

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: com. Comisani, str. Suseni, nr.184, judetul Dambovita
- 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. Dambovita;

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

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

- 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 denumeste: “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 urbanistică – 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 temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul inițial.

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

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

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 **numărul 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 clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare, spațiile verzi, etc.

De asemenea se propune modificarea indicatorilor urbanistici respectiv POT: 40% și CUT 1.2, respectându-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.”

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 studiată se afla în intravilanul municipiului Targoviste, UTR 13 în partea de nord -est a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil și accesul facil, aceasta zona s-a dezvoltat intens cu tendința majoră către o zonă destinată locuirii.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul în suprafața totală de 560 mp are acces din Aleea Coconilor, este liber de construcții și are categoria de folosință arabil.

Amplasamentul se află la limita sitului arheologic Vatra orașului Targoviste, cod DB-I-s-A-16954 și a sitului urban Calea Domnească cod DB-II-a-A-17269, cele două obiective istorice având aceleași limite;

- Parcela studiată este amplasată într-un cartier de construcții noi (amplasate în ultimii 20 de ani - vezi documentarul fotografic), și în vecinătatea Stadionului Municipal de Fotbal;

Funcțiunea dominantă a zonei : **L- locuințe individuale P+1+M și locuințe colective P+3+M**

Forma terenului este rectangulară cu deschidere la strada de 22.20m și adâncimea maximă de 30.25 m și are următoarele **vecinătăți**:

- ❖ **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 lalomitei. 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 lalomitei.

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 lalomita, 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 lalomitei, 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 lalomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul lalomita- 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 lalomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incatrata in roca de baza cu cca 2-4m.

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

Valea autohtona a lalomitei 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 lalomitei 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 lalomita.

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fara 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 argila nisipoasa cafeniu - roscata, plastic vartoasa, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,*

- *Presiunea conventionala pentru stratul argila , conform Stas 3300/2 – 1985, este $P_{conv} = 250\text{kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = -2.00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $b = 1.00\text{m}$.*

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :

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

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

- *Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:*

- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
- In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.

- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „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 rețele 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;**

Siguranța circulației

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 caii 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 reseaua 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 reseaua 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) si 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 si a planurilor de urbanism.

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

- *relația cadru natural – construit;*

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

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

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție;*

Terenul in suprafata de 560, 00mp se afla in zona de protectie a monumentului istoric „Vatra orasului Targoviste” inscris la pozitia 15, cod. DB-I-s-A-16954 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Patrimoniul National

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

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publica a populației dar si a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul si investiția propusa, dat fiind ca acest tip de intervenție va fi construita într-o zona destinata construirii de locuinte.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in împrejurimi sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire.

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

Anunt intentie de elaborare afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare. 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 cat si forma si caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei in domeniul construirii de locuinte.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in zonele adiacente sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire.

Climatic, zona se caracterizează prin următoarele sarcini¹:

- temperatura medie anuala la Targoviste este de +10°C.
- temperatura maxima absoluta +40.4°C
- temperatura minima absoluta -29.3°C
- adancimea maxima de inghet: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitatii medii anuale : 650mm
- sarcina data de zapezi **2.0kN/m²**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referinta a vantului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referinta, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

Din punct de vedere seismic conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

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

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 13 astfel:

- teren in suprafata de **560.00mp**, nr. **cad.81856**, teren arabil, in intravilan ;
- functiunea dominanta a zonei : **L- locuinte individuale P+1+M si locuinte 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 exceptie de la prevederile alin. (9), sunt admise documentatii de urbanism elaborate in 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.

Spatiul in care urmeaza a se integra constructia nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se integreste 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 mobulare urbana propusa in planșa de nr. 04 se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta. Pentru alte variante de mobulare 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 retea publică 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 studiata vor avea funcțiunea de **L - LOCUINTA 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 FUNCTIONIALE		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		
		CCr - rutiere			75.00	13.39		
		Ccp - pietonale			50.00	8.93		
		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** (ALINIERSA 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. parcairi 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 construcțiilor pe parcela și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituti pe parcelele învecinate care aparțin fie unor proprietari privați, fie domeniului public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcția – structura cadre de beton armat, cu închideri din zidărie, tamplarie din PVC imitație lemn, fațade finisate cu tencuieli decorative culoare alb sau crem deschis, învelitoare din țiglă ceramică sau tablă plană falțuită tratată anticoroziv.

REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

Întrucât, din punct de vedere arhitectural în zona nu avem obiective la care să ne raportăm (se observă și din documentarul fotografic), pentru edificarea construcției propuse, se va efectua obligatoriu cercetare arheologică pe amplasamentul acesteia, până la faza DTAC.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Aferent străzii Aleea Coconilor există rețea electrică suprațeră LEA 0,4Kv, la care se poate racorda obiectivul prin bransament și contor cu tablou general amplasat la limita proprietății.

3.6.2 ALIMENTARE CU APA:

În prezent în zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă aferent străzii Aleea Coconilor la care se poate racorda obiectivul propus prin efectuarea unui bransament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă cu câmin 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 în sistem centralizat, folosind ca și combustibil gaze naturale prin efectuare bransament și realizare rețea de utilizare gaze naturale.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent străzii Aleea Coconilor, există în prezent rețea de alimentare cu gaze natural, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze natural aferentă obiectivului propus prin efectuare bransament la rețeaua de gaze, cu contor și regulator de presiune, montat la limita proprietății ;

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 HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**.

PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificare potențialului turistic și balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiată este în totalitate proprietate privată persoană fizică conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 2868/23.10.2020

Amenajările propuse nu generează servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, însoțire etc.).

3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea și 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 clădirii halei la roșu (fundatii ziduri stâlpi și învelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**

- executare racordurilor și branșamentelor în clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (1 an).

- construire căii de acces corespunzătoare în incintă - **costuri suportate de către beneficiar;**

- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
- realizarea rețelilor 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 si amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiata este de L - locuinta de tip duplex D+P+M

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

Intocmit
Arh George Buda