secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța
all arhitectura
J13/906/2002 cod unic RO14536786 S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. ÎN SCOPUL PARCELĂRII ȘI REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE ȘI INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI CU NR. CAD. 103030, UAT AMZACEA, TARLA 14, PARCELA A59, LOT 1**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Comuna Amzacea
- Data elaborării: aprilie 2022
- Suprafața terenului studiat: 71 823 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 64 122 mp

1.2.

OBIECTUL LUCRĂRII Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cu număr cadastral: 103030 din UAT Amzacea, tarla 14, parcela A59, lot 1. Acesta aparține domeniului privat al Comunei Amzacea și este situat în extravilanul localității, conform extrasului de carte funciară, dar este prevăzut ca teren intravilan în P.U.G. aprobat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este

cuprins între străzile DS 225 și parcela A59 lot 2, cu număr cadastral 103031. Străzile menționate sunt încă neamenajate.

Obiectul lucrării constă în propunerea unei parcelări, precum și aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu cuprinde parcela reglementată în prezent prin P.U.G. Amzacea. Reglementările din P.U.G. aprobat nu corespund necesităților proprietarilor și trebuie actualizate din punctul de vedere al utilizării din punct de vedere funcțional a parcelei.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Comunei Amzacea;
- Regulamentul de Urbanism al Comunei Amzacea.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studii analitice și prospective;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de ing. Letu Andrei-Marius, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan urmează să fie admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

Suprafața totală a terenului studiat este de 71 823 mp. În prezent este alcătuit din terenuri agricole, neconstruite. Conform P.U.G. aprobat, este alcătuită din:

- zona unităților agicole;
- circulație carosabilă.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona unităților agricole	64 122	89,3
2	Zonă circulațiilor carosabile	7701	10,7
	TOTAL	71 823	100,0

2.1.2. Starea clădirilor

În zona studiată nu există construcții și circulații pietonale.

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile sunt agricole, situate în intravilanul localității, în imediata vecinătate a zonei construite.

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri destinate unităților agricole, dar și diverselor funcțiuni aprobate prin P.U.G. aprobat: industriale și de depozitare la nord, locuințe la sud-vest.

Conform planului urbanistic general, zona studiată are stipulată interdicție temporară de construire și este destinată unităților agricole.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în vestul localității, adiacent zonei construite, vetrei satului, ce se caracterizează printr-un parcelar neregulat, istoric dezvoltat organic, străbătut de un țesut stradal, la rândul său, neregulat.

Terenul studiat are formă aproximativ triunghiulară, cu două laturi lungi de câte cca. 405 metri lungime, unite pe vârful dinspre sud, și o latură scurtă cca. 330 de metri pe direcția E-V, aflată pe latura nordică a triunghiului.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu drum (stradă) DS225;
- la sud-est parcela cu nr. cad. 103031;
- la sud-vest cu drum (stradă) DS225.

Inventarul de coordonate al terenului ce a demarat P.U.Z. de față:

nr. pct.	X	Y
1	773060.2272	278443.4321
2	773228.4441	278814.3036
3	773219.7884	278812.8412
4	773217.7344	278845.8451
5	773141.2515	278826.2072
6	773042.9821	278824.9370
7	772903.1042	278802.4346
8	772912.7786	278778.0988
9	772937.5486	278722.6328
10	772949.6090	278695.6087
11	772989.9848	278603.1817
12	773012.9823	278549.6860
13	773039.2726	278490.7159

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobroge este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă cara a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat prin grija beneficiarului planului de față.

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația construcțiilor,

de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare, prin intermediul unei perne de deșeu de carieră. Nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit la foraje, fiind cunoscut faptul că se află sub adâncimea de 20-25 de metri.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Drumurile de exploatare existente sunt prevăzute a se transforma în străzi de categoria a III-a prin documentația de urbanism.

