**MEMORIU GENERAL**

**1. Introducere**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii : P.U.Z. ZONA LOCUINTE : LOTIZARE SI . INTRODUCERE IN INTRAVILAN

Amplasamentul: Jud.Mehedinti, Com. Simian satSimian. . N.C.58143; N.C.52128; .

Beneficiar : POPOVICIU ADRIAN

Proiectant : SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

Data elaborarii : dec.2022-mart.2023

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Zona analizata are o suprafata de 18.858,00mp (1,89ha) zona reglementata avand 16.463,00mp (1,65ha) , fiind formata din doua parcele : **N.C.58143 si N.C.52128.** Conform reglementarilor din P.U.G. com. Simian parcelele sunt in prezent teren arabil in extravilan , fiind proprietati private.

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiune de locuire , care sa admita functiuni precum : **locuinte , anexe gospodaresti , birouri**, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Obiectul studiului consta in analiza si evaluarea problemelor

functionale si tehnice si reglementarea modului de construire in acea zona, tinandu - se cont de strategia de dezvoltare a localitatii.

 Exploatarea judicioasa a terenurilor, amplasarea constructiilor tinand cont de relief, sistematizarea pe verticala si alte elemente nu pot decat sa influenteze in mod benefic atragerea de alte investitii.

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune introducerea in intravilan a terenului de 16.463,00mp (1,65ha). si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare).**

**1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.Lista studii si proiecte intocmite anterior PUZ-ului:**

1. P.U.G.-com.Simian
2. Ridicare topografica avizata de OCPI-zona studiata
3. Plan cadastral

**1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :**

1. Serviciul de urbanism al Primariei com. Simian,
2. O.C.P.I. Dr.Tr.Severin

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

Cadrul Legal

* 1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
	2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
	3. Codul civil
	4. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
	5. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
	6. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
	7. H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
	8. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
	9. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
	10. Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
	11. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
	12. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
	13. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
	14. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejat

**1.3.3. Suportul lucrarii**

* plan cadastral 1/2000
* plan cadastral 1/1000
* ortofotoplan 1/1.000
* ortofotoplan 1/25.000
* ortofotoplan 1/2.000
* ortofotoplan 1/1.000

**Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil**

**Elemente juridice**

**-Denumirea si categoria din care face parte:**

Zona studiata cuprinde un teren situat in extravilanul com.Simian, sat Simian, jud. Mehedinti, adiacent limitei intravilanului mun. Dr.-Tr.-Severin . Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a domnului Popoviciu Adrian.

**-Situatia juridical actuala:**

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice.

-**Sarcini de care este degrevat:**

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara.

**2.Stadiul actual al dezoltarii urbanistice**

**2.1**-**Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de Vest a localitatii Simian , adiacent limitei intravilanului mun. Dr.-Tr.-Severin.

Zona este delimitata de proprietati private la Est si Vest si drumuri de exploatare aflate in prelungirea unor strazi existente la Sud si Nord .

Din totalul teritoriului zonei studiate suprafata de 18.858,00mp (1,89ha), circa 1.084,00mp (0,11ha) reprezinta terenuri apartinind domeniului public si circa de 17.774,00mp (1,78ha ) reprezinta terenuri propietatea persoanelor fizice sau juridice

Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a domnului Popoviciu Adrian si are urmatoarele vecinatati:

* - NORD - Prelungirea starzii C-tin Gherghina
* - SUD - Drum de exploatare Prelungirea str.Libertatii
* - EST - Proprietate privata Tramonte Antonio N.C.52126
* - VEST - Proprietate privata Zaharescu Ion .

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona analizata are o suprafata de 18.858,00mp (1,89ha) zona reglementata avand 16.463,00mp (1,65ha) , formata din doua parcele : **N.C.58143 si N.C.52128.** Conform reglementarilor din P.U.G. com. Simian parcelele sunt destinate in prezent productiei agricole (**teren arabil**), fiind proprietati private.

