



BORDEROU GENERAL PUZ

1. Piese scrise:

- **MEMORIU TEHNIC GENERAL**
- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

2. Piese desenate:

A01. PLAN DE INCADRARE IN PUG SI GOOGLE MAPS

A02. SITUATIE EXISTENTA

A03. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

A04. REGLEMENTARI: PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA

A05. REGLEMENTARI:ECHIPARE EDILITARA

A06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A07. PROFILE PROPUSE

A08. FOTOGRAFII ZONA AMPLASAMENT

A09. STUDIU DE INTEGRARE IN ARHITECTURA SPECIFICA LOCALA

A10. STUDIU DE INTEGRARE IN ARHITECTURA SPECIFICA LOCALA - TIPOLOGII

A11. ILUSTRARE URBANISTICA



ratiu

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOASTERE

- Denumirea obiectivului de investitii

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TEREN IN 3 LOTURI

- Amplasament

com. Cojocna, nr cad 51422, jud Cluj

- Beneficiar

LAPUSAN GHEORGHE

- Proiectant

PROIECTANT ARHITECTURA: ratiu - BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

Str. P. Ispirescu, nr. 14, Bistrita, jud. BN

- Faza PUZ

I.2 OBIECTUL LUCRARI

- Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, prin prezentul proiect urbanistic se dorește:

- trecerea suprafeței de teren studiate, cu suprafață de 3150 mp, propusa a fi impartita in 3 loturi, în intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

- stabilirea reglementarilor privind modul de ocupare a parcelelor, organizarea circulatiilor, asigurarea utilitatilor in vederea functionarii investitiei conform legislatiei in vigoare

Obiectul proiectului il constituie parcelarea terenului in 3 loturi in vederea construirii pe fiecare lot propus a unei locuinte unifamiliale cu amenajarile exterioare aferente.

Intentia beneficiarului este de a realiza un Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea construirii locuintelor unifamiliale in intravilanul satului Cara. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al comunei Cojocna, sat Cara.

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile



urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

In cazul de fata prezentul plan urbanistic este intocmit pentru:

- a se stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare al terenului, retragerea fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. Se propune introducerea terenului in intravilan in UTR L, subzona Lp* – locuinte propuse.

In acest sens, s-a obtinut certificatul de urbanism nr 823 din 22.06.2022, s-au obtinut avize si Avizul de Oportunitate nr 156/12.12.2022.

Tema de proiectare intocmita in directa corelare cu Avizul de Oportunitate stabileste principalele reglementari de fond ce trebuie luate in considerare la elaborarea PUZ-ului:

- Crearea bazei legale pentru eliberarea Autorizatiei de Construire pe terenul care face obiectul PUZ-ului
- Stabilirea functiunii zonei – Zona de implementare a constructiilor
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei si a categoriilor de interventii necesare
- Amplasarea constructiilor – mobilare urbanistica
- Stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate, precizarea regimului de inaltime maxim si a indicatorilor privind utilizarea terenului (POT si CUT)
- Realizarea acceselor carosabile si pietonale in incinta
- Asigurarea spatiilor verzi si plantate
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei studiate
- Detalierea formei de proprietate a terenurilor – regim juridic si circulatia terenurilor
- Respectarea cu strictete a prevederilor tuturor acordurilor si avizelor obtinute in cadrul PUZ-ului

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

Terenul in suprafata de **3150 mp** are numarul cadastral 51422 si se afla situat în UAT Cojocna fiind in proprietatea lui Lapusan Gheorghe si sotiei Angela. Atat in extrasul CF 51422 cat si in PUG-ul comunei Cojocna acesta este situat in extravilan.

În prezent amplasamentul este liber de constructii si este imprejmuit pe latura de nord cu gard de plasa. Pe amplasament exista retele aeriene electrice si de telefonie si retele subterane de alimentare cu apa.

