

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE CALE DE
CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU MENTINEREA
AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

ADRESA AMPLASAMENT

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

DATA
06.2023



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE
LOCUINȚE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024

NR. PROIECT: 26/2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

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

BENEFICIAR: GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

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

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

ing. ALIN GHERMAN

DESENAT: ing. ALIN GHERMAN



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. Situatia 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:

- ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024
- **Loc. Alba Iulia, str. Alexandru Odobescu, F.N. jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 26/2023**
- **BENEFICIAR: GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.**
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE : SC BARBIERI PROIECT SRL**
- **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**
- **DATA ELABORARII: 2023**

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 PENTRU REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE „,

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, în partea de nord-est a localității fiind delimitat de două străzi: strada Alexandru Odobescu și strada Arieșul.

Conform extrasului CF. Nr.97217, terenul este proprietatea privată a beneficiarului GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN înțâbulare, cu titlu de partaj inițial moștenire dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este în suprafață totală de 10818 mp și se propune parcelarea acestuia în 13 loturi pentru construirea de locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 487 mp și 668mp și un lot 14 pentru realizarea străzii de acces în suprafață de 2260mp și lot 15 pentru dezvoltare stradală.

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 și semicolective cu maxim P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat, înșiruit, cuplat situate în afara ariilor protejate

Prin P.U.Z. se mentine aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale și cu maxim P, P+1, P+1+M notata cu L3A1.

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 -3m

- la sud – față de - strada privată - retragere de - 4m
- la est – față de – domeniu public - Strada Arieșul– retragere de 5m
- la vest – domeniu public – Str. Alexandru Odobescu- retragere de -5m
- retragere fata de aliniamentul cu strada propusa este de 4m

Indici tehnici propusi:

suprafata totală a terenului 10818mp

- Pentru constructiile ce se vor realiza propunem:
- Pentru constructiile ce se vor realiza propunem:
- POT propus = 35% - pentru locuințe individuale
- POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile
- CUT propus = 1.2
- Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de inaltime P+1+M.
- Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.
- Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m
- Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 (parțial) extinderea profilului transversal al străzilor.

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
- Avizul de oportunitate
- 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 teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasul CF. funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra

foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale și dotări de cartier. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, în intravilan, fiind situat în 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 izolat.

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 a extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

Terenul se învecinează:

- la nord – față de - proprietate privată
- la sud – față de - strada privată
- la est – față de – domeniul public - Strada Arieșul
- la vest – domeniu public – Str. Alexandru Odobescu

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

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul celor două străzi care delimitează amplasamentul și anume: str. Alexandru Odobescu și str. Arieșului prin intermediul cărora se poate accede la teren.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz canalizare și apă, acestea aflându-se la aproximativ 30m față de amplasamentul studiat.

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

Terenul studiat este în general plat.

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 străzii Arieșului și a altor străzi care comunică cu aceasta.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară. Capacități de transport, greutate în fluența 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 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.

In zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

- Categorie de folosință a terenului studiat: teren arabil
- Categorie de folosință a terenurilor din zona: teren pentru construcții și arabil

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zona predomină construcții de locuințe individuale, insiruite și cuplate.

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 EDILITARA

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, pe teren nu există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare fiind la aproximativ 30m pe strada Alexandru Odobescu față de acesta cu posibilitate de extindere până la amplasament.

Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent, în vecinătatea zonei studiate mai exact la aproximativ 30m de strada Alexandru Odobescu, există rețeaua 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 electrica LEA 04 kV

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand 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 potentialului 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 publica și analiza în Consiliul local conf. HCL 28/2011.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta 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 $ag = 0,08 \text{ g}$ 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.

Principala 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 forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase

cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 4.00-:-6.00 m in funtie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

3.2. PREVEDERILE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia. amplasamentul studiat este inclus in subzona locuintelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M notata 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 circulatiei si a transportului in comun

Circulația majora 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 pe teren proprietate privată al beneficiarului care va avea profilul carosabil de (9m cu două fire de circulație) și va comunica cu cele două străzi ce delimitează amplasamentul, strada Al.Odobescu si strada Arieșului

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa țină seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara. 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.