**2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

**2.2.2.1. Relieful**

Comuna Simian este situat în sud-vestul tãrii în judetul Mehedinti, zona de interferentã a Podisului Getic cu Câmpia înaltã a Bãlãcitei în lunca comunã a Motrului si Husnitei la confluenta acestora. Fundamentul pe care s-a alcãtuit baza sedimentarã a Piemontului Getic în zona Simian este format din sisturi cristaline,

calcare paleozoice si calcare jurasice. Acestuia i se suprapune depozite sedimentare de vârstã tortonianã cu o grosime de 88m. În Sarmatian are loc o sedimentare groasã (1000m) cu conglomerate. Depozitele pliocene alcãtuite din argile au o grosime de 600m. Dacianul, cea mai veche formatiune care apare în zona Simian este formata din nisipuri si argile. Sub dacian se aflã formatiunile

ponitianului (150m grosime) ce au la bazã o granulatie grosierã pânã la pietrisuri. Depunerile din levantin cu grosime între 60-200m în care se desfãsoarã pietrele de modelare a reliefului. Levantinul este reprezentat prin argile si marne cenusii în alternantã cu nisipuri mãrunte argiloase. În partea superioarã sunt prezente pietrisurile si nisipurile argiloase care aratã schimbãri în partea de transport a retelei hidrografice. Relieful se caracterizeazã prin larga desfãsurare a luncilor dominate în stânga de dealul Cerânganului cu o altitudine de 350m iar în dreapta de dealul Slãtinicului 300m. Numeroasele izvoare de la baza terasei Husnitei creazã terenuri cu exces de umiditate.

**2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

Principalul curs de apa din zona este fluviul Dunarea , in regim barat , este departe de zona studiata si este fara influente asupra

acesteia. Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj Prin ridicarea barajului Portile de Fier II, fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m .

**2.2.2.3. Clima**

 Clima este de tip continentala cu influenta submeditetariana . In timpul anului , mai ales vara , au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraniana . In acest fel iernile sunt mai blande precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita si mai putin ninsori. Verile sunt in general calduroase , uneori cu temperaturi de peste 35\*C.

 Principalele caracteristici ale climei :

1. media anuala a temperaturii aerului : 11,70\*C
2. cea mai mica medie anuala : 9,9\*C
3. temperatura maxima absoluta : 40,9\*C
4. temperatura minima absoluta : -26,6\*C
5. media anuala a precipitatiilor : 380mm
6. vanturile predominante : vest ; est ( 23% ) ; sud-est (15%). Viteza medie : 6-7 m/sec.

**2.2.2.4. Conditii geotehnice**

Pentru determinarea conditiilor de construire, s-a solicitat o analiza geotehnica pe unn teren delimitat astfel :

* - NORD - Prelungirea starzii C-tin Gherghina
* - SUD - Drum de exploatare Prelungirea str.Libertatii
* - EST - Proprietate privata Tramonte Antonio N.C.52126
* - VEST - Proprietate privata Zaharescu Ion .

Zona este strabatuta pe directia est-vest de strada C-tin Gherghina in nord si de drumul de exploatare din prelungirea strazii Libertatii in sud..

In baza studiilor din zona s-a ajuns la urmatoarele concluzii si recomandari:

* Din punct de vedere morfologic amplasamentul se gaseste in zona de terasa a fluviului Dunarea . Suprafata terenului nu prezinta denivelari naturale,are o panta cu o caderemica de la est la vest si o declivitate medie de 1,0-1.5% .
* Stratificatia zonei studiate:

La suprafata se intalnesc formatiuni cuaternare alcatuite din argile , argile nisipoase , nisipuri , pietrisuri , bolovanisuri cu o grosime de cca.

15,00m dupa care urmeaza depozite din etajul pontian – alcatuite din marne vinetii , cenusii , pina la adincimea de cca.50 m.

* apa freatica se afla la cantonata in depozite cuaternare ( pietris ) la adancimi mai mari de 25 m, are curs liber si nu prezinta tendinte de ascensiune si nici agresivitate .

 Din lucrarile executate a rezultat urmatoarea stratificatie :

* 0,00-0,40m-sol vegetal
* 0,40-2,70m nisip argilos culoare galben-roscata cu rare fragmente de pietris
* 2,70-3,10m-argila nisipoasa culoare roscata cu fragmente de pietris si bolovanis plastic virtoasa-tare
* peste 3,50m-pietris cu nisip si bolovanis si bolovanis cu slab liant argilos culoare galbena indesat uscat.