Țesutul construit în zonă este unul relativ încheiat, în imediata vecinătate fiind edificate locuințe individuale – P, P+E, P+M, acestea avand retragerile fata de aliniament intre 18 si 22m.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Aceasta documentatie se elaboreaza în conformitate cu Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea lucrarilor de constructii, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicata, (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism + Ordinul



MLPAT Nr.21//2000(Ghid cuprinzind precizari,detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism de catre consiliile locale), HGR 59/1999, Ordinul MLPAT 13/N/10.03.1999 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 precum si Legea apelor nr.107/96 cu completarile ulterioare, Ord.nr.125/1996 al M.A.P.P.M., Legea Protectiei Mediului nr.137/95, H.G.nr.930/2005 - privind marimea zonelor de protectie sanitara, H.G. 1076/2004 si Ord. M.S. nr 119/2014, etc.

Documentatia a fost corelata cu prevederile PUG comuna Cojocna.

Planul Urbanistic Zonal intocmit are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru zona studiata, prin care se demonstreaza ca in zona studiata, pe parcelele proprietate privata, exista posibilitatea asigurarii in conformitate cu toate legile si normativele, conditiile optime, necesare amplasarii, dimensionarii, conformarii, servirii edilitare, realizarii constructiilor si amenajarilor aferente (accese carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi etc.) in corelare cu vecinatatile.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Date cu privire la evoluția zonei si cacteristici semnificative:

Zona studiată nu este cuprinsă în Reglementarile Planului Urbanistic General al comunei fiind situată în extravilanul localității Cara, având destinația actuală de faneata. Terenul are forma unui poligon cu patru laturi avand o latura scurta front spre drumul de acces, DJ 161A. Avand in vedere faptul ca in vecinatate exista parcele construite cu case unifamiliale, se considera oportuna investitia in vederea asigurarii unui front construit omogen.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Implementarea acestei investitii va însemna extinderea zonei cu destinatie de locuire de-a lungul DJ 161A și va permite, in timp, amenajarea de spații avand alte functiuni complementare cum ar fi: case de vacanta, pensiuni, agrement si implicit cresterea atractivitatii regiunii.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. Poziționarea față de intravilanul localității

Terenul analizat se află în partea de nord-est a localitatii Cara, în extravilanul acesteia, la circa 500m de limita intravilanului, având destinația actuală de faneata. În vecinătatea zonei exista o serie de locuințe construite fara a se cunoaste regimul lor juridic.

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul se află la circa 1500m de centrul localitatii, avand acces direct din DJ161A.



ratiu

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este situat pe versantul sud-vestic al formațiunii deluroase ce delimitează drumul de legătură între Apahida și Cojocna. Terenul are forma aproximativ dreptunghiulară, cu acces din drum pe latura sud-vestică a parcelelor propuse, având o declivitate mică ascendentă pe direcția sud-vest/ nord-est. Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel în adâncimea parcelei, zona adiacentă accesului din DJ 161A fiind cu o declivitate mică. Terenul are o pantă ascendentă de la drum spre limita posterioară. Cadrul natural pitoresc al zonei constând în platoul străjuit de dealuri constituie un mediu propice amenajării investiției și creării unei ambianțe primitoare în mijlocul naturii.

Perimetrul cercetat nu prezintă semne de alunecare. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. În urma efectuării studiului geotehnic și având în vedere stratificația terenului și caracteristicile sale mecanice, rezulta că terenul are condiții geotehnice bune de fundare, în special sub cota de 1.20 m, în stratul de argilă, tare. Alte riscuri naturale nu se întrevad.