Accesibilitatea terenului studiat la rețeaua rutieră națională este directă, prin drumul DS 225 de la sud-vest, pe o distanță de cca. 160 metri până la DJ392, intersecția cu acesta fiind la distanță de cca. 1,2 km de DN38, spre est. Pe aceste drumuri, circulația se desfășoară pe ambele sensuri, câte un fir pe sens.

2.4.2. Transportul în comun

Pe DN38, circulă linii intrajudețene de transport în comun care leagă Municipiul Constanța de orașul Negru Vodă, stația aflându-se la distanță de cca. 550 de metri de amplasament.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are 71 823 mp și este constituit din domeniu public în procent de 10,7% și domeniu privat al comunei în procent de 89,3%. Nu există proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu există rețele de apă. Alimentarea cu apă se va realiza prin dezvoltarea unei rețele de distribuție a apei dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Pe amplasament nu există rețele de canalizare. Se va dezvolta o rețea proiectată corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică. În imediata vecinătate există rețele de electrice aeriene de transport de medie tensiune și de înaltă tensiune. Prin intermediul unei stații de transformare propuse, se va asigura alimentarea cu energie electrică pentru terenurile din zona studiată.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații Telekom s.a. și nici antene de comunicații.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile agricole situate în vecinătatea zonei locuite, fapt care generează disconfort prin poluarea aerului și poluare sonoră în periadele de campanie agricolă, emisia de polen, prezența animalelor sălbatice și a insectelor, precum și a stolurilor de păsări granivore. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă

va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se pot ridica săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale comunei.

Apele uzate menajere se vor colecteaza în fose septice, până la extinderea rețelei de canalizare. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producatoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- terenul este extravilan, agricol, conform extrasului de carte funciară, dar conform P.U.G. aprobat este intravilan, destinat unităților agricole;
- lipsa amenajării străzilor și a trotuarelor;
- prezența LEA de medie tensiune.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința primăriei Amzacea, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- conversia funcțională din zonă a unităților agricole în zonă de locuințe individuale și funcțiuni conexe, dat fiind faptul că, de la întocmirea P.U.G. în vigoare până acum nu a fost aplicată această reglementare, iar, la momentul prezent, cerința de terenuri pentru locuințe este mai mare decât cea pentru dezvoltări agicole în zonă;
- lotizarea parcelei aflate în zona de studiu, pentru reglementarea amplasării unor locuințe unifamiliale și funcțiunilor conexe;
- respectarea recomandărilor din Ghidul OAR - Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Dobrogea de sud;
- asigurarea unor terenuri necesare pentru utilități publice;
- crearea unor străzi amenajate, cu trotuare, în vederea asigurării accesului la fiecare din loturile create;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- dezvoltarea rețelelor edilitare.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. conversia funcțiunilor aprobate prin P.U.G. în vigoare cu funcțiuni de locuire și conexe: comerț și alimentație publică, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară.

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament etc;
- agrement: club, spații de joacă sau întruniri

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru loturile create este P+2E, eventual cu demisol sau subsol.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parter.

Se va reglementa de asemenea modalitatea de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Conform P.U.G. aprobat, terenul se află în zona de intravilan a localității și este cuprins în UTR 5, în zona de reglementare A - zona unităților agricole, cu interdicție de construire până la elaborarea unor P.U.Z. sau P.U.D.

<u>În această zonă sunt admise:</u>

- activități productive cu specific agricol: întreprinderi economice cu profil agricol; construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare; servicii compatibile funcțiunilor zonei;
- extinderi, renovări, modernizări;
- activități agricole fără poluarea mediului înconjurător.

<u>Cu condiționări se admit următoarele:</u>

- orice intervenții vor fi însoțite de avizul Ministerului Mediului, în scopul prevenirii problemelor de poluare;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei unde sunt amplasate.

<u>Este interzisă:</u>

- construirea până la elaborarea unor P.U.Z. sau P.U.D.