Scopul realizării străzii este de a asigura accesul auto la parcelele propuse prin P.U.Z.

Având în vedere situația existentă din teren, soluția tehnică adoptată va urmări realizarea unui sistem rutier nou, cu o îmbrăcăminte formată din două straturi de asfalt, asigurându-se atât planeitatea suprafeței de rulare cât și obținerea condițiilor de siguranță și confort, necesare derulării circulației rutiere.

Viteza de proiectare este de 30 km/h.

În profil transversal, având în vedere situația existentă din teren și importanța străzii, au fost proiectate elemente geometrice corespunzătoare unei străzi cu două benzi de circulație, conform “Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane”.

Strada proiectată este o stradă de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

A. Traseul în plan

Traseul străzii în plan orizontal a fost proiectat astfel încât să se asigure un acces direct și facil la parcelele de teren adiacente străzii.

În plan traseul străzii se prezintă sub formă de aliniament.

La stabilirea traseului străzii în plan orizontal s-a ținut cont de cerințele STAS 863-85 „Lucrări de drumuri. Elemente geometrice ale traseelor. Prescripții de proiectare” și STAS 10144/3-91 “Străzi - Elemente geometrice, prescripții de proiectare”.

Deoarece strada propusă servește unui trafic local, nu este necesara o amenajare speciala a intersectiilor acesteia cu străzile Alexandru Odobescu și Arieșului.

Accesele din străzile Alexandru Odobescu și Arieșului, vor fi posibile atat cu viraj de dreapta cat si cu viraj de stanga.

Racordarea la strada Alexandru Odobescu se va face cu arce de cerc cu raza de 6,00 m, conform

planului de situatie anexat.

Racordarea la strada Arieşului se va face cu arce de cerc cu raza de 6,00 m și 8,00 m, conform planului de situatie anexat.

B. Traseul în profil transversal

În profil transversal, având în vedere situația existentă din teren și importanța străzii analizate, au fost proiectate elemente geometrice corespunzătoare unei străzi cu două benzi de circulație, conform “ Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane” (Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/27.01.1998).

Lățimea părții carosabile este de $2 \times 3,00 = 6,00$ m.

Strada proiectată este o stradă de categoria IV, cu 2 benzi de circulație - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

C. Sistem rutier parte carosabilă

Sistemele rutiere utilizate în scopul realizării părții carosabile sunt de tip rigid (suprastructura din beton de ciment) sau nerigid (suprastructura de tipul betoanelor asfaltice sau macadamului).

Sistemul rutier proiectat pentru realizarea partii carosabile, este urmatorul:

- 4,0 cm beton asfaltic B.A. 16 rul. 50/70, conform AND 605;
- 6,0 cm beton asfaltic deschis BAD 22,4 leg. 50/70, conform AND 605;
- 15,0 cm piatră spartă împănată conform SR EN 13242;
- 25,0 cm balast conform SR EN 13242;
- 10,0 cm balast nisipos, strat de fundatie inferior, cu rol antigeliv.

Sistemul rutier proiectat este dimensionat conform:

Indicativ PD 177-01 – Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere nerigide, metoda analitica si NP 116-05 – Normativ privind alcătuirea structurilor rutiere rigide și suple pentru străzi.

Pentru dimensionare, s-au utilizat inclusiv rezultatele furnizate de studiul geotehnic (tip teren de fundare, regimul apelor subterane etc.).

Structura rutieră proiectată a fost verificată la acțiunea de îngheț-dezghet conform (STAS 1709/1-90 și STAS 1709/2-90).

D. Trotuare

Pe partea stângă a străzii au fost proiectat un trotuar cu lățimea de 1,50 m (inclusiv bordurile).

La încadrarea trotuarului se vor folosi borduri 15x10 cm și 25x20 cm. Bordurile se vor poza pe o fundatie din beton C16/20.

