

Denumire proiect: *Elaborare plan urbanistic zonal in vederea construirii unei locuinte si anexe gospodaresti*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Frasinetului, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

1. Colectiv de elaborare proiect:

 Șef proiect:
C. Arhitect Hortopan Alexandru

 Arhitectură:
Arhitect Hortopan Alexandru

 Desenat:
Arhitect Hortopan Alexandru

2. Borderou:

Piese scrise:

1. Colectiv de elaborare proiect

2. Borderou

3. Anexe

- *certificat de urbanism*
- *copie carte de identitate / copie certificat de înregistrare*
- *plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- *extras de carte funciară*
- *extras de plan cadastral*
- *act de vânzare-cumpărare/donație/moștenire (copie legalizata)*
- *avize de amplasament/acorduri/raport verificare.*

4. Memoriu de prezentare

5. Memoriu de arhitectură

Piese desenate:

• ***Arhitectură:***

U.01- <i>Plan de incadrare in zona</i>	- SC. 1/2000
U.02- <i>Situatie existenta amplasament</i>	- SC. 1/2000
U.03- <i>Reglementari urbanistice</i>	- SC.1/100
U.04- <i>Posibilitati de mobilare urbanistica</i>	- SC.1/100
U.05- <i>Reglementari urbanistice – echipare edilitara</i>	- SC.1/100
U.06- <i>Circulatia juridica a terenurilor</i>	- SC.1/100
U.07- <i>Ilustrarea urbanistica</i>	- SC.1/100
U.08- <i>Perspectiva aeriana</i>	- SC.1/100
U.08- <i>Desfasurata stradala existent si propus</i>	- SC.1/100

Denumire proiect: *Elaborare plan urbanistic zonal in vederea construirii unei locuinte si anexe gospodaresti*

Amplasament: *Mun. Tg-Jiu, Strada Frasinetului, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar: *Bobei Elena Cristina*

s.c. seARCH studio s.r.l.

cui: 38865131

tel: 0353/414.908

ANEXE:

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
1.3. BAZA LEGALĂ	7
1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	9
1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU	10
1.6. MODE DE PREZENTARE.....	10
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ	10
2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE	10
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității	10
2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare.....	11
2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior	11
2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	11
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	11
3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE	11
3.1. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	11
3.3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	12
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC.....	12
3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR.....	12
3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.....	12
3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI	12
3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ	13
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	13

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE	13
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	15
4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	17
4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE	17
4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE	17
4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	17
4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA.....	18
4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII.....	18
4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.....	18
4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI.....	18
4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	19
4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE	19
4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	19
5. CONCLUZII	20
6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE.....	21

MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire : *Elaborare plan urbanistic zonal in vederea construirii unei investiție locuinte si anexe gospodaresti*

Amplasament : *Mun. Tg-Jiu, Str. Frasinetului, nr. FN, Jud. Gorj*

Beneficiar : *Bobei Elena Cristina*

Data elaborării : *Martie 2023*

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației si exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unei persoane fizice sau juridice.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale si cele sociale ale individului si familiei sale, dintre interesul personal si cel general al colectivității.

În condițiile trecerii la economia de piață si a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare si realizare a construcțiilor, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței si activității umane si implicit asupra urbanismului si amenajării teritoriului, precum si a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în reglementarea indicatorilor urbanistici ai terenului cu numărul cadastral 57536., teren proprietate privata a doamnei Bobei Elena Cristina, a unei locuinte si anexe gospodaresti, in conditiile respectarii prevederilor celorlalte documentatii de urbanism si a conditiilor particulare generate de teren, de vecinatatile acestuia si de cerintele functionale.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun următoarele obiective principale:

- introducerea terenului din extravilan in intravilan;
- destinatia propusa zona de locuinte si functiuni complementare;
- asigurarea acceselor la teren prin corectarea cu aleile de incinta propuse;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone având relații concrete cu vecinătățile și cu dezvoltarea întregii localități, pe principiile dezvoltării durabile;
- stabilirea condițiilor de construire pentru toate intervențiile din zonă.

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- stabilește regimul de aliniere al construcțiilor; retragere de 19.90m de la aliniamentul străzii Frasinetului;
- regimul de inaltime propus de P+2;
- stabilește o posibilitate de amplasament pentru construcții noi;
- stabilește procentul de ocupare maxim propus (35%) și coeficientul de utilizare maxim al terenului (1.05), specific regimului de înălțime.

Reglementarile fiscale au fost stabilite onform PUG teren situat in extravilan. Regimul fiscal este cel pentru localitati urbane, conform H.C.L. nr. 720/27.12.2021. Nu sunt stabilite alte prevederi rezultate din hotararile consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla imobilul.

1.3. BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor - republicată;
- Ordin nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.

