

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- *DENUMIREA LUCRĂRII:*

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL “ ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN SUPRAFATA DE 7959 mp DIN SUPRAFATA TOTALA DE 9953 mp IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, CALE DE ACCES, COMUNA VINATORI, JUDETUL VRANCEA” în extravilanul si intravilanul COMUNEI VÂNĂTORI, T 50, P 210, JUD. VRANCEA.

- *BENEFICIARI:*

DIMA LAURENTIU CATALIN + MARIANA NICOLETA,
DIMA VIOREL + IOANA, GRIGORAS AUREL + NICOLETA,
BANITA EMIL VALENTIN + NICOLETA, HAGIU MARIAN +
PANAITE TINCA, CRISTIAN DANUT + ANDREEA GABRIELA,
DUMBRAVA COSTEL + GABRIELA, RADULESCU NICU + ALINA
GABRIELA, GEGEA GABRIEL VALENTIN + MIHAELA MONA,
BORCAN MIRCEA FLORIN + MIHAELA ALINA,
MUNTEANU ANDREEA ELENA

- *PROIECTANT:*

S.C. SEDONY CONST S.R.L.

Com. Maneciu, Jud. Prahova

- *DATA ELABORĂRII:*

2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în conformitate cu prevederile Certificatului de urbanism nr. 31 din 19.02.2018, emis de către Primaria comunei Vinatori.

Potrivit acestora, noul obiectiv se va putea realiza numai prin întocmirea unui P.U.Z., terenul studiat fiind proprietatea beneficiarilor, conform acte de proprietate atasate, motivat de introducerea în intravilanul comunei a suprafeței de teren de **7959,00 mp**, care în prezent are folosința de agricol și este situat în extravilan comuna Vânători, sat Vanatori, jud. Vrancea.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică, detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona, altele în afara P.U.G. cu regulamentul aferent, nu există.

Zona de amplasament face parte din extravilanul satului Vânători, comuna Vânători (teren arabil) și nu figurează în zona cu interdicție de construire.

Terenul în suprafață totală de **9 953,00 mp** are categoria de folosință arabil, și este alcătuit, conform acte anexate, din:

- **1 994 mp** teren arabil intravilan
 - **7 959 mp** teren arabil extravilan
- conform acte anexate.

Suprafața totală a terenului studiat este **9 953 mp** din care se atrage în intravilan **7 959 mp**.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent.

Beneficiarul a elaborat ridicarea topografică pentru terenul sus menționat și pentru zona adiacentă acestuia, precum și studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOSTAR CONSTRUCT S.R.L. Focșani.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul în prezent este liber de construcții și este amplasat la intrarea în localitatea Vânători.

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aparține beneficiarilor, conform contractelor de vânzare – cumpărare atasate.

3.2. VECINĂȚĂȚI

- la nord : Drum comunal 143 – pe un aliniament de 26,62 ml
- la sud : Drum exploatare - pe un aliniament de 26,13 ml
- la est : terenuri intravilan proprietati particulare - pe un aliniament de 384,08 ml.
- la vest : teren arabil si curti constructii proprietati particulare - pe un aliniament de 379,21 ml.

3.3. CARACTERUL ZONEI

În zona adiacentă propunerii de lotizare a terenului, P.U.G. prevede ca funcțiune dominantă zonă de locuințe și dotări complementare.

În zona adiacentă propunerii de atragere în intravilan a terenului, P.U.G. prevede ca funcțiune dominantă zonă de locuințe și dotări complementare.

➤ **Zona/zonă funcțională/ funcționale admise :**

Funcțiunea predominantă: **locuirea** compusă din:

- locuințe individuale de tip rural cu regim de înălțime: **P, P+M,P+1E**
- locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime **P, P+M,P+1E,P+1E+M**

Funcțiuni complementare:

- instituții și servicii publice, spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje etc.

➤ **Utilizări permise:**

- Unități productive, de depozitare și funcțiunile complementare acestora.

