

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE

Amplasament: Loc Grosi, intravilan str. Dumbravei, nr.FN, jud. Maramures.

Beneficiari: CUPCEA IOAN si sotia CUPCEA LARISA, SIMA BIANCA
HERMINA si sotul MIJNSBERGEN HARMEN JAN JACOBUS

Proiectant general: ARHITECH CREATIVE SOLUTIONS SRL - D

Coordonator urbanism: Urb. Stoia Horea

Data elaborarii: iulie 2022

1.2. Obiectul lucrării.

Solicitări ale temei program

Scopul principal al proiectului este parcelarea unui teren pentru construirea de locuinte individuale de tip urban

Obiectivele urmărite în cadrul P.U.Z. sunt:

Stabilirea condițiilor de parcelare și retragerile noilor construcții față de vecinătăți.

Stabilirea tramei stradale noi propuse pentru accesul la parcele .

Prezentul PUZ a fost solicitat de către investitori privați cu scopul lotizării terenului in parcele pentru construirea de locuințe individuale.

Terenurile care au generat PUZ sunt in suprafata totala de 6.000 mp si sunt formate din 2 loturi astfel: CAD 53408 (S teren = 3.000 mp) si CAD 53750 (S teren = 3.000 mp)

Conform P.U.G. al comunei Grosi, terenul studiat se află amplasat în intravilan in zona **LM4 – Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea maxima de P+2 realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborarea PUZ, PUD** . Terenul se învecinează pe 3 laturi (sud est și vest) cu **Zona LM4**.

Zona studiată în PUZ va cuprinde parcelele beneficiarilor in suprafata totala de 6.000 mp. Pentru reglementarea terenului studiat se va studia **UTR LM4 – Subzona locuintelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, avand inaltimea maxima de P+2 realizate in urma unor parcelari de terenuri, cu interdictie de construire pana la elaborarea PUZ, PUD** din cadrul PUG actual com. Grosi

1.3. Surse documentare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

PUG al comunei Grosi aprobat

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu volumetric

Documentatie topografică

Studiu Geotehnic

Certificat de urbanism nr. 31 din 04.03.2022

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

În comuna Grosi predomina o cerere pentru construirea de locuinte individuale.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află amplasat în intravilanul comunei Grosi, pe strada Dumbravei

Relaționarea zonei cu localitate

Vecinătățile terenului care a generat PUZ sunt următoarele:

- la sud** – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- la vest** – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- la est** – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice
- la nord** – strada Dumbravei

Terenul este prevăzut partial cu utilități . Strada Dumbravei din vecinatatea sudica a zonei este prevazuta cu utilitati de alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica. Amplasamentul studiat este liber de constructii .

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

Accesul la parcelă se realizează din strada Dumbravei, pe latura nordica.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor de pe terenul studiat, care a generat PUZ, sunt locuințe individuale. Terenul este liber de construcții.

Relaționări între funcțiuni

Relația funcțiunii zonei studiate (LM4) cu vecinătățile (LM4) - Subzona locuințelor individuale cu regim izolat sau cuplat de construire, având înălțimea max. P+2 – realizate în urma unor parcelari de terenuri) este compatibilă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei învecinate cu fond construit este în proporție de 35 % și constă în locuințe individuale și anexe pentru depozitare.

Terenul studiat, care a generat PUZ nu este prevăzut cu construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Aspecte calitative ale fondului construit din vecinătatea terenului studiat se caracterizează prin construcții noi, realizate într-o manieră arhitecturală de tip urban cu finisaje moderne, cu regim de înălțime P, P+1 și regim de construire izolat.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine este satisfăcătoare. Terenul se află amplasat la o distanță de aproximativ 500 m de centrul comunei Grosi.

Asigurarea cu spații verzi.

