

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

pentru dezmembrare, parcelare, ridicare interdicție de construire,
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției:

"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

Municipiul Pitești, strada Mateiaș, județul Argeș,

nr.cad.93539, 104575

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investiții:

dezmembrare, parcelare, ridicare interdicție de construire, schimbare zonă funcțională și
reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

Amplasamentul obiectivului și adresa :

Municipiul Pitești, strada Mateiaș, județul Argeș, nr.cad.93539, 104575

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORATOR

S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

**Specialist cu drept de
semnătură RUR:**

Beneficiarul lucrării :

Data:

2024

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE 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 PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

pentru obținere avize

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Dezmembrare, parcelare, ridicare interdicție de construire, schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

Beneficiar/ Amplasament: VOICESCU MARIAN, PETRESCU AURELIAN

Municipiul Pitești, strada Mateiaș, județul Argeș, nr.cad.93539, 104575

PROIECTANT GENERAL/ ȘEF PROIECT: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

urb. dpl.

COLABORATORI/ SPECIALIȘTI:

studiu topografic:

studiu geotehnic:

ing. echipare tehnico-edilitară: ing.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 1012/12.09.2023 emis de Primăria Municipiului Pitești și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul documentației este **ridicare interdicție de construire, schimbare zonă funcțională, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenurilor identificate cu nr.cad.93539 (suprafață de 2238,00mp) ,nr.cad.104575 (suprafață de 4200,00mp), situate în intravilan conform extras CF nr. 93539, 104575 ce au generat Planul Urbanistic Zonal și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

Limita de studiu, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Mateiaș, identificată cu nr.cad. 98450, la **Nord-Est** de limita nordică a terenurilor proprietate privată identificate cu numerele cadastrale 101010, 103330, 101012, la **Sud-Est** de teren cu funcțiune de amenajare cursuri de apă identificat cu nr.cad. 81490, la **Sud-Vest** de limita nord-estică a străzii Craiului, identificată cu nr.cad.95057, la **Vest** de limita vestică a terenurilor proprietate privată identificate cu nr. cad. 102847, 84250.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru ridicare interdicție de construire, schimbare zonă funcțională, parcelare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenurilor identificate cu numerele cadastrale 93539, ce are o suprafață de 2238,00mp și 104575 ce are o suprafață de 4200,00mp.

Proprietarii terenului doresc ridicarea interdicției de construire, schimbarea zonei funcționale și lotizarea terenurilor ce fac obiectul de studiu identificate cu numerele cadastrale 93539 și 104575.

Se dorește lotizarea terenului identificat cu nr. cad. 93539, ce are o suprafață de 2238,00mp, în 5 loturi, din care, 4 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 409,65mp și 478,37mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 5,00m din care 4,50m carosabil și un trotuar de 0,50m pe o parte a acestuia.

Terenul identificat cu nr. cad. 104575 ce are o suprafață de 4200,00mp se dorește a fi lotizat în 10 loturi, din care, 8 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 328,22mp și 410,00mp, un lot cu destinație de spațiu verde, dedicată activităților de loisir, pentru folosință comună ce are o suprafață de 582,58mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 7,00m din care 6,00m carosabil și un trotuar de 1,00m pe o parte a acestuia.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Ridicarea interdicției de construire a terenurilor studiate, identificate cu numerele cadastrale 93539 și 104575, acestea fiind afectate în prezent de zona de protecție

hidrogeologică a captărilor de apă și de zona de protecție a LEA dezafectată, în prezent inexistentă pe teren.

