

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI
HALE DE DEPOZITARE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN

ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

PROIECTANT GENERAL: S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
10.2023

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Str. Zlatnei, nr.83, Alba Iulia, jud. Alba
J1/702/2021
CUI 44259628
Tel:(+40)727 818 482
[e-m@il:gherman_alin_gabriel@yahoo.com](mailto:gherman_alin_gabriel@yahoo.com)



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE

NR. PROIECT: 49/2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

BENEFICIAR: TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN
adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str.Albac, nr.35, jud Alba.

PROIECTANT GENERAL: S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

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

SEF PROIECT: arh. Alin Gherman

URBANISM: arh. Marius Barbieri

arh. Gherman Alin

DESENAT: arh. Gherman Alin

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.

EXTRASE DE CARTE FUNCARA

STUDII

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

MEDIU

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA

AVIZ ADMINISTRATOR ACCES DRUM

APLE ROMANE

SRI, MI, MAPN

AVIZ OCPI

AVIZ MADR

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 studiată

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, greutati 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 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

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

PLANSA 3: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 4: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

PLANSA 5: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE

BENEFICIAR: TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN

adresa de contact: : Localitatea Alba Iulia, str.Albac, nr.35, jud Alba.

Proiectant de specialitate: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Elaborator Proiect: S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

AMPLASAMENT: LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

Nr. proiect: 49/ 2023

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : 10/2023

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Scopul acestui PUZ este să reglementeze dezvoltarea terenurilor a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

Parcela 1 suprafața 1122.5mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

Parcela 2 suprafață 3434.0mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță

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.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE ” si amenajarea terenului în suprafață de 9856mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul și extravilanul localității Alba Iulia-Pâclișa în partea de sud-est a localității, cu acces direct din Strada Coasta Curată.

Conform extraselor C.F. nr.116376 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Truță Teodor Sorin si soția Truță Dora Maria având categoria actuală de folosință teren curți-construcții s= 702mp, arabil s=3967mp și fânață s=4096mp, în suprafață totală 8765mp. Pe terenul de 702mp situat în intravilan există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

Cel de-al doilea beneficiar este Craciun Ioan-Adrian avand o parcelă în suprafață de 1100mp cu

categoria de folosință de teren fâneață conform CF.117849 Această parcelă a fost luată în studiu după emiterea certificatului de urbanism astfel fiind prezentată la faza de studiu de oportunitate. Suprafața totală a terenului studiat este de 9865mp

Terenul studiat este situat parțial în intravilan suprafața de 702mp conform PUG aprobat în UTR-L3A zonificare care se menține, iar restul terenului fiind situat în extravilan în UTR-TA conform PUG aprobat al localității Alba Iulia.

Prin acest PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe 4843.8mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

Parcela 1 suprafața 1122.5 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

Parcela 2 suprafață 2619.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar

Parcela 4 suprafața 5118.8 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

- Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:
- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren construibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

- La elaborarea Planului Urbanistic Zonal 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 Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în parțial în intravilanul/extravilanul localității Alba Iulia -Pâclișa la limita cu zona intravilanului în partea de

nord-vest a localității, cu acces din strada Coasta Curată. Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare ca U.T.R. TA = Zone situate în extravilan -

Zona respectivă este în continua dezvoltare astfel propunerea noastră contribuie la dezvoltarea teritoriului constructibil al zonei.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

În urma analizei situației existente și a tendințelor de dezvoltare ale zonei manifestate până în prezent, rezulta că este oportună amenajarea și dotarea zonei prin introducerea în intravilan a terenului studiat. Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, privind integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z.

Având în vedere că pe terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente, în zona de locuințe individuale și zonă cu funcțiuni mixte nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare deoarece terenul se află la limita zonei de intravilan cu zona de locuințe individuale. În plus, funcțiunile propuse, completează activitățile deja existente în zonă .

Potențial de dezvoltare

Obiectivele PUZ includ promovarea dezvoltării durabile, asigurarea calității spațiilor publice, protejarea mediului înconjurător și facilitarea accesului la servicii publice și infrastructură. Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat parțial în intravilan/extravilanul localității Alba Iulai -Pâclișa (conform Certificatului de Urbanism), județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 9865, fără construcții.