În prezent terenul care a generat PUZ nu dispune de spații verzi amenajate

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pe terenul studiat și în vecinătatea acestuia nu au fost semnalate riscuri naturale incompatibile cu funcțiunea de locuire.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt:

Lipsă de:

- Amenajare circulație carosabilă și pietonală în incintă.
- Lipsa utilitatilor pentru parcelele noi formate

2.6. Echiparea edilitară

În ce privește echiparea edilitară strada Dumbrovei este prevăzută cu rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale,

Principalele disfuncționalități:

- Nu au fost semnalate disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat nu prezintă probleme de mediu.

Relația cadru natural – cadrul construit .

Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții este aproximativ 35%. Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto este impermeabilizat prin platforme din beton .

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu au fost evidențiate imobile și terenuri cu valoare de patrimoniu care necesită a fi protejate. Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice. Terenul nu este inclus în zonă protejată sau de protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zonă nu a fost identificat elemente cu potențial balnear și turistic care ar putea fi valorificate.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. ZONAL PENTRU PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUINTE INDIVIDUALE”.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Elementele majore ale temei de proiectare urmăresc următoarele:

- parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale de tip urban.
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale din strada Dumbravei la parcelele noi propuse; Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zone luate în studiu au fost următoarele:
- Suprafața zonei STUDIAȚE/ REGLEMENTATE va cuprinde: suprafața de teren aferentă parcelelor care au generat prezentul P.U.Z. (S totală= 6.000 mp) formată din parcelele cu nr. CAD 53750 (S teren = 3.000 mp) , CAD 53408 (S teren = 3.000 mp) .
- se vor respecta zonele de protecție și/sau siguranță generate de obiectivele învecinate, conform avizelor administratorilor acestora (drumul local, rețeaua de energie electrică,

rețeaua de gaze naturale, etc.).

- indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime).

UTR: Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare;

Regimul de construire: izolat;

Rh maxim = P+2;

POT maxim = 35%,

CUT maxim = 0,7;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Studiu geotehnic

Documentație topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată. Conform ridicării topografice, terenul inclinat. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul adiacent unei zone cu funcțiuni similare celor propuse, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea accesului pe amplasament

Drumul nou propus care va asigura accesul la parcelele noi formate va avea ampriza de minim 7,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 6.00 m lățime și 1 trotuar pe o

parte a părții carosabile cu lățimea de 1.00 m. Toate razele de curbura vor fi de minim 6,00 m.

Asigurarea accesului în interiorul amplasamentului

Accesul la parcare va fi asigurat printr-un drum cu ampriza de minim 7,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 6.00 m lățime și 1 trotuar pe o parte a părții carosabile cu lățimea de 1.00 m

3.5. Rezolvarea principalelor disfuncționalități semnalate în zonă:

- Asigurarea accesului la parcele se va realiza prin intermediul unui drum cu ampriza de 7.00 m din care parte carosabila de 6.00 m și trotuar de 1.00 m

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

3.6.1. UTR LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- structuri de primire turistică, pensiuni , restaurante dacă sunt asigurate locurile de parcare necesare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- gradinite cu condiția asigurării spațiului verde necesar funcțiunii.
- scuaruri publice.
- spații verzi publice
- mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
- amenajări descoperite pentru practicarea sportului
- unități de alimentație publică care deservește o anumită zonă
- cai de acces carosabile și pietonale.
- parcuri la sol, garaje, imprejmuiți.
- anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor
- activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activități care se desfășoară în întregime sau parțial în clădiri care nu generează emisii poluante și poluare fonică;
- dezvoltarea infrastructurii de transport și edilitare;

- suprafețe de parcare pentru vizitatori, accese auto,

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- spații comerciale cu specific alimentar, farmacii cu suprafața desfășurată de maxim 500 mp care nu generează trafic intens și poluare fonică.
- birouri, servicii profesionale care prin activitatea lor nu generează poluare fonică în zonă și nu generează trafic intens (servicii financiare, medicale etc.) cu suprafața desfășurată de maxim 500 mp