Sistemul rutier proiectat pentru realizarea trotuarului este urmatorul:

- 6,0 cm pavaj din pavele dreptunghiulare prefabricate din beton SR EN 6978;
- 4,0 cm nisip pilonat;
- 15,0 cm balast stabilizat cu liant hidraulic conform SR EN 13242+A1;
- 15,0 cm balast conform SR EN 13242.

Conf. NP 051/2012, pentru trotuarele a căror lățime este de 1,50 m, trebuiesc prevăzute buzunare

de așteptare și întoarcere de 1,80x2,00 m, la fiecare 25,00 m.

În situația prezentă, dat fiind faptul ca distanța dintre accesele la proprietăți, amenajate, este de 20,00 m, considerăm că nu mai este necesara realizarea unor buzunare suplimentare.

E. Asigurarea scurgerii apelor pluviale

Pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, în cadrul părții carosabile, de o parte și de alta, se vor realiza guri de scurgere, prin intermediul cărora apele vor fi conduse într-o rețea de canalizare pluvială.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi dimensionată corespunzător printr-un proiect de specialitate -instalații, la faza DTAC/PT.

F. Accese proprietăți

Accesele la proprietăți se vor amenaja pe o lungime medie de 6,00 m și o lățime de 2,50 m.

Amenajarea fiecărui acces se va face din marginea trotuarului, până la limita de proprietate.

Accesele la proprietăți se vor realiza cu un sistem rutier similar cu cel proiectat pentru realizarea trotuarului:

- 6,0 cm pavaj din pavele dreptunghiulare prefabricate din beton SR EN 6978;
- 4,0 cm nisip pilonat;
- 15,0 cm balast stabilizat cu liant hidraulic conform SR EN 13242+A1;
- 15,0 cm balast conform SR EN 13242.

G. Lucrările privind siguranța rutieră

Lucrările privind siguranța rutieră sunt materializate astfel:

≡ Indicatoare de circulație (de reglementare și de informare) conform SR 1848-1 : “Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră”.

Tipul și locul de amplasare al indicatoarelor sunt specificate pe planurile de situație.

≡ Marcaje longitudinale, de separare a sensurilor de circulație, marcaje transversale – traversare pentru pietoni, oprire, conform SR 1848-7 : “Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere”.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza prin intermediul trotuarelor

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea lui GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

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

Pentru zona reglementată se dorește:

- menținerea zonificării din L3A - Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat care se va nota în actualul PUZ cu L3A1;
- parcelarea terenului în 13 parcele cu suprafețe variabile pentru construire locuințe individuale, regim de construire izolat sau cuplat;
- un lot 14 pentru realizarea strazi de acces și un lot 15 pentru dezvoltare stradala

Utilizari permise.

Sunt admise următoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de front
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală decât lățimea acestuia :

Locuinte unifamiliale:

- Regim de construire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

suprafața să fie mai mare sau egală cu:

Locuinte unifamiliale:

- Regim de construire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

In cazul in care se dorește construirea in regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din înaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

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 constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
 - domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile de acces la loturi.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
 - POT propus = 35% - pentru locuințe individuale
 - POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile
 - CUT propus = 1.2
 - Înălțimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de

inaltime P+1+M.

- Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.
- Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m
- Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	10818	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	5299	29.37
Strada privata	-	-	2260	3.05
Interdictie de construire	-	-	3014	18.26
Teren ce se va ceda pentru dezvoltarea strazii	-	-	106	42.46
Interdictie de construire	-	-	3049	6.64
TOTAL	10818	100	10818	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Conform autorizației de construire 169 din 02.04.2021 se propue extinderea rețelilor de apă și canalizare pe strada Alexandru Odobescu, iar de aici se pot extinde rețelele pe strada privată propusă în PUZ

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 deversate 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.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Telecomunicatii

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 dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum. Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare și crearea străzii pot fi cedate primăriei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii din L3A - Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, notată în PUZ cu L3A1.

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

**Şef proiect,
Arh. Marius Barbieri**



**Intocmit,
Arh. Alin Gherman**