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

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzi Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată de unde se accesează direct la terenul studiat.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord – proprietate privată – retragere 3m și Str.Coasta Curată- retragere 4m
- la sud – domeniu public - retragere 3m
- la est – proprietate privată – retragere 3m
- la vest – proprietate privată – retragere 3m

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

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

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 ALBA CONSULT S.R.L.

2.4. Circulația

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

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutate în fluenta 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.

Nu este cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.

- pe teren există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

Relationari între funcțiuni.

- Se dorește ca zona să aibă 3 zone funcționale cea de locuire cea mixtă pentru servicii și zona caselor de vacanță.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosința actuală a terenului studiat fiind în mare parte agricolă, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile învecinate au în mare parte funcțiunea de locuire

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Terenul studiat se află în apropierea zonei de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din localitatea Alba Iulia.

Asigurarea cu spații verzi.

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcției în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

- principalele disfuncționalități ale zonei sunt:
- sistemul de circulație este nemodernizat având un profil carosabil care nu corespunde realizării traficului în condiții optime,
- neechiparea cu utilități a zonei studiate

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 nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie

electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se află pe strada Brândușei și există posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului și evaluează condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnice 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. Obiective ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform avizului de oportunitate

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu diferențe de nivel cuprinse între 0m la strada Coasta Curată și +22 m în partea sudică la drumul de acces .

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și necesită îmbunătățiri sau consolidări în funcție de soluția de construire abordată prin proiectele viitoare de execuție.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobate al localității Alba Iulia, terenul studiat se află situat în următoarele zone funcționale: L3A, TA și TH

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

Zona este deservită de drumuri de exploatare care necesită investiții pentru implementarea normelor specifice circulațiilor auto, pietonale și circulabile, astfel că este necesară, reglementarea și realizarea profilului străzii Coasta Curată, de la intersecția cu strada Brândușei, până la terenurile studiate și până la intersecția cu pista de biciclete de pe dealul Mamut.

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

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

1. schimbarea destinației terenului

din teren cu destinație agricolă în extravilan – se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 5035 mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

Parcela 1 suprafața 1122.5 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

Parcela 2 suprafața 2619.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar

Parcela 4 suprafața 5118.8 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan

2. stabilirea limitelor edificabilului.

- la nord – proprietate privată – retragere 3m și Str.Coasta Curată- retragere 4m
- la sud – domeniu public - retragere 3m
- la est – proprietate privată – retragere 3m
- la vest – proprietate privată – retragere 3m

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

- suprafața totală a terenului 9865mp
- Se propune parcelarea terenului în 4 loturi cu suprafețe variabile
 - Parcela 1 suprafața 1122.5 mp
 - Parcela 2 suprafața 2619.5 mp
 - Parcela 3 suprafața 1004.2 mp
 - Parcela 4 suprafața 5118.8 mp

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

Pentru zona de locuințe UTR-L3A

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=9m

Utilizări permise:

- locuințe individuale
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

Pentru zona case de vacanță UTR-L7

- P.O.T. propus max = 20%
- C.U.T. propus max = 0.4
- regim maxim de inaltime P, P+1, P+M, H.coamă =7m

Utilizari permise:

- case de vacanta
- locuinta de serviciu pantru administrator / paznic -servicii turistice

Pentru zona mixtă UTR-MI

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.6
- regim maxim de inaltime P+2 , H.coamă =12m

Utilizari permise:

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren studiat	9865	100	-	-
Teren constructibil edificabil	-	-	2215.3	22.46
Interdicție de construire	-	-	1364.2	13.83
Teren de va rămâne în extravilan	-	-	5663.7	57.41
Zonă verde	-	-	621.8	6.3
TOTAL	9865	100	9865	100

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza din rețeaua de apă existentă aflată pe strada Brândușei cu posibilitate de extindere până la amplasamentul studiat.

Reteaua de canalizare :

Se va realiza printr-un sistem individual adecvat până la extinderea rețelei de canalizare centralizată a localității existentă, aflată pe strada Brândușei.

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 termică care va folosi combustibil solid (lemn).

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în 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 în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece păstrează 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 zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potential 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 Lucrarilor 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.

**Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
arh. Alin Gherman**