- Schimbarea zonei funcționale pentru suprafața terenurilor studiate identificate cu numerele cadastrale 93539 și 104575, acestea fiind încadrate în prezent, conform P.U.Z. "Zona Calea Câmpulung" aprobat prin H.C.L. nr.21/2011, parțial în zona funcțională ZA - subzonă arabil cu caracter de protecție și parțial în LMB2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul Urbanistic Zonal "Zona Calea Câmpulung" aprobat prin H.C.L. nr.21/2011
- Certificatul de urbanism nr. 1012/12.09.2023;
- Avizul de Oportunitate nr.03/30.04.2024
- Ridicare topografică;
- Vizita în teren.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

Avizele necesare Planului urbanistic zonal care au fost stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații sunt:

- Alimentare cu apă și canal;
- Alimentare cu energie electrică;
- Alimentare cu gaze naturale;
- Telefonie;

- RCS&RDS;
- Aviz ISU de amplasare în Parcelă ;
- Agenția pentru protecția mediului;
- Comisia de sistematizare a circulației rutiere și pietonale Mun. Pitești;
- Poliția Mun. Pitești – Biroul Circulației Rutiere;
- ADP pentru amenajare acces;
- Direcția de Sănătate Publică;
- Ridicare topografică vizată OCPI – faza PUZ;
- Studiu geotehnic pentru PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pitești este municipiul de reședință al județului Argeș. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 dar și prin drumul național D.N.7. Legătura cu municipiul Brașov este asigurată de drumul național D.N.73, cu municipiul Slatina drumul național D.N.65, cu municipiul Drăgășani de drumul național D.N.67B, cu municipiul Râmnicu Vâlcea de drumul național D.N.7. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornește drumul județean DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 93539, ce are o suprafață de 2238,00mp și 104575 ce are o suprafață de 4200,00mp în prezent nu sunt ocupate de imobile și sunt situate în intravilanul Municipiului Pitești conform extras CF nr. 93539, 104575.

Terenul identificat cu numărul cadastral 93539 se află în proprietatea soților _____ conform Contractului de donație, autentificat cu nr. 1795/25.06.2008. Acesta are categorie de folosință arabil și nu este grevat de sarcini.

Terenul identificat cu numărul cadastral 104575 se află în proprietatea soților _____ conform Actului de alipire, autentificat cu nr. 1046/07.06.2022. Acesta are categorie de folosință arabil și nu este grevat de sarcini.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Plan Urbanistic Zonal "Zona Calea Câmpulung" aprobat prin H.C.L. nr.21/2011, terenurile sunt afectate de zonă cu interdicție definitivă de construire, situate în zona de protecție hidrogeologică a captărilor de apă, situat parțial în ZA - subzonă arabil cu caracter de protecție și parțial în LMb2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 93539 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată identificată cu nr. cad. 105849;
- Est: proprietate publică a statului – nr. cad. 81490;
- Vest: strada Mateiaș – nr. cad. 98715;
- Sud: proprietăți private identificate cu nr. cadastrale 93134, 93135.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 104575 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cadastrale 93134, 93135;
- Est: proprietate publică a statului – nr. cad. 81490;
- Vest: strada Mateiaș – nr. cad. 98715;
- Sud: proprietăți private necadastrate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pitești este municipiul de reședință al județului Argeș. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 dar și prin drumul național D.N.7. Legătura cu municipiul Brașov este asigurată de drumul național D.N.73, cu municipiul Slatina drumul național D.N.65, cu municipiul Drăgășani de drumul național D.N.67B, cu municipiul Râmnicu Vâlcea de drumul național D.N.7. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornește drumul județean DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda.

2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul loturilor studiate, identificate cu nr.cad.93539 și 104575 lipsește orice organizare a circulației. Acestea sunt libere de construcții.

Accesul pe terenurile reglementate se poate realiza de pe str. Mateiaș identificată cu nr. Cad. 98715, situată în partea de nord – vest, propus pentru supralărgire și modernizare, cf. P.U.Z. "Zona Calea Câmpulung" aprobat prin H.C.L 21/27.01.2011.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, identificate cu numerele cadastrale 93539, ce are o suprafață de 2238,00mp și 104575 ce are o suprafață de 4200,00mp în prezent nu sunt ocupate de imobile și sunt situate în intravilanul Municipiului Pitești conform extras CF nr. 93539, 104575.

Terenul identificat cu numărul cadastral 93539 se află în proprietatea soților conform Contractului de donație, autentificat cu nr. 1795/25.06.2008. Acesta are categorie de folosință arabil și nu este grevat de sarcini.