II.4 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind circulația în zonă, capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

Accesul la amplasament se face din DJ 161A prin intermediul unui podet cu lățimea de 4m. În secțiune transversală drumul prezintă elemente geometrice de gabarit ale unui drum județean cu 2 benzi de circulație de câte 3,00m fiecare. Drumul este încadrat de acostamente din balast cu lățime variabilă 0 – 1,00m. Pe această zonă scurgerea apelor de pe drum este colectată și dirijată pentru descărcare prin intermediul șanțurilor de pământ atât pe partea dreaptă, cât și pe partea stângă. Deverul drumului este tip acoperiș cu convertiri și supraînălțări în funcție de geometria drumului. La circa 130 m de accesul la teren se afla intersecția în T cu drumul ce duce spre satul Cara.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, amplasamentul este un teren liber de construcții cu destinație de fâneată.

b. Relaționări între funcțiuni

În prezent nu există altă funcțiune pe terenul studiat decât cea de fâneată.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent nu există fond construit pe terenul studiat.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Nu e cazul. În zona sunt clădiri cu destinația de locuințe familiale.

f. Asigurarea cu spații verzi

Zona reprezintă teren agricol, o zonă verde naturală.



ratiu

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale semnalate în zona.

h. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- lipsa utilitatilor în zona – canalizare

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității

În zonă nu există rețea de gaz. O rețea electrică de medie tensiune traversează zona în apropierea amplasamentului. Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza din rețeaua comună iar deversarea apelor menajere se va realiza în rețeaua de canalizare comună.

b. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:

- lipsa utilităților în zona – gaz

II.7 PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosită în principal agricolă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, apele pluviale de pe întreaga zonă se infiltrează în terenul natural.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

II.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

Prin avizul de oportunitate nr. 156 / 12.12.2022 Consiliul Județean Cluj a emis un aviz de principiu favorabil investiției cu condiția respectării prevederilor PUG Cojocna.



III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE Nu exista .

III.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. -ul nu face referire directa la zona studiata, dar afirma ca se poate construi cu conditia existentei unei documentatii de urbanism (PUZ) - aprobate.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

III.3.1 Relatiile cu formele de relief:

Comuna Cojocna este una dintre cele mai mari comune ale județului Cluj, fiind situată în partea de est a acestuia. Din punct de vedere geografic, este situată în partea de nord-vest a Câmpiei Transilvaniei, dominând colinele înalte cu altitudini cuprinse între 300-480 de metri. Din punct de vedere morfologic, ocupă zona de contact între Masivul deluros al Feleacului și Câmpia de coline înalte. Comuna Cojocna se învecinează la vest, nord-vest și nord cu comuna Apahida, la nord-est cu comuna Căianu, la est cu comunele Suatu și Frata, la sud cu comunele Aiton, Ceanu Mare și Ploscoș. Comuna are ca și centru de comună localitatea Cojocna, iar în componența sa intră și localitățile: Boj-Cătun; Boju; Cara; Huci; Iuriu de Câmpie; Moriști; Straja.

RELIEFUL

Relieful se prezintă sub forma unor coline despărțite de zone depresionare cu caracter monoton, lucru datorat constituției geologice a rocilor aflate în zonă. Energia reliefului este în jur de 200 de metri. Interfluviile sunt înguste și cu o orientare în general dirijată de cutele diapire. Văile domoale, cu pante reduse, au determinat înmlăștinarea terenului în multe locuri. Alunecări de teren se află sporadic în toată zona, pe întreg teritoriul comunei, unele dintre ele mai vechi, altele de dată recentă.

Masivul de sare se prezintă sub forma unui dom găuit cu suprafața externă ca o elipsă. Axa mare, cu lungimea de 3 km, are orientarea NV – SE, pe direcția fostelor saline romane de la poalele dealului Plopi. Masivul de sare se situează, în ansamblul său, într-un teren depresionar care reprezintă, de fapt, o veche zonă de confluență a unor pâraie, care astăzi, în cea mai mare parte sunt secate. Pârâul Coștiugului, cunoscut și sub denumirea de „Pârâul Sărat” este unul dintre cursurile de apă permanente rămase nesecate.

Instabilitatea se traduce prin fisurări sau crăpături în plan orizontal, care foarte de sunt astupate și nivelate de localnici. De asemenea, mișcările de teren sunt sesizate de localnici numai atunci când afectează casele sau anexele gospodărești ale acestora.

