
INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

**INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE
INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE
UTILITATI**

Intravilan Gageni, tarla 1, parcela L 46/ 14, com. Paulesti, Jud. Prahova

Beneficiar:

MIHAILA SILVIU SI MIHAILA ROMELIA-MARIANA, str. Lastunului, nr. 1, mun.
Ploesti, jud. Prahova, tel. 0728828815

PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. -Piatra Neamt

1

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18Y DIN 2021

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**
2. Adresa: Intravilan Gageni, tarla 1, parcela L 46/ 14, com. Paulesti, Jud. Prahova
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – Piatra Neamt,**
master urbanist **TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **MIHAILA SILVIU SI MIHAILA ROMELIA-MARIANA, str. Lastunului, nr. 1, mun. Ploiesti, jud. Prahova, tel. 0728828815**
5. Data : martie 2021;

Sef de proiect
Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat
Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat
Mst. Urb. Timotei Fecioru.....



INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE A LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMIURE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18/ DIN 2021

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 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, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERRITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 92 / 10.03.2021

PIESE DESENATE:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU; INCADRARE IN PUG | SC. 1 : 20000/1:4000 |
| 2. INCADRARE IN ZONA | SC. 1 : 5000 |
| 3. INCADRARE IN PUG | SC. 1 : 10000 |
| 4. SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG | SC 1: 1000 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 1000 |
| 6. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA | SC 1: 1000 |

PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. -Piatra Neamt

3

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

7. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SC 1: 1000
8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI**
2. Adresa: Intravilan Gageni, tarla 1, parcela L 46/ 14, com. Paulesti, Jud. Prahova
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – Piatra Neamt,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **MIHALA SILVIU SI MIHALA ROMELIA-MARIANA, str.**
Lastunului, nr. 1, mun. Ploiesti, jud. Prahova, tel. 0728828815
5. Data : martie 2021;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire si de parcelare teren in vederea construirii a 4 locuinte pe terenul proprietate, terenul avand o suprafata de **2854,00 mp**, fiind format dintr-o parcela, NC30557. Terenul este situat in intravilanul com. Paulesti, jud. Prahova, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 92 / 10.03.2021 eliberat de Primaria com. Paulesti, jud. Prahova s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, pentru ca terenul este reglementat prin UTR8 - SUBZONA - LI ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E ca avand interdicție temporara de construire.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 2854,00mp si este formata dintr-o parcela: NC30557.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de UTR8 - SUBZONA - LI ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

1.3 Surse documentare

- PUG COM. PAULESTI, JUD. PRAHOVA si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, la periferia orasului, intr-o zona cu caracter rezidential.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studziata prezinta interes pentru beneficiar care vor sa dezvolte o zona rezidentiala, considerand buna accesibilitate si zonificarea existenta. Avantajele locului sunt, pe langa amplasare si disponibilitatea retelelor edilitare.

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul de zona rezidentiala.

2.2. Incadrarea in localitate

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul com. Paulesti, avand categoria de folosinta livada, si este amplasat in zona periferica a comunei, avand CF54754, CF54753, CF53969 si o suprafata totala de 27131 mp. Terenul este amplasat cu acces la strazi si este format din trei parcele de camp. Terenul reglementat prin PUZ este alcatuit dintr-o parcela, NC30557 – 2854 mp.

Incadrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in intravilan, com. Paulesti. In plansa nr. 0.0 " Incadrare in teritoriu " este prezentata pozitia parcelei care face obiectul PUZ in relatie cu vecinatatile. Terenul studiat este amplasat la periferia orasului.

Terenul studiat este intravilan - categoric de folosinta livada.

Amplasamentul este deservit de un drum de acces care debuseaza in DE35/20. Terenul este amplasat in vecinatatea unei zona de locuinte.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- padure

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitati urbane: electricitate si apa.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona se afla statie de carburanti, spatii de servicii si comert la o distanta de aproximativ 500m.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Clima prezintă un caracter continental pronunțat, fiind influențată de masele de aer cu proveniență răsăriteană. Vara predomină timpul secetos cu temperaturi ridicate, iar iarna se simte din plin efectul maselor de aer venite dinspre nord și nord-est, regiunea fiind frecvent bântuită de viscole. Secetele, brumele târzii de primăvară și timpurii de toamnă, aversese de ploaie însoțite de căderi de grindină, completează trăsăturile regimului climatic continental specific.

Terenul studiat se afla într-o zona de podis. Elemente de cadru natural care sa subordoneze rezolvarea urbanistica - nu exista.

Studiul geotehnic semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studziata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa sau alunecarilor de teren, conform studiului geotehnic intocmit.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drum acces cu latime de aproximativ 5.0m cu care se invecineaza pe latura de vest. Strada nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importanței) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

In planșa nr. 3 "Situatia existentă" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

Ca disfunctionalitati se remarca imbracamintea carosabila neamenajata.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existentă

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

In planșa nr. 1. "Situatia existentă" sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studziata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** com. Paulesti, jud. Prahova si este format dintr-o parcela.

1. Parcela cu **S= 2.854 mp** - teren liber de constructii, intravilan, NC30557 si urmatorii vecini:
 - la Vest – drum acces
 - la Sud– NC 21189, NC 21190
 - la Est – parcele private - zona locuinte
 - la Nord – NC 21185

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ (parcela proprietate a beneficiarului) este nu imprejmuita.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMURE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

Categoria de folosinta a terenurilor este: livada- intravilan.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: zona rezidentiala.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Celalalte parcele invecinate sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona nu se afla alte locuinte si zone verzi. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu si maro, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: electricitate si retea de apa.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat, exista insa o padure. Se propune realizarea unei zone verzi si asigurarea a 15% din suprafata cu spatii verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studziata.