<u>Indicatorii urbanistici admiși prin P.U.G.:</u>

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, va fi conformă cu normele tehnologice specifice și se va stabili prin documentații de urbanism, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

P.O.T. maxim va fi stabilit prin studii de fezabilitate și va trebui să aibă avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

3.2.2. Prevederi ale P.U.G. preluate din zone echivalente pentru reglementarea propunerii

3.2.2.1. Pentru conversia funcțională a amplasamentului față de reglementările aprobate, pentru zona LM - rezidențială cu clădiri de tip rural, de la care putem prelua reglementările, avem următoarele prescripții:

<u>Funcțiune dominantă</u>: locuințe individuale sau de vacanță, P - P+2.

<u>Funcțiuni complementare:</u> instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accesuri pietonale, carosabile, parcaje.

<u>Utilizări permise</u>:

- locuințe individuale cuplate sau înșiruite maxim P+2;

- completări, modernizări, refaceri, extinderi până la maxim P+2;
- funcțiuni complementare locuințelor: comerț și servicii pentru nevoi zilnice, la parterul clădirilor sau independente;
- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Înălțimea construcțiilor: se va respecta o înălțime medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

P.O.T. maxim: conform art. 15 și anexei 2 din RGU, alin. 2.1.5. = 35%

3.2.2.2. Pentru conversia funcțională a amplasamentului față de reglementările aprobate, pentru zona IS - instituții publice și servicii de interes general, de la care putem prelua reglementările, avem următoarele prescripții:

Funcțiune dominantă: locuire.

Funcțiuni complementare: comerț, servicii, agrement.

Utilizări permise: unități administrative, financiar-bancare, de cultură, de învățământ, sanitare, de asistență socială, de cult, de turism și agrement, servicii profesionale, sociale, sau personale; modificări, renovări, completări, extinderi.

Regim de înălțime: conform art. 31 din RGU - se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate, fără ca difența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

P.O.T. maxim: conform art. 15 și anexei 2 din RGU, alin. 2.2. - diferă după funcțiune.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;

- protejarea mediului înconjurător;
- folosirea energiei alternative (energia solară).

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul comunei, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, în concordanța cu specificul local;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

Se propun:

Utilizări permise:

- locuire: locuințe individuale și semicolective;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament etc;
- agrement: club, spații de joacă sau întruniri

Înălțimea construcțiilor: max. P+1 pentru locuințe și maximum P+2 pentru alte funcțiuni sau funcțiuni mixte;

P.O.T. maxim: conform art. 15 și anexei 2 din RGU, alin. 2.1.5.

- 35% pentru locuințe
- 50% pentru comerț, servicii și agrement sau funcțiuni mixte

C.U.T. maxim:

- 0,7 pentru locuințe
- 1,5 pentru comerț, servicii și agrement sau funcțiuni mixte

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este nord-sud, pe strada DS225, care leagă zona, prin DJ 392, de rețeaua națională de drumuri.

Accesurile la obiective se vor face din străzile propuse, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de 1,5 metri lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile de servitute, sau pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele. Aceste alei vor avea lățimea minimă de 5,0 metri asigurată pentru carosabil.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe DN38. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Se va evita parcarea pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămane de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

3.4.4. Sistematizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, care nu depășește panta de 6%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

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

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **L** – zonă aferentă locuințelor P - P+1, cu funcțiuni complementare, în regim izolat**;**
- **M** – zonă mixtă de locuințe, comerț și servicii de interes general și agrement**;**
- **V** – zonă de spații verzi**;**
- circulații carosabile și pietonale și aliniamente plantate.

Prezentul P.U.Z. reglementează toate zonele menționate mai sus: **L, M, V** și circulații. Pentru **L** și **M** se asimilează reglementări din P.U.G. aprobat, iar pentru **V** și circulații, se asimilează pațial reglementări din P.U.G. aprobat.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	**L** – zonă aferentă locuințelor P - P+1, cu funcțiuni complementare	43315	60,3
2	**M** – zonă cu funcțiuni mixte (locuințe, dotări de cartier și de zonă de locuit, servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport) - P - P+2	3519	4,9
3	**V** - zonă de spații verzi	538	0,8
4	zonă circulații carosabile și pietonale și aliniament plantat	24451	34,0
	TOTAL	71823	100,0

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

L

– Rh max = P+1E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 8 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

M

– Rh max = P+2E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă.