Conditiide fundare :

* adancimea maxima de inghet :0,70 m conf. S.T.A.S.6054/77
* zona seismica de calcul E , grad de intensitate 7 , Tc=0,7 s ag=0,12g pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR =100 ani.
* terenul natural din zona permite fundarea directa
* adancimea minima de fundare : D min.=0.70 m
* terenul de fundare : nisip argilos culoare galben-roscata cu rare fragmente de pietris
* capacitatea portanta a terenului de fundare : pconv=240 KPa
* pentru proiectarea unor constructii in zona studiata se recomanda cercetari detailate de teren

**2.2.2.5. Riscuri naturale**

 In zona studiata nu exista riscuri naturale de tipul alunecarilor de teren sau al inundatiilor .

Tipul de relief fiind terasa - cu energie de relief redusa - este asigurata stabilitatea terenului.

Riscul de inundatii este exclus .

**2.2.3 Circulatia-Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est-vest- de strada C-tin Gherghina (in partea nordica a zonei studiate) si drumul de exploatare existent in prelungirea strazii Libertatii.

**2.2.4.Ocuparea terenurilor-Analiza fondului construit existent**

Pe terenul care a generat acest studiu **nu exista constructii**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

S.c.existent =0,00mp.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T.existent = 0,00

**2.2.5 Echiparea edilitara**

**2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Nu exista retea de alimentare cu apa in zona studiata. Exista adiacent zonei retea de alimentare cu apa pe strada C-tin Gherghina cat si pe strada Libertatii.

**2.2.5.2. Canalizarea**

Nu exista sistem de canalizare in zona studiata.Exista adiacent zonei , pe strada Libertatii.

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea de alimentare cu energie electrica in imediata vecinatate a zonei studiate.

In estul zonei studiate o linie L.E.A. de inalta tensiune de 110kw exista . Aceasta linie coboara spre sud si trece **in exteriorul** zonei reglementate , la circa 4 metri de extremitatea sud-vestica a acesteia.

**2.2.5.4.Alimentarea cu caldura**

Nu exista retea de termoficare.

**2.2.5.5.Alimentarea cu gaze naturale**

Nu exista retea de alimentare cu gaze.

**2.2.5.6.Telecomunicatii**

Nu exista retea de telefonie fixa.

Toate retelele de telefonie mobila au semnal in zona studiata .

**2.2.6 Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

|  |
| --- |
| Tabel Disfunctionalitati  |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Accesibilitate buna din str.C-tin Gherghina in nord si str. Libertatii in sud. |
|  Echipare edilitara | Echipare edilitara insuficienta |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare  |
| Probleme de mediu | Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei. |

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

1. Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare din strada care strabate zona studiata precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele edilitare existente sau extinderea lor (apa ,canalizare, electricitate ).

**3**.**Propuneri de dezvoltare urbanistica**

**categorii de interventie,reglementari**

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic I, cu risc geotehnic redus.

**3.2 Elemente de tema**

Imobilul este un teren in suprafata totala de 16.463,00mp (1,65ha) teren liber neconstruit. Pana in prezent , terenul din zona studiata a avut destinatie agricola. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existent tesutului urban din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

* Locuinte noi -26 ( posibil spatii compatibile-, anexe gospodaresti, birouri, spatii servicii, mica productie nepoluanta )
* Executarea de retelei de apa .
* Executarea de retelei de canalizare .

La realizarea acestiu obiectiv se vor respecta urmatoarele conditii:

* Folosirea de material modern de constructii si finisaje.
* Volumetria va fi simpla.
* Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibiltate, orientare fata de punctele cardinal, fata de elementele de ambient ale cadrului construit, fata de reperele de interes)
* Elementele adiacente constructiilor ( terase, scari exterioare, stalpi, parapet, balustrade, grilaje, copertine vor fi concepute si realizate in spiritual traditiei locale.
* Amenajarile incintei (accesul, aleile, platformele carosabile, si peroanele de imbarcare, spatiile de parcare) vor fi realizate din material durabile ( asfalt, beton, pavele).

Pentru atingerea obiectivelor propuse sunt necesare asigurarea urmatoarelor funtiuni care pot fi realizate in bloc sau selective.

* Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare din strada care strabate zona studiata precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele edilitare existente sau extinderea lor (apa , canalizare , electricitate ).
* Parcelarea N.C.58143 in 26 parcele.
* O atentie deosebita se va acorda refacerii cadrului natural dupa terminarea lucrarilor de construire.