Terenul identificat cu numărul cadastral 104575 se află în proprietatea soților conform Actului de alipire, autentificat cu nr. 1046/07.06.2022. Acesta are categorie de folosință arabil și nu este grevat de sarcini.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ.

Pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat la o distanță de cca 75,00 m.

CANALIZARE MENAJERĂ.

Pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate există rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat la o distanță de cca 75,00 m.

CANALIZARE PLUVIALĂ.

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.

Pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune la o distanță de cca 75,00 m.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.

Pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune la o distanță de cca 75,00 m.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile studiate nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populație tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației și la finalul acesteia, se va face consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei orașului, anunț într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan.

Studiul geotehnic. Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază că terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optima de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PITEȘTI

Potrivit P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 113/1999 și prelungit prin HCL nr.90/2010, terenurile studiate și reglementate sunt situate în **UTR 24 – GC 24a – subzona de gospodărie comunală existentă.**

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: accesuri pietonale și carosabile, rețele tehnico – edilitare.

Utilizări permise: construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității – amenajări salubritate.

Interdicții temporare – Se instituie interdicție temporară până la aprobarea documentațiilor de urbanism pentru extensiile propuse pentru această zonă (ZGC).

Conform Plan Urbanistic Zonal "Zona Calea Câmpulung" aprobat prin H.C.L. nr.21/2011, terenurile sunt afectate de zonă cu interdicție definitivă de construire, situate în zona de protecție hidrogeologică a captărilor de apă, situat parțial în ZA - subzonă arabil cu caracter de protecție și parțial în LMb2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice.

REGLEMENTĂRI AFERENTE ZONEI PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI - LMb2 CONFORM PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA CALEA CÂMPULUNG" APROBAT PRIN H.C.L. NR.21/2011

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LMb2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în

noile extinderi sau în enclave neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

UTILIZĂRI ADMISE

Realizarea de locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2E+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, servicii complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii;
- Depozități en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 500 mp;
- Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici

decât celelalte parcele (de exemplu dintr-o lotizare de colț) aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă și are o suprafață mai mică cu cel mult 50 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25%.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12 metri pe străzi de categoria a II – a, și de 6 metri pe străzi de categoria a III – a;

- Retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- Clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;

- În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi – cuplate sau izolate):

- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0.40 m înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice și P.U.Z. aprobat

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.50m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de $P+2E+M$;

- Se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

P.O.T. maxim 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim =1.3.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Loturile propuse vor avea asigurat accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte.

Circulația carosabilă și pietonală din interiorul terenului identificat cu nr.cad. 93539 , este asigurată prin intermediul unui drum cu o lățime totală de 5,00m din care 4,50m carosabil și un trotuar de 0,50m pe o parte a acestuia. (vezi secțiune transversală – planșa Uo3).

Circulația carosabilă și pietonală din interiorul terenului identificat cu nr.cad.104575 este asigurată prin intermediul unui drum cu o lățime totală de 7,00m din care 6,00m carosabil și un trotuar de 1,00m pe o parte a acestuia. (vezi secțiune transversală – planșa Uo3).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.

Se propune **ridicarea interdicției de construire, schimbarea zonei funcționale și parcelarea terenurilor în vederea construirii de locuințe individuale, drum de acces în interiorul lotului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblurilor, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate (autorizare) pentru loturile nou create, ulterior aprobării P.U.Z. pentru terenurile identificate cu numerele cadastrale 93539 și 104575.**

Se dorește lotizarea terenului identificat cu nr.cad. 93539, ce are o suprafață de 2238,00mp, în 5 loturi, din care, 4 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 409,65mp și 478,37mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 5,00m din care 4,50m carosabil și un trotuar de 0,50m pe o parte a acestuia.

