigole si vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi de unde vor fi deversate in rețeaua publica de canalizare.

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:

In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o firma specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere.

SANATATEA POPULATIEI

Constructiile se vor incadra pe deplin in cerintele prevazute de Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitara a proiectelor obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice”.

- Hotărârea Guvernului nr. 856/2002
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor republicată în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 28 martie 2014
- Hotărârea nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naționale de gestionare a deșeurilor și a Planului național de gestionare a deșeurilor

Vor fi respectate Normativele si STAS-urile referitoare la sanatatea publica, in special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturala si artificiala.

Constructiile sunt echipate cu instalatii, indeplinind toate standardele in acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publica de canalizare

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la rețeaua de distributie din zona. Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de incalzire si aeroterme avand ca sursa de energie gazele naturale.

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**.

PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formulează propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea si pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlata a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- valorificare potențialului turistic si balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiata este in totalitate proprietate privata persoana fizica conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 2868/23.10.2020

Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.).

3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea si costurile lucrărilor de investiție:

Timp scurt (1 - 3 luni).

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp mediu (8 luni).

- executarea clădiri halei la roșu (fundații ziduri stâlpi si invelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**

- executare racordurilor si bransamentelor in clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (1 an).

- construire cailor de acces corespunzătoare in incinta - **costuri suportate de către beneficiar;**

- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**
- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

Costuri ce cad in sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPTORATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBICTELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- * Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata);
- * Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
- * Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ; Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiată este de L - locuința de tip duplex D+P+M

Zona se pretează unei astfel de intervenții și realizarea construcției propuse.

Intocmit
Arh George Buda