50/1991;

- Legea nr. 286/6 iulie 2006 pentru modificarea si completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publica locala;
- Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si a urbanismului;
- Legea nr.18/29 iulie1991privind fondul funciar - republicata;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara - republicata;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in construcții - republicata;
- Legea nr.114/1996 Legea Locuinței - republicata;
- Legea nr. 247/2005 din 19 iulie 2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitei, precum si unele masuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum si a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 422/2001privind protejarea monumentelor istorice - republicata;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele masuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum si a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr.107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Republicata;
- Codul Civil

- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara si hidrogeologica;
- Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014;
- Ordinul nr.1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012;

1.4. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal conține următoarele:

Memoriu general – Cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni;

Reglementările de urbanism: enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază P.U.Z. în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese scrise

Pieșe desenate Pieșele desenate sunt realizate conform ”Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 009-2000 sunt realizate pe suport topografic la scara 1:500.

1.5. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal devine instrument tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a Unității Teritoriale de Referință de care aparține.

Pe baza P.U.Z. aprobat, în condițiile reglementate de acesta și cu respectarea condițiilor din avizele solicitate prin certificatul de urbanism se poate elabora Autorizația de Construire.

1.6. MODE DE PREZENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de doua exemplare necesare în procesul de avizare/aprobare cât și după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOARE

2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenurile ce au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal este proprietatea doamnei Bobei Elena Cristina. Terenul este situat în extravilanul Municipiului Târgu Jiu.

Destinația terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 1267 din 05.09.2023 – teren situate in extravilan.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investițiile s-au efectuat pe suportul topografic furnizat de Oficiul de Cadastru Gorj.

De asemenea a fost întocmit Studiu Geotehnic, verificat la cerința Af.

2.1.3. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgu Jiu, terenul studiat este situat în extravilan.

2.2. CONCLUZIILE DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA ȘI CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Strafa Frasinetului. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil cât și accesul pietonal din str. Frasinetului, drum cu care se învecinează pe latura de vest.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o formă rectangulara, regulată în plan, dimensiunile fiecărei laturi fiind specificate în Planul de Amplasament și Delimitare a Bunului Imobil.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la nord: Savulescu Ion;
- la sud: Statie Aviatie Romatsa;
- la vest: nr. cad, 43402 / Statie aviatie Ramatsa;
- la est: Strada Frasinetului / Drum Tarla.

Este de menționat caracterul omogen al zonei; delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită

vechimmii fondului construit.

Zonele învecinate sunt ocupate de locuințe individuale, depozite si străzi ce aparțin domeniului public. Terenul este neumprejmuit.

În prezent nu există fond construit pe teren.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este situata in intravilanul Municipiului Targu Jiu.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă au un regim de înălțime cuprins între P și P + 2. Arhitectura este una specifică construcțiilor de locuințe realizate după anul 2000, cu finisaje și volume variate.

3.5. FUNCȚIUNEA CLĂDIRILOR

Zona studiată este situata in intravilanul Municipiului Targu Jiu.

3.6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține doamnei Bobei Elena Cristina, conform Actului de vanzare cumparare nr. 4390 din 08.iulie.2019 emis de Parau Claudia Radita, înscris în C.F. nr. 57536 cu nr. cad. 57536. Asupra imobilului nu sunt sarcini și nici servituți de utilitate publică.

3.7. CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI

Conform P100-1/2013, seismicitatea zonei se caracterizează prin valoarea coeficientului $a_g = 0,15$ g și a perioadei de colț $T_C = 0,7$ sec.

Terenul de fundare – fundația a fost calculată pentru un teren tip argilă nisipoasă, cu o presiune convențională $p_{conv} = 250$ kPa.

Adâncimea minimă de îngheț este 80 cm, de la cota terenului.

Categoria de importanță a obiectivului

Categoria de importanță a construcției, conform H.G.R. 766/1997, este ”D”

Clasa de importanță, conform P100-1/2013 este – ”III”.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de construcții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) existent este de 0.00% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0.00.

3.9. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Strada Frasinetului este purtătoare a următoarelor rețele edilitare: energie electrică și apă.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ca urmare a analizelor efectuate, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare a prezentei documentații vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei construcții cu magazin și spații de cazare cu regim de înălțime P+2.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestor obiective are în vedere realizarea construcției cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresie arhitecturală a construcțiilor învecinate.

Respectând cerințele impuse de beneficiar, a opțiunilor privitoare la

- Suprafață teren studiat:	1.729,00 mp;
- Regim de înălțime propus:	P+2;
- H_{\max} coama:	+13.00 m;
- H_{\max} cornisa:	+10.00 m;
- S_{teren}	1.729,00 mp
- $S_{\text{construita}}$ existenta	0.00 mp;
- $S_{\text{desfasurata}}$ existent	0.00 mp;
- $S_{\text{construita}}$ propusa	255.00 mp;
- $S_{\text{desfasurata}}$ propusa	255.00 mp;
- $S_{\text{construita}}$ maxim propusa	605.00 mp;
- $S_{\text{desfasurata}}$ maxim propusa	1.850,00 mp;
- S_{alei} teren	173.00 mp;
- S_{spatii} verzi si plantatii teren	951.00 mp;

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile de derulare a investiției. Funcțiunea parcelei propuse este zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

Ampalsarea construcției se va face conform Planșei 4 si in prezentul PUZ.