Principalele disfunctionalitati

- drumul de acces de la vest nu are un profil transversal insuficient, este neasfaltat

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate si apa disponbila. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Nu sunt retele de gaz si canalizare pe amplasament .

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18Y DIN 2021

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona este echipata d.p.d.v. edilitar, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studziata, si este incadrat in categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul caiilor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitate, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a caiilor de comunicatii si a utilitatilor pentru a face fata necesarului investitiei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul. In zona studziata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, monumente istorice sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

2.8 Optiuni ale populatiei

Comuna Paulesti, cu o populatie inregistrata la recensământul din anul 2011 de 5752 locuitori reprezinta o comuna importanta al judetului Prahova. Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarii doresc urmatoarele: parcelarea terenului pentru construirea a 4 locuinte si ridicarea interdicției temporare de construire.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 41 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18Y DIN 2021

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:
Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare: studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distanțele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistemizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (zona rezidentiala), lipsa oricaror valori de patrimoniu ce necesita protectie permitte si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL, terenul este situat in intravilanul comunei Paulesi, jud. Prahova. Accesul la amplasament se realizeaza direct din drumul de acces. Pentru suprafata de teren studiată nu exista indicatori urbanistici prestabiliti.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lucrari de construire cladiri in UTR8 - SUBZONA - LI ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E; este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o declivitate de la sud la nord. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2 “ Reglementari urbanistice - Zonificare” si plansa nr. 2.1 “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drum acces

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drum acces.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a MIHAILA SILVIU SI MIHAILA ROMELIA-MARIANA in suprafata de **2854,00 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 2.1 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

▪ **Se propune reglementarea unui teren in zona UTR8 - SUBZONA - LI ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E**

▪ Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim P+2E

▪ Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :

- Retragere de minima 1.0 m fata de limitele laterale ale proprietatii; - se permite construirea la calcan pentru locuintele cuplate
- retragere minima de 5.0 m fata de limita frontala a proprietatii - conform planse
- retragere minima de 1.0m fata de limita posterioara a proprietatii
- Cladirile propuse - vor avea toate fatadele tratate ca fatade principale.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 2.- Reglementari urbanistice –

Zonificare si plansa nr.2.1. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).

- Se anuleaza interdiccia temporara de construire

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMIURE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18Y DIN 2021

- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- spatii verzi plantate vor ocupa minim 15% din suprafata parcelei.
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;

BILANT TERITORIAL PROPOS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2854	100	2854	100
UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E	2854	100.00	2854	100.00

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2854	100	2854	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	998.9	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFSURATA	-	-	2996.7	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	428.1	15
REGIM DE INALTIME	-	-	P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-	-	14	
POT	-	-	35%	
CUT	-	-	1.05	
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-	
FUNCTIUNE	UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E		UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E	

In plansa nr. 3. – “Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - “Reglementari – Mobilare exemplificativa” sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

3.6 Dezvoltarea echiparii edititare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edititara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public si individual.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la retea electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public- retea de apa - cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual – cu fose septice ecologice vidanjabile, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza prin pompe de caldura/ventilocolectoare sau centrala electrica.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existentii.

Gospodaria comuna

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fose septice ecologice vidanjabile; deseurile menajere vor fi precollectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatii verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edititare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisii in atmosfera

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE A LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMIURE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesenmificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvaticе, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fose septice ecologice vidanjabile.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei si indeplinirea dorintelor rezidentilor care cauta sa se mute la periferie pentru a beneficia de mai multa verdeata.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJURIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18/ DIN 2021

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul. In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiaase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (Iamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirile propuse nu va afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz
Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicare si al retelelor edilitare majore

Este necesara amenajarea in profil transversal a drumului de acces de la vest.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Prin realizarea largirii profilului transversal a strazii Beclean **se propun schimbari ale regimului juridic** asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilitata prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile , retele edilitare
 - Identificarea tipului de proprietate asupra bunului mobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare:
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
 - Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local.*
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
- Nu este cazul.*

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4.LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMURE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18Y DIN 2021

- **Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice**
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiionarii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in instravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din PUG, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - nu este cazul. Utilitatile se vor rezolva in regim public si individual.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul.
- interventii de lucrari de constructii: construirea unor cladiri cu destinatie de locuinte
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- bransament retea electricitate, apa,
- construirea cladirilor
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. Bransament retele edilitare
2. construirea cladirilor
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 4 LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJUMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI - PROIECT NR. 18y DIN 2021

- **Prezentul PUZ propune reglementarea unei zone de locuinte cu regim mic de inaltime de 2854 mp**

Sunt evidentiate urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ (preluate din PUG) : POT = 35 % ; CUT = 1.05; regim maxim de inaltime P+2E, H maxim cladiri - 14**
- **Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 10% din suprafata parcelei in cazul locuiri individuale. In zona locuirii colective, spatiile verzi plantate vor ocupa minim 20% din suprafata parcelei.**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUSS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2854	100	2854	100
UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E	2854	100.00	2854	100.00

INDICATORII URBANISTICI	EXISTENT		PROPUSS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2854	100	2854	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	998.9	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	2996.7	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	428.1	15
REGIM DE INALTIME	-	-	P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-	-	14	
POT	-	-	35%	
CUT	-	-	1.05	
CIRCULATIA TERENURILOR	-	-	-	
FUNCTIUNE	UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E		UTR 8 SUBZONA LI - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU H MAX. P+2E	

Intocmit,
Mse Urb. Timotei Fecioru