CLIMA

Climatul comunei este temperat continental, media anuală a temperaturii fiind de +9,6° C, cu un minim în ianuarie de -5° C, și un maxim în luna iulie/august de +20° C. Temperatura maximă absorbită poate atinge valori ce depășesc 34-35° C, iar cea a minimei absolute -35°



C. Precipitațiile medii anuale sunt de 866 mm. La Cojocna sunt în medie 98 de zile cu ploi, iar din acestea 21 de zile sunt cu ninsoare. Frecvența și viteza vântului se caracterizează prin canalizarea curenților prin valea ce străbate comuna.

Lunca largă și plată, marcată de cruste și eflorescențe saline, de la marginea estică a comunei Cojocna, conturează în subsol un masiv important de sare gemă. Pe suprafața ocupată de depozite tortoniene eroziunea a creat văi largi, acompaniate de numeroase izvoare sărate, platouri cu nămol sapropelic, sărături și vegetație halofită. Flora comunei Cojocna este influențată de prezența depozitelor salifere subterane, a lacurilor sărate, a microdepresiunilor, cât și a dolinelor erodate, care condiționează existența unei vegetații halofile mozaicale, conținând aproximativ 175 de specii.

RETEA HIDROLOGICA

Rețeaua hidrografică a zonei de interes este, în general, lipsită de o pânză subterană cu caracter continuu. Aceasta este prezentă sub formă de infiltrații, cu nivel piezometric ce urmărește forma reliefului. Fragmentarea reliefului a făcut ca apele freatice să se găsească la adâncimi mari. Acest fapt a dat posibilitatea exploatării zăcămintelor de sare până la adâncimi de 50 m, în fosta salină a lacului Durgău. Cele mai importante cursuri de apă sunt Pârâul Cojocna, Pârâul Sărat și Pârâul Cara. Apariția apei freatice a dus la inundarea salinei și la formarea ulterioară a lacului Durgău, lângă care este amenajat lacul Ștrand.

III.3.2. Construibilitatea si conditiile de fundare (Studiu Geotehnic)

Din punct de vedere topografic terenul prezintă diferențe de nivel în adâncimea parcelei, zona adiacenta accesului din DJ 161A fiind cu o declivitate mică. Terenul are o pantă ascendentă de la drum spre limita posterioară. Nu sunt observate alunecări de teren sau alte deranjamente.

Conform studiului geotehnic efectuat, succesiunea straturilor este următoarea:

Prin executarea sondajului și a coroborării datelor obținute cu cele cunoscute anterior, s-a pus în evidență următoarea succesiune litologică:

Nr. strat	Adâncimea (m)	Caracterizarea pământului din strat conform STAS 1243-83	Grosime (m)
1	0,00 – 0,30 m	Sol vegetal	0,30 m
2	-0,30 – 1,00 m	argilă nisipoasă, cafeniu închis, cu intercalații de gresii	0,70 m
3	-1,00 – 4,20 m	argilă, tare	3,20 m

Adâncimea finală: - 4,20 m.

Pânza de apă freatică nu a fost interceptată.

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare își modifică condițiile preliminare de încadrare.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuisme	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1



Zona seismică	Ag = 0.10 g	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	

Încadrarea pământurilor în categoria terenurilor medii s-a făcut datorită prezenței argilei, care prezintă umflări libere caracteristice pământurilor active, pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM). De aceea la proiectarea și execuția fundațiilor se va ține seama de normativul NE 0001-96 - "Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari".

Condiții de fundare

Pe baza datelor obținute, se recomandă următoarea adâncime de fundare:

O adâncime de fundare > de 1,20 m (față de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de argilă, tare (3), interceptat pe adâncimea forajului.

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională p_{conv} [kPa] pentru stratul de fundare cu argilă, tare (3), s-a stabilit, conform anexei B cuprinse în STAS 3300/2-85, pentru fundații continue având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de $D_f = 2.00$ m, ca fiind de 270 kPa. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de STAS 3300/2-85 punctul B.2.

Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limită de capacitate portantă, se vor avea în vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pământurile interceptate și redactate în fișa de foraj.

