

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU
PARCELA ÎN RÂNDUL 2

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA

ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

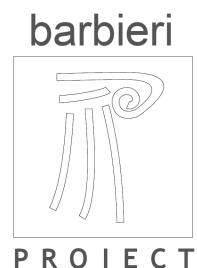
S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
07.2023

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

NR. PROIECT: 42 / 2022

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

BENEFICIAR: FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA
adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. GABRIELA DUMITRACHE

DESENAT: ing. GABRIELA DUMITRACHE

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ I.S.U
- AVIZELE DETINATORILOE DE RETELE DIN ZONA
- SANATATEA POPULATIEI
- AVIZ OCPI
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

• **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

-
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate

- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 01: INCADRARE IN PUG SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2

BENEFICIAR: FRĂȚILĂ IOAN FLORIN, FRĂȚILĂ PAULA

ADRESA DE CONTACT: LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. DR. AUREL VLAD, NR. 77, JUD. ALBA

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str.Traian nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

AMPLASAMENT: Localitatea Alba Iulia, Str. Dr. Aurel Vlad, nr. 77, jud. Alba

Nr. proiect: 42 / 2022

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : septembrie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2.

*În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a emis **Avizul de Oportunitate nr. 24 din 2022**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.*

Prin **Avizul de Oportunitate** se propune reglementarea teritoriului delimitat în **Vest** de strada Dr. Aurel Vlad (domeniul public), în **Sud, Est, Nord** de proprietăți private. Această zonă care va cuprinde insula formată din străzile Gheorghe Pop de Bășești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Adam. Această zonă, luată în studiu are o suprafață aproximativă de 43054 mp.

Imobilul care a generat prezentul PUZ, este înscris în CF. nr. 114353 în suprafață totală de 759 mp. Terenul este proprietatea privată a persoanei fizice Grozav Vasile, întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1, iar în PARTEA III „SARCINI” există înscriși Frățilă Paula și Frățilă Ioan-Florin, întabulare, drept de SUPERFICIE cu titlu gratuit pe o perioadă de 15 ani, respectiv până la data de 19.12.2036, putând fi reînnoit la expirarea termenului cu acordul ambelor părți, având categoria actuală de folosință „curți construcții” în suprafață de 759 mp, „construcții de locuințe” cu suprafața de 65 mp și „construcții anexa” cu suprafața de 26 mp. Se propune parcelarea acestuia în 2 loturi. Astfel, lotul nr. 1 propus

are o suprafață totală de 330 mp, iar lotul nr. 2 propus este în suprafață de 430 mp. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profilul carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Dr. Aurel Vlad.

Teritoriul studiat este încadrat, conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în **UTR-L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat.**

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru locuințe individuale, semicolective și dezvoltare de străzi.

Se propune o reparcelare a imobilelor actuale pentru a crea 2 loturi pentru locuințe familiale individuale.

Zona care va fi reglementată, va cuprinde insula formată de străzile Gheorghe Pop de Bășești, str. Iederii, str. Lalelelor, str. Theodor Aman, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Accesul se face direct din strada Dr. Aurel Vlad.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru ”ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2”, devenind subzona de locuințe individuale notată cu UTR – L3A, pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis Avizul de Oportunitate .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic și circulația terenurilor.

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal ” ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE PENTRU PARCELA ÎN RÂNDUL 2” s-au studiat următoarele documentații:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată
- Acte de proprietate
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale, și dotări de cartier.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Având în vedere că teritoriul studiat se află situat într-o zonă de locuințe, fiind situat în UTR-L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe individuale.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, teritoriul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, fiind delimitat în **Vest** de strada Dr. Aurel Vlad (domeniul public), în **Sud**, **Est**, **Nord** de proprietăți private.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general .

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat într-o etapă viitoare.



Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord – față de - proprietate privată – Bolog Francisc - retragere de 0.60 m;
- la sud – față de - proprietate privată - David Florica - retragere de 3m;
- la est – față de – proprietate privată – Popescu I- retragere de 3m;
- la vest – față de - domeniu public - str. Dr. Aurel Vlad – retragere de 35.0m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului NP 112-

2014, privind „*Proiectarea fundațiilor de suprafață*”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m

- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 290kPa;

- Conform reglementării tehnice “*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi*

de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Conform analizei documentațiilor faza PUG aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care la momentul actual sunt asfaltate și echipate cu utilități. Accesul la teren se face din strada Dr. Aurel Vlad.

Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Traficul din oraș se realizează majoritar prin intermediul străzii Dr. Aurel Vlad care face legătura cu celelalte artere rutiere din oraș.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Categorie de folosință a zonei studiate: *teren curți construcții*.

Relationari între funcțiuni

Conform P.U.G., în zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire în regim izolat și anexe aferente, conf. **L3A**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implică la potențial de dezvoltare imobiliară.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Teritoriul studiat se află în zona de locuințe individuale și semicolective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului aflate în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Se vor respecta prevederile specifice în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate, cu posibilele modificări punctuale care să permită relizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază, de fapt, o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată este echipată complet din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acestuia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale la care obiectivul studiat se poate racorda.

Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt strazile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obștinii ale populației

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se află în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Amplasamentul studiat este inclus în Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situat în afara ariilor protejate, notată cu **L3A**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzii Dr. Aurel Vlad (domeniul public) care face legătura cu terenul studiat.

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat unei locuințe individuale și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. stabilirea zonei minime care va fi reglementată – zona care va fi reglementată va cuprinde insula formată de stăzile Gheorghe Pop de Băsești, str. Iederii, str. Lalelelor și str. Thepdor Aman. Teritoriul studiat este încadrat, conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în **UTR- L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P, P+1 și P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat.**

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru locuințe individuale, semicolective și dezvoltare de străzi.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei nr. 2 - Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- la nord – față de - proprietate privată – Bolog Francisc - retragere de 0.60 m;
- la sud – față de - proprietate privată - David Florica - retragere de 3m;
- la est – față de – proprietate privată – Popescu I- retragere de 3m;
- la vest – față de - domeniu public - str. Dr. Aurel Vlad – retragere de 35.0m.

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- Suprafața totală a terenului 759 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2 (pentru înălțimi de P+1+M)
= 0.4 (pentru înălțimi de P)

Înălțimea construcțiilor h-cornisă = 9m

Bilanț teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren curți-construcții	759	100	-	-
Teren curte	-	-	238	0.31

Teren constructii	-	-	91.2	0.12
Teren edificabil (construibil)	-	-	147.8	0.02
Interdictie de construire	-	-	282	0.37
TOTAL	759	100	759	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică si gaz prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată în proximitatea amplasamentului pe strada Dr. Aurel Vlad care se poate extinde până la amplasamentul studiat.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Apele uzate vor fi colectate de către o rețea de canalizare realizată în incintă, iar de aici vor fi deversate în sistemul public de canalizare al localității care se află pe.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie.

Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală pe gaz.

Gestionarea deseurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se

impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ raspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece pastrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing. Gabriela Dumitrache**

