

PLAN URBANISTIC ZONAL

INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIARI

GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VERONICA (NĂSCUTĂ HADA)

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU ODOBESCU, FN. JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, Jud. Alba

DATA
10.2023

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Posibilități de mobilare | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 6. Echipare edilitară | plansa 5 |
| 7. Plan circulații | plansa 6 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE:**

INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES

Loc. Alba Iulia, str. Alexandru Odobescu, F.N. jud. Alba

- **NR. PROIECT: 17/2022**

- **BENEFICIARI:** GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VERONICA (născută HADA)

- **FAZA: PUZ**

- **PROIECTANT GENERAL: S. C. BARBIERI PROIECT S.R.L.**

- **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

- **DATA ELABORARII: 09.2022**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari 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 beneficiarii lucrării.

OBIECTUL LUCRĂRII ESTE ELABORAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PENTRU INIȚIERE PUZ ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AMENAJAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 16501 MP.

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

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Alexandru Odobescu, fn, în partea de nord-est a localității.

Conform extraselor CF. nr. 89094, 93387, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Gligor Vasile Hada Florian, Hada Anca Veronica întăbulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este în suprafață totală de 16501 mp (8250+8251mp) și se propune parcelarea acestuia în 16 loturi (inclusiv drumurile de acces) având suprafețe variabile, deoarece terenul este afectat de rețeaua magistrală de gaz și de linia electrică de 0.4kv. Astfel, parcelele create au suprafețe cuprinse între 425mp și 4585mp și 2 parcele aferente străzii create pe teren proprietatea privată a beneficiarilor. Din acest motiv unele loturi au o suprafață mai mare, deoarece în lotul respectiv intră și zona de protecție, terenul fiind neconstruibil în această zonă. De asemenea, terenul mai este afectat și de rețeaua electrică de 0.4kv la care se impune o zonă de protecție de 1.5m stânga/dreapta firelor. Pe aceste loturi se vor realiza locuințe individuale în regim de construire izolat. De asemenea, pentru realizarea drumului de acces la toate loturile create sau rezervat doua loturi cu alveole de întoarcere de capăt înfundat în dreptul zonei de protecție a liniei electrice și a magistralei de gaz. Astfel, s-au creat două străzi una cu acces din strada Alexandru Odobescu, iar cealaltă cu acces din strada propusă adiacentă digului Ampoi.

BILANT SUPRAFETE		
PARCELE	TIP LOCUINȚĂ	SUPRAFAȚĂ
1	Locuință individuală	Sp=586 mp
2	Locuință individuală	Sp=492 mp
3	Locuință individuală	Sp=497 mp
4	Locuință individuală	Sp=504 mp
5	Locuință individuală	Sp=504 mp
6	Locuință individuală	Sp=4585 mp
7	Locuință individuală	Sp=535 mp
8	Locuință individuală	Sp=424 mp
9	Locuință individuală	Sp=450 mp
10	Locuință individuală	Sp=1738 mp
11	Locuință individuală	Sp=2477 mp
12	Locuință individuală	Sp=450 mp
13	Locuință individuală	Sp=450 mp
14	Locuință individuală	Sp=565 mp
15	Drum acces	Sp=964 mp
16	Drum acces	Sp=1280 mp

Profilul carosabil al strazilor nou create pe teren proprietate privată al beneficiarului va fi de (8m cu două fire de circulație) și va comunica cu cele două străzi ce delimitează amplasamentul, având caracter rezidențial (20km/h cu prioritate pentru pietoni). Astfel, conform Regulamentului actualizat, în zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în UTR- L3A - Subzona locuințelor individuale cu maxim 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 planșa de Reglementări Urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord – față de - proprietate privată retragere de 3.0 m;
- la sud – față de - proprietate privată retragere de 3.0 m;
- la est – față de - domeniu public retragere de 5.0 m;
- la vest – față de - domeniu public retragere de 5.0 m;
- retragere față de aliniamentul cu strada propusă este de 3.0 m.

Indici tehnici propusi:

- suprafața totală a terenului 16501 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 hmax.-12m
- P.O.T. max cf. PUG = 40%
- C.U.T. max cf. PUG = 1.2 (pentru înălțimi de P+1+M)
= 0.4 (pentru înălțimi de P)

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în UTR- L3A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M

niveluri situate în afara ariilor protejate. Prin P.U.Z. se mentine aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locințelor individuale și cu maxim P+1+M notata cu L3A.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism nr. 1112 din 16.06.2022
- Avizul de oportunitate nr. 9 din 16.05.2022
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 si urbanismul, cu completarile si modificarile 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.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale si dotari de cartier. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR=L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective ca maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izonlat.