Retragerile minime ale construcției față de vecinătăți sunt:

- 0.60 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 2.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 4.00 m față de limita de proprietate dinspre est;

- 10.00 m față de limita de proprietate dinspre est;

Construcția va avea următoarea structură constructivă:

- Fundații continue;
- Stâlpi și centuri din beton armat
- Pereți din zidarie BCA/caramida;
- Șarpantă din lemn;
- Învelitoare din țigla/tabla;

Regimul de înălțime al construcției va fi P+2.

Înălțimea maxima la coama va fi 13.00 m raportat la cota $\pm 0,00$.

Înălțimea maxima la cornisa va fi 10.00 m raportat la cota $\pm 0,00$.

Finisaje interioare:

- Gresie;
- Parchet;
- Zugrăveli cu vopsea lavabilă culori diferite;

Finisaje exterioare:

- Tencuială minerală / culoare alb, crem;
- Tâmplărie / P.V.C., culoare negru/gri/maro;

Suprafață construită

- Suprafața construită = 255.00 mp;
- Suprafața construită maxima = 605.00 mp;

Structura de rezistență – pentru constructia propusa pentru spatii de cazare si magazin:

- Fundația este continua sub ziduri, realizate din beton de clasă C16/20-XC2-D16-C1 1,0-S3. Pentru evitarea alterării terenului de sub talpa fundației, ultimul strat 10 - 15 cm va fi format din balast compactat; se vor îndepărta rădăcinile și stratul vegetal înaintea turnării betonului din blocul de fundare;

- Elevația este din beton de ciment de clasă C 20/25 prevăzute cu centuri armate cu Ø6 PC52 longitudinal și etrieri Ø8/15 OB37;
- Pereții sunt din zidarie BCA/caramida.
- Invelitoarea este in panta.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de amplasamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în Planșa nr 4 – Posibilitati de mobilare urbanistica.

S-a ținut cont de Regulamentul de Urbanism Local aferent PUG, de prevederile Codului Civil și de O.M.S. 119 din 2014 Actualizat.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Se vor folosi materiale acreditate cu agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcția propusa, cu regim de înălțime P+2, nu este o construcție dominantă în contextul actual al zonei.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiată nu există fond construit existent.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Strada Frasinetului, stradă cu care terenul studiat se învecinează pe latura de vest.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A

SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcției s-a realizat luând în calcul forma regulată a parcelei și particularitățile topografice ale acesteia.

Nu există un cadrul natural care să poată fi valorificat.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRILE IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul, terenul studiat nefiind în zona de protecție a monumentelor de arhitectură și a siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcția care face obiectul prezentului studiu nu va influența semnificativ poluarea în zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus pe amplasamentul tratat în P.U.Z. modifică funcțiunea zonei – din teren extravilan în teren extravilan și folosința din fațada în curți construcții .

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică spațiilor de cazare.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul strazii Frasinetului este de categoria III.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la minim 45 cm față de terenul amenajat. Aleile propuse vor urmări pantele terenului existent. Vor fi realizate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Distanțele propuse ale construcției față de vecinătăți sunt:

- 0.60 față de limita de proprietate dinspre nord;
- 4.00 m față de limita de proprietate dinspre sud;
- 56.75 m față de limita de proprietate dinspre est;
- 19.90 m față de limita de proprietate dinspre vest;

Amplasarea construcției față de vecinătăți se va face conform Planșei nr. 4 din prezenta documentație.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă se face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament.

Canalizarea se va rezolva prin propunerea unui B.E.V.(cap. 2000l pt 4 pers.).

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă pe amplasament. Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Zona poate fi racordată la rețeaua de telefonie fixă care există în zonă iar telefonie mobilă se recepționează în bune condiții.

Alimentarea cu căldură

Cetrala pe lemne propusa.

Gospodărie comunală

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

Bilanul teritorial existent/maxim propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
1.729,00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	605.00 mp	35.00 %	173.00 mp	10.00 %

Rest teren curti constructii			
951.00 mp / 55.00 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

Bilanul teritorial propus al zonei este următorul:

Total teren studiat		din care	Constructii existente		Constructii propuse		Drumuri	
1.729,00 mp	100 %		0.00 mp	0.00 %	255.00 mp	14.75 %	186.6 mp	10.80 %

Rest teren curti constructii			
1.287,4 mp / 74.45 %			
POT ex.	POT pr.	CUT ex.	CUT pr.
0.00%	35.00%	0.00	1.05

5. CONCLUZII

Față de analiza efectuată si reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- amplasamentul studiat, este supus opțiunii proprietarului, în condițiile mai sus amintite;

- se propune reglementarea indicatorilor urbanistici;
- se propune introducerea terenului din extravilan in intravilan;
- se propune realizarea unei construcții cu un regim de înălțime P+2;
- se propun accese auto si pietonale din Strada Frasinetului;
- se propune racordarea noii construcții la rețelele existente în zonă;
- se propune realizarea unui loc de parcare pe parcela;
- se propune realizarea de spații verzi;

6. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local.

Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale si teritoriale interesate sau impuse de către serviciul tehnic de specialitate al Consiliului Local.

Întocmit,

Arh. Hortopan Alexandru