**3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

1. asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
2. utilizarea eficienta a terenului
3. rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea propietatii si interesului public

**3.3. Organizarea circulatiei**

**3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est-vest pe str.C-tin Gherghina si Str. Libertatii..

1. **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum urmeaza:

**- artere de legatura:**

. - categoria a IV-a-strada Libertatii-in Sud- tip „1” cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,5 m pe laturi , distanta dintre fronturile construite fiind de minim 14

. - categoria a IV-a-strada C-tin Gherghina-in Nord- ,va avea profil caracteristic de tip „2” cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare de 1,0 m pe laturi , distanta dintre fronturile construite fiind de minim 12 m.

 **- artera de distributie**

. - categoria a IV-a ,va avea profil caracteristic de tip „2” cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare de 1,0 m pe laturi , distanta dintre fronturile construite fiind de minim 12 m.

**3.3.2. Transportul in comun**

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

**3.3.3.Parcari si garaje**

S-au prevazut spatii de parcare in interiorul zonei studiate.

S-au prevazut garaje la demisol sau parcari in interiorul loturilor individuale.

**3.3.4. Sistematizarea verticala**

Datorita diferentelor mici de nivel ( panta terenului este de 1,0%-1,5 % , fara schimbari de directie) nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala a terenului.

**3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere **functional** **zona rezultata va fi unitara-zona de locuinte**, care admite functiuni precum : **locuinte** si functiuni complementare cum ar fi **anexe gospodaresti , birouri** .

Din punct de vedere ai **indicilor urbanistici** propusi acestia sunt precum urmeaza: **POT min. 10%; CUT min. 0.10 , POT max. 35 %; CUT max. 1.00**. Regimul de inaltime maxim admis este de minim Pmaxim S+P+1.

 Intregul teren a fost impartit in loturi individuale de la 433 mp. la 602 mp. **Se vor amenaja spatii verzi private** **pe min. 30% din suprafata terenului**. Se propune realizarea a cate 2 locuri de parcare pe fiecare lot in parte.

**BILANT TERITORIAL**

**(propunere organizare arhitecturala**

**Zona reglementata )**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Destinatie teren** | **Situatia existenta** | **Situatia propusa** |
|  | **suprafata** | **procente** | **suprafata** | **procente** |
| Teren arabil | 16,463,0mp | 100,00% | 0,00mp. | 0,00% |
| -Zona Locuinte-din care ocupat cu constructii maxim 35% si spatii verzi private minim 30% | 0,00mp. | 0,00% | 13.508,0mp. | 82,15% |
| -Circulatii  | 0,00mp. | 0,00% | 2.955,00mp.3 | 17,85% |
| -Spatii verzi publice | 0,00mp. | 0,00% | 0,00mp. | 0,00% |
| **TOTAL** | **16.463,0mp** | **100,00%** | **16.463,0mp** | **100,00%** |

**BILANT TERITORIAL**

**(intreaga zona studiata )**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Destinatie teren** | **Situatia existenta** | **Situatia propusa** |
|  | **suprafata** | **procente** | **suprafata** | **procente** |
| Teren arabil | 18,040,0mp. | 95,47% | 0,00mp. | 0,00% |
| -Zona Locuinte -din care ocupat cu constructii maxim 35% si spatii verzi private minim 30% | 0,00mp. | 0,00% | 14.819,0mp. | 78,58% |
| -Circulatii  | 818,00mp. | 4,53% | 3.870,00mp.3 | 20,52% |
| -Spatii verzi publice | 0,00mp. | 0,00% | 169,00mp. | 0,90% |
| **TOTAL** | **18.858,0mp** | **100,00%** | **18.858,0mp** | **100,00%** |

**3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

* destinatia cladirilor
* regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
* marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

Se propune un regim de inaltime cu maxim trei niveluri supraterane (P, P+M , P+1, P+1+M, P+2).

**3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

 Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

1. regimul de inaltime al cladirilor propuse
2. profilele transversale caracteristice ale strazilor

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

Limite ale zonelor edificabile se pot citi in plansa P4-REGLEMENTARI-ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE

**3.7.Modul de utilizare al terenului**

 Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabillesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare ( C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupatala sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

**3.8.Echiparea edilitara**

**3.8.1.Alimentarea cu apa**

Se va realiza racordarea la reteaua de alimentare cu apa rece existenta , alimentata din reteaua SECOM. Se prevede o retea de apa

rece pentru alimentarea punctelor de consum. Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

 Pentru masurarea consumului de apa, se prevad camine dotate cu contoare de apa rece.

**3.8.2.Canalizare**

S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe primii str. Libertatii.

 Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante si rigole spre spatiile verzi din gradini iar apele meteorice din zona strazii de distributie sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei de 0.4 kw existente pe strazile C-tin Gherghina si Libertatii .

Datele energetice ale unitatii sunt urmatoarele:

 **Pi** locuinte = 26 loc x 9.0 KW /loc = 234 Kw

**Pi** ilum public = 1 Kw

**Pi** total = 235 Kw

L.E.A. de inalta tensiune de 110kw din estul zonei coboara spre sud si trece **in exteriorul** zonei reglementate , la circa 4 metri de extremitatea sud-vestica a acesteia. Aceasta linie genereaza o zona de protectie de 37 m latime. Zona edificabila este prevazuta in exteriorul acestei zone de protectie.

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale.***

***Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

**3.8.4.Alimentarea cu caldura**

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

**3.8.5. . Colectarea deseurilor menajere**

 Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari servicii cu o societate specializata.

Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor

colecta selectiv si se vor preda catre societati specializate, corespunzator legislatiei in vigoare.

**3.8.6.Telecomunicatii**

Nu exista retea de telefonie fixa in zona studiata. Toate retelele de telefonie mobile au semnal in zona studiata.

**3.9.Obiective de utilitate publica**

**3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

1. retea de alimentare cu apa- extinderea retelei existente si racordarea la retea.
2. retea de canalizare- extinderea retelei existente si racordarea la retea.
3. alimentare cu energie electrice-extindere a retelei existente in vecinatate.

**3.9.2.Tipul de propietate asupra terenurilor**

Zona studiata are o suprafata de 18.858,00mp (1,89ha) din care 17.774,00 mp ( 1,78 ha) sunt propietatea persoanelor fizice/juridice si 1.084,00 mp ( 0,11 ha) apartin domeniului public al Primariei.

**Zona reglementata are o suprafata de 16.463,00mp (1,65ha)** **din care 16.463,00mp (1,65ha)** **sunt propietatea persoanelor fizice/juridice si 0,00 mp ( 0,00 ha) apartin domeniului public al Primariei.**

**3.9.3.Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica ( drumuri, pietonale ,spatii verzi ) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .

**Se cedeaza catre domeniul public o suprafata de 2.955,00mp.**

## Obiective de utilitate publica

−**LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denumirea obiectivului | Categoria de interes | Dimensiunea obiectivului |
| realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata | Investitori privati | conform proiect/ autorizatie de construire |
| realizarea racordarii la retelele edilitare | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |

−**IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

−terenuri proprietate publica (de interes local)

−terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:**

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 2.955,00mp.

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

 -Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

## CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

* **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

**" PLAN URBANISTIC ZONALZONA LOCUINTE SI ANEXE”** generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

 P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

 Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

 Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

* Zonificarea functionala a terenurilor;
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
* Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
* Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
* Statutul juridic si circulatia terenurilor
* Masuri de protectie a mediului
* Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
* Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
* **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

* Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

* Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
* crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

* costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
* costuri privind consultarea publica
* costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
* costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare , a cailor de acces
* costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
* costuri privind realizarea protectiei mediului
* costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

* nu este cazul
* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

* Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
* *Se interzice construirea “****blocurilor de locuinte****”*
* *Se permite construirea acelor locuinte colective care respecta cumulativ urmatoarele cerinte: respecta P.O.T.-ul , C.U.T.-ul si regimul de inaltime din zona de locuinte individuale si au CEL MULT un apartament pe nivel ( Case cu doua , maxim trei apartamente), casele mai sus mentionate nefiind considerate “blocuri”.*

**PLAN DE ACTIUNE**

**Implementare investitii propuse prin PUZ**

**Etapizarea investitiei propuse prin PUZ**

1.Dupa aprobarea in Consiliul Local al comunei Simian a prezentului PUZ se va obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat august –decembrie 2023 .

 Se va executa extinderea retelelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare-bazin etans vidanjabil)

Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa trei ani.

2.Obtinerea autorizatiilor de costruire pentru obiectivele propuse-Estimat ianuarie-mai 2024

 Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat mai-iunie 2024

Incheierea lucrarilor la locuinte- mai-iunie 2028

 Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat august 2028

**4.CONCLUZII**

 In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

1. Incadrarea in Planul Urbanistic General
2. Circulatia si echiparea edilitara
3. Tipul de propietate a terenurilor

intocmit

arh. Flavian Florea