V

– Rh max = P; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 4 metri de la cota finisajului trotuarului.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

L, M:

– construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri;

– este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții;

V

– construcțiile se vor retrage cu minim 3 metri de la aliniament, pentru amenajarea unei grădini de fațadă sau terase.

L, M, V

Față de limitele laterale, construcțiile se vor amplasa la minimum 2 metri față de limita laterală nord-vestică, iar față de limita laterală opusă se vor retrage cu minimum o distanță egală cu înălțimea la cornișă sau streașină.

Față de limita posterioară, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil, iar construcțiile ce depășesc înălțimea supraterană de 4 metri se vor retrage cu minimum o distanță egală cu înălțimea la cornișă sau streașină.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel:

- pentru **L**: P.O.T. maxim = **35%**
  C.U.T. maxim = **0,7**
- pentru **M**: P.O.T. maxim = **35%** locuințe, **50%** servicii, comerț, alimentație publică sau funcțiuni mixte
  C.U.T. maxim = **0,7** locuințe, **1,5** servicii, comerț, alimentație publică sau funcțiuni mixte
- pentru **V**: P.O.T. maxim = 5%
  C.U.T. maxim = 0,05

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat se identifică zone protejate ale rețelelor electrice:

- 16 m de la LEA de medie tensiune din partea vestică;
- 22 m de la LEA din partea sud-estică;

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică extinsă a R.A.J.A.. Până la extinderea rețelei se vor utiliza fose septice vidanjabile.

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.).

Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri existente se va face manual.

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul, la momentul actual, deoarece nu există rețea în localitate.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se pot amplasa, după necesități (de exemplu, în zone de funcțiuni destinate copiilor, spații verzi amenajate), în incinta proprietății sau în domeniul public și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

Se rezervă un spațiu destinat echipamentelor edilitare în zona nordică a terenului studiat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări, etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de minimum 30% din suprafața terenului, după caz.

Acestea vor fi amenajate la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă studiată	S spații verzi existente		S minime spații verzi estimate	
			mp	%	mp	%
1	**L** – zonă aferentă locuințelor	43315	0	0	8663	20
2	**M** – zonă cu funcțiuni mixte	3519	0	0	704	20
3	**V** - zonă de spații verzi	538	0	0	511	95
4	zonă circulații	24451	0	0	2119	8,7
	TOTAL	71823	0	0	11997	16,7

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize și diagnostic, farmacii, centre de întreținere și tratament, etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădinițe, centre educative;
- servicii publice: zonă de echipamente publice, servicii pentru populație, etc.;
- spații pentru agrement: cluburi, spații pentru întâlniri și evenimente;
- spații comerciale, inclusiv de alimentație publică;
- drumuri publice;
- spații verzi publice.

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat se află în prezent în domeniu privat al Comunei Amzacea în procent de 94,5% și în domeniu public în rest.

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, din suprafața de 64122 mp aflată în domeniul privat al Primăriei, o suprafață de **17217,5 mp** va trece din domeniul public a Comunei Amzacea în domeniu public, iar restul suprafeței, de **46904,5 mp**, va fi destinat trecerii în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nr. crt.	Tipul proprietății	Domeniu public al UAT	Domeniu privat al UAT	Propr. privată a persoanelor fizice și juridice	Total existent
1	Domeniu public al UAT	7701,0	0	0	7701,0
2	Domeniu privat al UAT	17217,5	0	46904,5	64 122,0
3	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	0	0	0	0
	Total propus	204918,5	0	46904,5	71823,0

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Amzacea;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- inserția funcțională și volumetrică;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi