

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU REALIZARE
ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

SZABO KOPPANY SI VELE SEBASTIAN BOGDAN

ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Aiud, str. Extravilan, fn. jud Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA
06.2022

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 DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU
REALIZARE ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE

NR. PROIECT: 26 / 2022

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, STR.EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

BENEFICIAR: SZABO KOPPANY si VELE SEBASTIAN BOGDAN
adresa de contact: Localitatea [REDACTED]

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 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 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 institutii 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 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA 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 DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU REALIZARE ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE

BENEFICIAR: SZABO KOPPANY si VELE SEBASTIAN BOGDAN

ADRESA DE CONTACT: [REDACTED]

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

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

Administrator arh. Marius Barbieri, [REDACTED]

AMPLASAMENT: LOCALITATEA AIUD, STR.EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA

Nr. proiect: 26 / 2022

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : iunie 2022

1.2. Obiectul PUZ

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 beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU REALIZARE ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE si amenajarea terenului în suprafață de 13827 mp, teren neîmprejmuit, fără construcții.

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 extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-vest a localității, cu acces direct din DN1 prin drumul privat.

Conform extraselor C.F. nr. 95916, 93738, 93739, 93742, 93743, 93744, 93745, 93746, 93747, 93748, 93749, 93750, 93751, 93752, 93753, 93754, 93755, 93756, 93757, 93758, 93724, 93725 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Szabo Koppany și Vele Sebastian Bogdan având categoria actuală de folosință teren arabil situat în extravilan.

Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenul studiat este format din 21 parcele cu suprafețe cuprinse între 463mp – 1200mp. Loturile 3 și 4 aparțin beneficiarului Vele Sebastian Bogdan, iar restul loturilor sunt ale beneficiarului Szabo Koppany. Pentru a avea acces la toate parcelele se va realiza un drum de acces pe teren proprietate privată al beneficiarului care va avea un profil carosabil de 7m (5,5m, carosabil, 1m trotuar și 0,5m zonă verde).

Prin P.U.Z. se propune o zonă mixtă notată cu **UTR-ZM** aferentă funcțiunilor de comerț, servicii și turism și o zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în intravilan.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU REALIZARE ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE” devenind din punct de vedere functional **zonă mixtă notată cu UTR – ZM** (aferenta funcțiunilor de comerț, servicii si turism) și o **zonă notată cu UTR-L** (aferenta funcțiunilor de locuințe individuale) pentru care Primaria Municipiului Aiud a emis **Avizul de Oportunitate** .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinatiei terenului din zona teren arabil in teren constructibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE DOCUMENTAȚIE PUZ PENTRU REALIZARE ZONĂ MIXTĂ ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE” s-au studiat următoarele documentații

☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Aiud si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale

☐ Studiul geotehnic

☐ Ridicarea topografica pentru zona studiata,

☐ Acte de proprietate.

☐ Certificat de Urbanism

☐ Avizul de oportunitate

☐ Avizele solicitate prin Certificatul 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Municipiului Aiud în partea de sud-vest a localității, cu acces direct din DN.1 prin drum privat.

Prin P.U.Z se propune o zonă mixtă notată cu **UTR-ZM** aferentă funcțiunilor de comerț, servicii si turism și o zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea terenului în intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Având în vedere că terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente, în zona de locuințe individuale și zona mixtă, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe, respectiv comerț, servicii și turism completează activitățile deja existente în zonă .

Potențial de dezvoltare

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 în extravilan (conform Certificatului de Urbanism), în localitatea Aiud, județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 13827, fără construcții.

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

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat. Terenul, în suprafață totală de 13527 mp are acces la DN1 prin drumul privat, înscris în CF nr. 93724 și CF nr. 93738.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord – proprietate privată – Liga Adrian;
- la sud – proprietate privată –ID.70338;
- la est – proprietate privată – Marian Iosif;
- la vest – domeniul public - Drum Național DN.

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 geotehnica 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.

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutăți 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.

Relația terenului cu localitatea Aiud se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat prin intermediul drumului privat care se propune pe teren proprietate privată al beneficiarilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata.

- pe teren nu există la momentul actual construcții.

Relationari intre functiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuințe individuale și funcțiunea de comerț, servicii și turism, fiind adiacentă zonei de locuințe deja existentă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- zona beneficiază de o rețea stradală modernizată precum și de rețele edilitare existente în zonă: de apă potabilă, rețea de energie electrică, gaz și canalizare.

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.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

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

Principalele disfuncționalități

- nu sunt disfuncționalități în zonă.

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 și rețea de distribuție a gazelor naturale la care obiectivul studiat se poate racorda.

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 detaliază natura terenului și evidențiază 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 căilor 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. 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

Administrația locală consideră oportună realizarea obiectivului propus deoarece în zona adiacentă mai sunt obiective cu caracter comercial și astfel se completează această funcțiune care va întregi caracterul zonei.

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

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea municipiului Aiud prin extinderea teritoriului constructibil.

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 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.

Conform PUG și RLU aprobate al municipiului Aiud terenul studiat se află situat în extravilan în zona teren agricol.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici 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

Accesul la imobil se realizează majoritar prin intermediul Drumului Național Dn1 care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat. Pentru a avea acces la toate parcelele se va realiza un drum de acces pe teren proprietate privată al beneficiarului care va avea un profil carosabil de 7m (6m, carosabil, 1m trotuar).

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a 21 de parcele cuprinse între 463mp – 1200mp și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinației terenului din teren cu destinație agricolă în extravilan – în zona de locuințe individuale notată cu UTR – L (aferentă construcțiilor de locuințe individuale) și zonă mixtă notată cu **UTR-ZM** aferentă funcțiunilor de comerț, servicii și turism;

2. stabilirea limitelor edificabilului.

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

- la nord – proprietate privată – Liga Adrian;
- la sud – proprietate privată – Mănăstirea Ponor cu Hramul Sf.Nectarie din cadrul Protopopiatului Aiud;
- la est – proprietate privată – Marian Iosif;
- la vest – domeniu public – Drum Național Dn1.

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

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 13827 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- **Pentru zona de locuințe UTR-L**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 (M), H.cornișă=8m
- **Pentru zona mixtă UTR-ZM**
- P.O.T. propus max = 50%
- C.U.T. propus max = 1.5
- regim maxim de înălțime P+1+M, H.cornișă=9m

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	13827	100	-	-
Teren construibil edificabil	-	-	4216.61	30.49
Interdicție de construire	-	-	5941.43	42.96
Circulații auto / pietonale	-	-	3418	24.71
Zona verde			251	1.81
TOTAL	13827	100	13827	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

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, și gaz prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată pe DN1 care se poate extinde până la amplasament.

Rețeaua 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 aflată pe DN1 care se poate extinde până la amplasament..

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 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. Europubelele 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 zonală propusă crează 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 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.

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing. Gabriela Dumitrache**