Recomandări și concluzii

- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
- Se recomandă construirea unui dren în partea de amonte, pentru a prelua apele pluvio-nivale de pe amplasament;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.



ratiu

BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

III.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Situația proiectată

Se propune trecerea suprafeței de teren în intravilan și împărțirea în 3 loturi în vederea construirii de locuințe unifamiliale precum și stabilirea reglementarilor privind modul de ocupare a parcelelor, organizarea circulațiilor, asigurarea utilităților în vederea funcționării investiției conform legislației în vigoare.

Proiectarea acceselor s-a făcut cu respectarea prevederilor STAS 863/85 și a Normativului 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice și a tuturor STAS-urilor și Normativelor conexe în vigoare.

Pentru accesul la parcelele propuse se vor amenaja două zone de acces din drumul județean. Pentru o parca (Lot 1) se propune acces individual, iar pentru celelalte două parcele (Lot 2 și Lot 3) acces comun.

Accesul la lotul 1 se realizează din drumul județean DJ 161A pe partea stângă la km 5+580 și are lățimea de 5m.

Accesul la loturile 2 și 3 este acces comun și se realizează din drumul județean DJ 161A pe partea stângă la km 5+600 și are lățimea de 9m.

Distanța minimă de la împrejmuire la axul drumului județean este 9,15m. Retragera construcțiilor de la axul drumului județean va fi de minim 30 m.

Implicații asupra traficului/ trafic generat de obiectiv

Pentru a dispune de o imagine de ansamblu asupra traficului de pe drumul județean din zona de influență a lucrării de față, se va face o estimare a traficului generat de obiectiv.

În incinta fiecărui lot se estimează accesul a maxim 1-2 autoturisme care intră și ies zilnic în/din incintă.

Traseul în plan

Accesele auto au lățimea de 5,0 m și 9,0m și sunt prevăzute cu dală de beton.

Autoturismele vor intra cu fața în incintă, vor parca, iar ieșirea se va face în drumul județean doar cu fața.

Prin natura investiției propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor în vigoare și anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism.

În incinta fiecărui lot sunt amenajate câte 2 locuri de parcare pentru autoturisme.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata va avea funcțiunea predominanta de locuire – prin PUZ se propune incadrarea terenului in UTR L- zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare, subzona Lp* - Locuinte propuse .

Conform temei de proiectare, prin prezentul proiect urbanistic se dorește:

- trecerea suprafeței de teren studiate, cu suprafață de 3150 mp, propusa a fi impartita in 3 loturi, în intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale.
- stabilirea reglementarilor privind modul de ocupare a parcelelor, organizarea circulațiilor, asigurarea utilitatilor in vederea functionarii investitiei conform legislatiei in vigoare

Obiectul proiectului il constituie parcelarea terenului in 3 loturi in vederea construirii pe



fiecare lot propus a unei locuinte unifamiliale cu amenajarile exterioare aferente.

Suprafata studiata va avea urmatoarele zone functionale:

- Cladiri de locuinte unifamiliale si functiuni complementare
- Spatii verzi - odihna , agrement si protectie
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Alte zone – Foisor, terase – destindere, socializare

Valorile indicilor POT si CUT au fost calculate pentru intreaga zona studiata, considerate ca si suprafata de referinta, pentru a identifica efectele edificarii unor constructii noi in zona si au fost:

BILANT TERITORIAL							
	EXISTENT		PROPOS				
ZONA	SUPR.	%	LOT 1	LOT 2	LOT 3	TOTAL	%
CONSTRUCTII	-	-	145 mp	145 mp	145 mp	435 mp	13.81 %
CIRCULATIE CAROSABILA + PARCARI	-	-	162 mp	162 mp	164 mp	488 mp	15.49 %
CIRCULATIE PIETONALA	-	-	63 mp	63 mp	63 mp	189 mp	6 %
SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	695 mp	681 mp	663 mp	2038 mp	64.70 %
FANEATA	3150 mp	100 %	-	-	-	-	-
TEREN	3150 mp	100 %	1064 mp	1051 mp	1035 mp	3150 mp	100 %
POT	0 %		13.63 %	13.80 %	14.01 %	13.81 %	
CUT	0		0.41	0.41	0.41	0.41	
POT maxim propus	0 %		30 %	30 %	30 %	30 %	
CUT maxim propus	0		0.90	0.90	0.90	0.90	