Terenul identificat cu nr.cad. 104575 ce are o suprafață de 4200,00mp se dorește a fi lotizat în 10 loturi, din care, 8 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 328,22mp și 410,00mp, un lot cu destinație de spațiu verde, dedicată activităților de loisir, pentru folosință comună ce are o suprafață de 582,58mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 7,00m din care 6,00m carosabil și un trotuar de 1,00m pe o parte a acestuia.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propun mai multe subzone funcționale:**

L – Zona pentru locuințe individuale

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 93539 și 104575).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cadastral 93539

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața m²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse		
Nr. cad. 93539						Suprafața (m²)	Procent (%)
	Intravilan, cf. extras CF nr.93539	2238,00	ARABIL	L – zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii	1704,84	76,17
				Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse (carosabile, pietonale și suprafață afectată de supralărgire și modernizare a drumului adiacent)	533,16 (din care 30,00 suprafață afectată de supralărgire și modernizare a drumului adiacent)	23,83
TOTAL	2238,00 m²			2238,00 m²			100

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cad. 104575

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața m²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse		
Nr. cad. 104575						Suprafața (m²)	Procent (%)
	Intravilan,Cf. extras CF nr.104575	4200,00	ARABIL	L – zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii	2778,35	66,15
				Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse (carosabile, pietonale și suprafață afectată de supralărgire și modernizare a drumului adiacent)	839,07 (din care 102,57 suprafață afectată de supralărgire și modernizare a drumului adiacent)	19,97
				SP – Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	582,58	13,88
TOTAL	4200,00 m²			4200,00 m²			100

INDICATORI URBANISTICI.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

DATE TEREN:

Suprafață teren nr.cad. 93539 = 8106,00mp

Suprafață teren nr.cad. 104575 = 4200,00mp

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 % ; Sp=max.10%	Locuire = max 1,00 ; Sp=max.0,20;	Locuire - P+1E+M / P+2E Hmax.9,00m la cornișă; H max= 11,00 m Sp –P- max.3,00m

REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 320,00 mp, deschiderea minimă de 12,50m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00m față de limita cu drumul perpendicular pe cel din care se face accesul, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din acest drum și loturile nu se vor dezmembra ulterior;

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 3,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

Pentru lotul P1.4 propus pe terenul identificat cu nr. cad. 93539 se impune o retragere față de aliniament de 5,00m pentru accesul la dig în caz de nevoie.

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Accesul la dig în caz de nevoie prin terenul identificat cu nr. cad. 104575, se poate asigura prin intermediul aleilor pietonale din cadrul zonei spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a Municipiului existentă pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate, după extinderea rețelelor pe traseul acesteia pe o distanță de cca 75,00 m și pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin racordarea la rețeaua pentru evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat a Municipiului existentă pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate, după extinderea rețelelor pe traseul acesteia pe o distanță de cca 75,00 m și pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a Municipiului existentă pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate, după extinderea rețelelor pe traseul acesteia pe o distanță de cca 75,00 m și pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție

alimentare cu gaze naturale a Municipiului existentă pe strada Mateiaș din care se realizează accesul pe loturile studiate, după extinderea rețelelor pe traseul acestora pe o distanță de cca 75,00 m și pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a Municipiului, respectiv, prin centrală termică cu combustibili solizi (peleti), după caz.

AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxid de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație) vor fi suportate de Beneficiar.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregește și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată.

Consecințele economice, în special pe termen mediu și lung, asupra zonei vor fi pozitive prin:

- atragerea de locuitori, plătitori de taxe și impozite, populație tânără;
- îmbunătățirea calității fondului construit și eliminarea disfuncției a unor terenuri neîngrijite și părăsite, cu vegetație spontană neîngrijită prin crearea unui spațiu pentru locuire, plăcut;
- reglementarea unei zone din localitate, conform legislației în vigoare;
- stabilirea de noi trasee de drum și, implicit, extinderea rețelelor edilitare pentru această zonă, înaintea emiterii Autorizațiilor de construire pentru loturile propuse;
- posibilitatea creării unui parteneriat public – privat pentru implementarea reglementărilor stabilite prin PUZ;
- revitalizarea contextului urban în care este situată.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și zonelor funcționale din proximitate.

întocmit

coordonator urbanism

urb. mast.

urb. dpl.