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. INCADRAREA IN LOCALITATE

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform

certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 1.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord - proprietate privată;
- pe latura de sud - proprietate privată;
- pe latura de est - domeniu public – zona de protecție Dig Ampoi;
- pe latura de vest - domeniu public - str. Alexandru Odobescu.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzii Alexandru Odobescu care face legătura cu terenul studiat.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există doar rețele de alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz. Celelalte rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, iluminat public), urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apă din zona este râul Ampoi.

Zona climatică A, zona seismică D.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate și echipate cu utilități. Accesul la teren se face prin intermediul străzii Alexandru Odobescu și a altor străzi care comunică cu aceasta.

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.

În zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ are în prezent categoria de folosință „arabil”, fiind liber de construcții sau alte amenajări complexe.

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone de circulații și terenuri agricole, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind

similare, iar altele complementare acestora.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit 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

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Alba Iulia (distanță de maxim 1.5 km).

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

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind neamenajate, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, terenul nu are acces la rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare fiind la aproximativ 600m pe strada Alexandru Odobescu.

Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent, în vecinătatea zonei studiate mai exact la aproximativ 600m de strada Alexandru Odobescu, există rețea de alimentare cu apă și canalizare, gaz care se vor extinde până la amplasamentul studiat.

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.

- energie electrică LEA 04 kV

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 căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

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

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1,00 m sol vegetal;

- argila prăfoasă cafenie – roșcată plastic vârtoasă cu o grosime de 3,50 – 4,50 m.

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0,90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.} = 300 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ și lățimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 -:- 0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi care curge de la vest la est, drenând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zona sub formă de panză freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice groșiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de 4,00-:-6,00 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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 maxim P+1+M notată cu L3A, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate.

Prin actualul PUZ se propune realizarea unei străzi care va avea profil carosabil de (8m cu două fire de circulație), aceasta va fi realizată pe două tronsoane, și anume un acces carosabil care va fi realizat din strada Alexandru Odobescu până la limita cu zona de restricție prevăzută cu o alveolă de întoarcere de capăt înfundat, iar cel de-al doilea acces carosabil va avea tot profil de 8m și va fi cu acces din strada propusă adiacentă digului Ampoi, până la limita de protecție a LEA prevăzută cu alveolă de întoarcere de capăt înfundat. Prin PUZ se propune o zonă rezidențială și pietonală conform art.158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006 Articolul 158.

(1) În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis. Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

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

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea persoanelor fizice: Gligor Vasile, Hada Florian, Pașca Anca Veronica (născută Hada), CF nr. 93387 și CF nr. 89094 intravilan.

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale cu P+1+M .

Pentru zona reglementată se dorește:

- menținerea zonificării L3A - Subzonă locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat.
- Parcelarea terenului în 16 parcele cu suprafețe variabile
- 2 parcele aferente realizării drumului de acces
- front la strada minim 15.00 mp
- suprafața minimă parcellă 424 mp
- regim de construire izolat
- față de strada Alexandru Odobescu, retragerea va fi minim de 5.00m
- față de strada adiacentă digului Ampoi, retragerea va fi de 5.00m
- față de străzile propuse în PUZ, retragerea va fi de 3m

Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare, conform Codului Civil și conform HCL

106/2009 cu obligativitatea păstrării unei distanțe de:

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.

In zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile de acces la loturi.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de străzile propuse, cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m.
- față de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil respectiv 3m.
- față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente**
- **CUT propus = 1.2**

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	16501	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	6105	36,99
Retragere față de limitele parcelei	-	-	3714	22,50
Teren afectat de zona de protecție a magistralei de gaz	-	-	3633	22,01
Teren afectat de zona de protecție a rețelei electrice de 0.4kv	-	-	208	1,20
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren proprietate privată	-	-	6708	18.18
TOTAL	16501	100	16501	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă până la amplasamentul studiat, fiind la aproximativ 600m față de strada Alexandru

Odobescu.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității fiind la aproximativ 600m față de strada Alexandru Odobescu, care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

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 gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona sau combustibil solid. Rețeaua de alimentare cu gaz se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai țevi standardizate și agrementate conform prevederilor legale în vigoare, verificate în ceea ce privește respectarea condițiilor tehnice prevăzute în proiect și corespondența cu normele în vigoare. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconventională (solara, eoliana), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit,

betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spațiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protective a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitățile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil în drum. Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii L3A - Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,
Ing. Ramona Sînc**