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la alinierea propusa prin plansa Reglementari. Obiectivele vor respecta alinierea generală a străzii, cu o retragere minima de 30,00 m fata de axul DJ161A.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Se interzice amplasarea cladirilor pe limitele de proprietate .

Obiectivele se vor retrage la o distanta egala cu jumatate din înălțimea la streșină/atic, dar nu mai puțin de 4 m fata de una din limitele laterale si 1 m fata de cealalta limita laterala, cu conditia sa fie perete doar cu ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre parcela vecină.

Obiectivele se vor retrage cu minim 5 m fata de limita de proprietate posterioara.



- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate în prezentul regulament.

Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeasi parcela se va face în asa fel încât sa nu fie umbrite spatiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturala, distanta dintre ele fiind minim jumătate din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai puțin de 3 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi subsol + parter + etaj .

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă / streșină, în punctul cel mai înalt (punctul având cea mai mare altitudine față de cota terenului amenajat aferent), nu va depăși 6m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor , masurata la coama acoperisului in punctul cel mai inalt nu va depasi 10 m.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Tinand cont de situatia existenta si de prevederile PUG, propunem urmatoarele :

III.6.1. - Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza din reseaua comunala, cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014, Cap. II.- Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor, precum si Hotarirea Guvernului nr. 101/87 - Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

Instalatia exterioara de apa , realizata dupa caminul de apometru se va executa cu conducta **PEHD Dn 40 mm** , montata in pamant , conform Normativelor in vigoare .Conductele vor fi din polietilena de inalta densitate, cele exterioare vor fi ingropate in pamint la adincimea de cca. 1,20 m .Distributia in incinta se va face in urma unui proiect de specialitate.

III.6.2. - Canalizarea menajera - Apele uzate menajere se vor deversa prin intermediul retelei de canalizare exterioare Dn (110 – 160) mm in reseaua comunala de canalizare in urma unui proiect de specialitate si cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014.

Reteaua de colectare a apelor pluviale

Apele meteorice colectate de pe acoperisul cladirilor se vor dirija in rigole deschise tipizate (colectarea se face direct din burlane prin camine de captare) .

Apele pluviale colectate de pe platforma de parcare auto si alea pietonala se vor colecta in doua rigole deschise si camin general de colectare prevazut cu conducta de refulare spre rigola drumului de acces.



Racordarea la retele edilitare cade in sarcina inițiatorului, pe cheltuiala lui iar solutia de racordare se va impune de catre detinatorii de utilitati.

III.6.3. - Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua electrica existenta . Alimentarea cu energie electrica se va face pe cheltuiala inițiatorului.

III.6.4. Telecomunicatii, in prima etapa nu se prevede extinderea liniilor de telecomunicatii fiind in voga telefonie mobila.

III.6.5. Alimentarea cu caldura incalzirea obiectivului propus se va realiza fie in varianta cu Centrala Termica proprie, folosind combustibil solid (lemnul) fie cu pompa de caldura aer-apa. Centrala va fi corespunzator amplasata si dimensionata, avand suprafata vitrata conformitate cu normativele in vigoare. Apa calda menajera pe timp de vara se va prepara cu panouri solare, corespunzator amplasate pe constructia propusa. Cazanul folosit pentru incalzire va corespunde atat standardelor Romane (colectia ISCIR), cat si standardelor U.E. privind eliminarea de noxe.

III.6.6. Gospodarie comunală: Colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide

Colectarea la locul de productie (precolectarea primara) a rezidurilor menajere se va face in recipiente (pubele) dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere, mentinute in buna stare, amplasate in spatii special amenajate (Platforma Gospodareasca) mentinute in conditii salubre; Respectind cu strictete Legea Mediului si OMS nr.119/2014, Cap. V - Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide, precum si Hotarirea Guvernului nr. 101/87 - Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara. Se prevede o platforma dalata cu pubele pentru colectare selectiva a deseurilor.

III.7 PROTECTIA MEDIULUI

1. Protectia calitatii apelor

- **sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;**

Nu sunt surse de poluanti pentru ape.

Apa utilizata este doar pentru grupurile sanitare si bucatarie. Apele pluviale rezultate de pe acoperisul imobilului se vor colecta prin instalatia de canalizare pluviala spre un camin de colectare care va deversa apele in rigola drumului judetean. Evacuarea apelor uzate se face prin intermediul racordarii cladirii la rețeaua de canalizare comunală. La amplasarea conductelor, la alegerea traseelor si a modului de montaj se va tine seama de recomandarile Normativului I9/1994 – "Normativ pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare". La proiectarea instalatiilor de canalizare a apelor uzate menajere se vor folosi tuburi si piese de canalizare din PVC.

- **statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute.**

Nu este cazul

2. Protectia aerului

- **sursele de poluanti pentru aer, poluanti;**

Prin natura investitiei, nu va fi afectat acest factor de mediu.



- **instalatiile pentru retinerea si dispersia poluantilor în atmosfera.**

Nu este cazul.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

- **sursele de zgomot si de vibratii;**

Prin natura investitiei, nu va fi afectat acest factor de mediu. Nivelul de zgomot la limita incintei societatii respecta STAS 6156-86 si STAS 10009-88 este de max 65 dB.

- **amenajarile si dotarile pentru protectia împotriva zgomotului si vibratiilor.**

Nu este cazul.

4. Protectia împotriva radiatiilor

- **sursele de radiatii;**

Prin natura investitiei, nu va fi afectat acest factor de mediu.

Nu se folosesc surse de radiatii sau materiale producatoare de radiatii.

- **amenajarile si dotarile pentru protectia împotriva radiatiilor.**

Nu este cazul.

Nu se utilizeaza substante radioactive si nu exista surse de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

- **sursele de poluanti pentru sol, subsol si ape freatic;**

Pe timpul realizarii lucrarilor la investitia propusa, precum si in timpul desfasurarii activitatii nu va fi afectat solul si subsolul amplasamentului.

Deseurile rezultate în timpul executiei lucrarilor se vor preda la societati specializate, autorizate pentru valorificarea/neutralizarea/depozitarea finala. Utilajele folosite pentru realizarea investitiei vor fi întretinute corespunzator, pentru evitarea scurgerilor accidentale de carburanti si lubrifianti. Prin natura si amploarea lor, lucrarile, operatiile, tehnologia, utilajele, materialele folosite pentru toata perioada de exploatare, nu sunt de natura sa induca degradarea solului din amplasamente sau din vecinatati. In zona studiata spre strada si celelalte zone laterale se vor realiza perdele de protectie sanitara formate din plantatii de talie medie. Din punct de vedere al amenajarilor exterioare in incinta, proiectul prevede lucrari minore de sistematizare verticala si realizarea de plantatii ca acoperitor de sol si plantatii cu gazon peisager din amestec de seminte obtinandu-se o zona verde de agrement si odihna.

- **lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului.**

Fata de cele prezente mai sus nu sunt necesare lucrari de protectie a solului si a subsolului.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

- **identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;**

Activitatea desfasurata nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice. In perioada de exploatare nu sunt generate emisii de poluanti atmosferici care sa influenteze componentele biologice din zona analizata.

- **lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate.**



Nu sunt necesare.

7. Protecția așezărilor umane și altor obiective de interes public

- **identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;**

Prin realizarea investiției, nu sunt afectate așezările umane și obiectivele de interes public. În zona de amplasament nu sunt situate monumente istorice sau arheologice. Nu sunt necesare lucrări pentru protecția așezărilor umane.