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități poluante;
- anexe pentru creșterea animalelor.
- depozite materiale de construcții
- depozite en gros
- spalatorii auto și alte activități care implică trafic auto intens
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții
- Suprafața minimă a parcelei = 400 m
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
 - frontul la strada va fi de minim 15 m lățime

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul stradal nu va depăși 3,50 m din axul drumurilor noi propuse .
- Alinierea construcțiilor nu va depăși 9,50 m din axul drumurilor noi propuse sau 6 .00 m fata de frontul stradal . Frontul stradal va fi la o distanta de minim 3.50 m fata de axul drumului nou propus (parte carosabila+trotuar)

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerile fata de limitele laterale vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3.00 m,
- *distanta dintre doua locuinte de pe parcele diferite va fi egala cu inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte. Astfel pentru o inaltime la cornisa de maxim 6.00 m distanta dintre doua locuinte de pe parcele diferite va fi de minim 6.00 m*
- Retragerile fata de limitele posterioare vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 5.00 m

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile se vor amplasa unele față de celelalte pe aceeași parcelă la o distanță de minim 6.00 m. Distanța se poate mări în funcție de gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse. Se vor respecta distanțele minime între clădiri conform „Normativ de siguranță la foc al construcțiilor P118-99”.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcare va fi asigurat printr-un drum cu ampriza de minim 7,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 6.00 m lățime și 1 trotuar pe o parte a părții carosabile cu lățimea de 1.00 m. Drumul nou propus care va asigura accesul la parcele va fi prevăzut la capăt cu zona de întoarcere. Aceasta zona de întoarcere se va desființa în etapa în care drumul se va racorda la drumul propus în PUG comuna Grosi, de pe latura sudică a parcelei

Art. 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor. Pentru fiecare lot se va asigura o platformă pentru 2 locuri de parcare/ unitate locativă

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis va fi P+1

Pentru P+1 înălțimea la streășină va fi maxim 6,00 m , iar inaltimea la coama nu va depasi 9,00 m .

Pentru P inaltimea la streasina va fi 4.00 m , iar la coama nu va depasi 7.00 m.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- în zona de intersecție a două laturi de clădire perpendiculare una pe cealaltă, golurile vor fi realizate astfel încât să se asigure o distanță de minim 3,00 m între ferestrele noi formate de pe laturile opuse pentru evitarea propagării focului în caz de incendiu. .

-la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se recomanda culoarea predominata a fatadelor sa fie alb, bej, ocru iar accentele vor fi culori gri antracit, placaj lemn , placaj piatra culoare natur sau gri antracit. Se vor evita materialele lucioase care favorizeaza orbirea. Invelitoarea se recomanda a fi din tigla ceramica sau beton culoare caramiziu gri antracit sau maro -brun. Se vor evita culorile stridente pe acoperis (albastru, rosu, bordo –visiniu, argintiu)

-la proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră,) - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general

al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn fier forjat, sticla; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei

- Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic culoare gri antracit sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Parcările propuse vor putea fi acoperite cu structuri ușoare din lemn sau melat cu învelitoare din plexiglas sau policarbonat opac sau transparent , tablă fălțuită culoare gri antracit sau învelitoare bituminoasa de tip tegola culoare maro sau gri antracit.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente, cu obligativitatea de a fi dezvoltate în funcție de necesitățile de locuire ; alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale,
- apele meteorice vor fi dirijate prin și rigole închise spre emisar;
- pentru parcaje, circulații și platforme se va asigura preepurarea apelor uzate prin amplasarea unor deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi
- colectarea deșeurilor menajere se va face individual pentru fiecare lot în parte pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a comunei Grosi . Se recomandă montarea îngropată a puștelor pentru colectarea deșeurilor menajere. Colectarea deșeurilor se va face selectiv .
- unde este justificat se pot utiliza panouri solare și sisteme fotovoltaice de producere a energiei.

Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafețele parcelelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu vegetatie de înaltime medie formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetatie de înaltime medie la fiecare 50 mp;

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 2.20 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.30 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi parțial opace (în dreptul curților) și de maxim 2,00 m înălțime.

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

- **P.O.T. 35%.**

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **CUT maxim = 0,7 (P+1)mp ADC/mp teren**

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare localizate pe strada Dumbravei se vor extinde pe amplasamentul studiat pentru a deservi toate parcelele noi propuse .

Alimentarea cu apă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, întreținerea spațiilor verzi propuse și alimentarea cișmelelor pentru băut apă amplasate în perimetrul locurilor de joacă pentru copii. Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona carosabilă conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă. Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita de proprietate. În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, rețeaua de distribuție apă potabilă se va echipa cu hiranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm dispuși la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s și o presiune minimă de 7,00 mCA. Se vor asigura 2 hidranți exteriori amplasați conform planului de situație.

Canalizare menajeră

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate și evacuate în canalizarea menajeră existentă în apropiere, pe strada Dumbravei. Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la grupurile sanitare și bucătăriile unităților locative propuse din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice.

Canalizare pluvială

Colectarea apelor pluviale de pe aleile auto și pietonale din incintă se va face prin rigole închise, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține

materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse. Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu pentru o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran. Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse

Stingere incendiu

În incinta amplasamentului se vor amplasa hidranți de incendiu stradali DN 80mm supraterani montați în zona verde care vor asigura un debit de 5,00 l/s la o presiune de 7,00 mCA conform P118-2013 și care vor fi racordați la rețeaua de distribuție propusă.

Numărul de hidranți a fost dimensionat astfel :

- 2 hidranți amplasați de-a lungul drumului propus la o distanță de 60 m unul față de celălalt.

Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua pentru alimentare cu energie electrică va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Dumbravei. Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua pentru alimentare cu gaze naturale va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Dumbravei.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Gospodăria comunală

Colectarea deșeurilor menajere se va face individual pentru fiecare lot în parte pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a comunei Grosi . Colectarea deșeurilor se va face selectiv.

3.8. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din comuna Grosi.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu strada Dumbravei având în prezent un trafic mediu, dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare publică, prin rețeaua comunei Grosi.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se are în vedere realizarea de conducte interioare iar apoi aceste ape fecaloid menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare menajeră a comunei Grosi localizată pe strada Dumbravei.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponie. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi de tipul

- spații verzi private , gradini de fațadă amenajate pe terenul rămas liber distribuit fiecărei unități locative în parte

Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din fiecare lot pe care vor fi amplasate locuinte individuale

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul studiat nu se află amplasat în zonă cu valoare de patrimoniu

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin plan urbanistic zonal

Categoriile de costuri care vor fi suportate de catre investitorul privat.

Investitorul va suporta cheltuielile pentru amenajarea aleilor auto si pietonale aflate in perimetrul proprietatii private care a stat la baza elaborarii PUZ , Investitorul va suporta costul asigurarii utilitațiilor de la limita de proprietate cu strada Dumbravei până la obiectivele propuse .

Categoriile de costuri care vor fi suportate de catre autoritatea publică locală

Autoritatea publică locală va suporta cheltuielile cu modernizarea drumurilor existente si asigurarea utilitatilor lipsa pe strada Dumbravei

3.10. Bilant teritorial

| BILANT TERITORIAL | existent | | propus | |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | mp | % | mp | % |
| Specificare | | | | |
| Constructii | 0.00 | 0.00% | 2,100.00 | 35.00% |
| Drumuri | 0.00 | 0.00% | 904.00 | 15.07% |
| Terase de incinta | 0.00 | 0.00% | 1,196.00 | 19.93% |
| Spatiu verde privat persoane fizice | 6,000.00 | 100.00% | 1,800.00 | 30.00% |
| Total | 6,000.00 | 100.00% | 6,000.00 | 100.00% |

INTOCMIT

Arh . Tămîian Camelia