- **lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.**

Nu sunt necesare.

8. Gospodărirea deșeurilor

- **tipurile și cantitățile de deșuri de orice natură rezultate;**

a) în faza de realizare a investiției:

- deșuri de construcție, care se vor colecta pe spații special amenajate, cu respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare

- deșuri din excavare/săpături, care se vor reutiliza, iar surplusul se va transporta la o rampă de deșuri autorizată

- deșuri menajere și asimilate, care se vor colecta în pubele și vor fi transportate la o rampă de deșuri autorizată, prin intermediul unei firme de salubritate.

Deșurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor preda la societăți specializate, autorizate pentru valorificarea/neutralizarea/depozitarea finală.

b) în faza de exploatare:

Rezultă doar deșuri menajere și asimilate care se vor colecta în pubele și vor fi transportate la o rampă de deșuri autorizată, prin intermediul unei firme de salubritate.

Colectarea controlată a deșurilor solide, preponderent menajere se va face în pubele, dimensionate corespunzător în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile menajere, menținute în bună stare, în spații cu condiții salubre, amplasate la minim 10 m față de spațiile locuite.

- **modul de gospodărire a deșeurilor.**

Deșurile vor fi colectate selectiv și vor fi predate unităților specializate în vederea valorificării, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, aprobată prin Legea nr. 465/2001;

Se vor respecta prevederile Legii nr. 27/2007 privind aprobarea O.U.G. nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

Gospodărirea deșeurilor se va face cu:

- respectarea prevederilor O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări prin Legea nr. 515/2002;



- respectarea prevederilor H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, modificata prin H.G. nr. 210/2007;

- respectarea prevederilor H.G. nr. 1061/2008 privind transportul deseurilor periculoase si nepericuloase pe teritoriul Romaniei;

Producatorii si detinatorii de deseuri au obligatia sa asigure valorificarea sau eliminarea deseurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deseurilor proprii la unitati autorizate, în vederea valorificarii sau eliminarii acestora. Livrarea si primirea deseurilor se va face numai pe baza de contract, conform Legii nr. 426/2001, art. 21, alin.1;

Se interzice accesul de pe amplasament pe drumurile publice cu utilaje, masini de transport necuratare. Titularul activitatii are obligatia asigurarii cu instalatiile corespunzatoare acestui scop - instalatii de spalare si sistem colector de ape uzate;

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

- **substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si/sau produse;**

Lucrarile de intretinere si exploatare nu presupun utilizarea unor categorii de materiale care pot fi incadrate in categoria substantelor toxice si periculoase.

- **modul de gospodarire a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.**

Nu este cazul.

III.8 OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA propuse sunt:

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona:

- terenuri proprietate publica de interes judetean
- terenuri proprietate a persoanelor fizice si juridice.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (daca este cazul):

Nu este cazul

IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

- Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa a zonei, se inscrie in prevederile PUG, prescriptii generale - reglementari privind realizarea constructiilor in intravilanul localitatilor in subzona Lp*.



ratiu BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA

CIF: 25822260, tel: 0745/679394, email: ratiu.baa@gmail.com

- Realizarea obiectivului propus nu afecteaza in mod negativ cadrul natural existent, sau modul de viata al populatiei din zona ci asigura imbunatatirea confortului si al habitatului, conform specificului functiunilor din zona (locuire).
- Toate activitatile din zona vor respecta cu strictete normele si prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, Cap.1 - Norme de igiena; Cap.2 - Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa; Cap.4 - Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea rezidurilor lichide si Cap. 5 - Norme de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide;
- Rezolvarea circulației in zona studiata, prin amenajarea accesului carosabil si pietonal, precum si asigurarea necesarului de parcaje, creste gradul de confort si de dezvoltare a zonei;
- Fata de cele de mai sus consideram posibila si oportuna edificarea constructiilor in zona studiata, adapostind functiunea de locuire.

Intocmit

Arh Monica Ratiu