➤ **Utilizări interzise:**

- unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens, sau cu riscuri tehnologice sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

3.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona propusă pentru amplasare construcții de locuințe nu există fond construit.

3.5. SITUAȚIA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI GEOLOGICE

Din punct de vedere geomorfologic comuna Vânători, se află la limita nordică a Câmpiei Române.

Comuna Vânători se află în aria conului de dejecție comun al râurilor Siret și Putna care se interferează în acest perimetru.

Cotele absolute ale terenului au valori de 40 – 50 m.

Principalul emisar al apelor de precipitații în constituie râul Putna.

Din punct de vedere geologic formațiunile ce apar în această zonă sunt de vârstă cuaternară.

Formațiunile cuaternare sunt compuse predominant din formațiuni aluvionare combinate cu cele eoliene și conțin argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri în bază.

CARACTERISTICI CLIMATICE

Amplasamentul se află în zona cu adâncimi de îngheț de 0,90 m – STAS 6054/77.

Conform STAS 11100/1/93 terenul se încadrează în zona cu grad 9 de seismicitate.

Conform normativului P100/2013 amplasamentul se află în zona A seismică cu perioada de colț $T_c = 1,0$ sec. și coeficientul de seismicitate $a_g = 0,40$.

Încărcările date de zăpadă conform NP 112/2004 având IMR 50 ani are valori de 2,0 KN/mp.

Presiunea de referință a vântului NP 082/2004 pe interval de recurență de 50 ani este de 0,5 KPa.

LITOLOGIA

0,00 – 0,80 (0,90) m sol vegetal negru.

0,80 (0,90) – 2,00 m praf argilos - argilă prăfoasă galbenă, plastic vârtoasă, cu nodule de calcar, sensibil la umezire grupa A.

2,00 – 4,20 m praf nisipos, nisip mediu fin, cu îndesare medie – mică sensibil la umezire.

4,20 – 5,00 m argilă neagră (sol vegetal îngropat) tare.

5,00 – 6,00 m alternante de praf – praf argilos și praf nisipos, plastic consistent.

Nivelul apei subterane se află la 10-12 m.

CONCLUZII și RECOMANDĂRI

Amplasamentul terenului se află la intrarea în satul Vânători.

Pe amplasament terenul este plan, ușor înclinat și stabil.

Terenul este sensibil la umezire gr. A conf. Normativului P 7/2000.

Se va ridica cota terenului sistematizat. Construcțiile vor fi fundate direct. La proiectarea construcțiilor vor fi executate foraje pe fiecare amplasament pentru stabilirea adâncimii de fundare și a capacității portante a terenului.

3.6. CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul pietonal și carosabil la amplasament se va realiza din drumul comunal din partea de nord pe un drum de acces în indiviziune, ce va avea profilul și dimensiunile indicate în planșa de reglementări din P.U.Z.

Profilul transversal al străzii propuse sunt de categoria a III-a, cu două fire de circulație.

3.7. ECHIPARE EDILITARĂ

În vecinătatea terenurilor există rețea de alimentare cu energie electrică, aparținând domeniului public al primăriei.

În prezent pe teren nu sunt amplasate rețele pentru alimentarea cu apă și canalizare.

3.8. SPAȚII VERZI

Nu există spații verzi de utilitate publică amenajate.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

La elaborarea P.U.Z.-ului s-au avut în vedere următoarele:

- Prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/96 privind amplasarea locuințelor și a funcțiilor complementare;
- Prevederile P.U.G. comuna Vânători din zona adiacentă cu regulamentul aferent;
- Solicitățile beneficiarului prin tema program;
- Legea apelor 107/1996;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor;
- Legea 50/91 republicată cu modificările ulterioare;
- Studiul geotehnic anexat precum și prezentarea terenului prin ridicarea topografică.

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ PROGRAM

Conform temei program și a discuțiilor purtate cu beneficiarii se solicită atragerea terenului în intravilan, în vederea amplasării de locuințe individuale și realizare cale de acces.

4.2. FUNCȚIONALITATEA

S-a studiat situația existentă (teren liber) cu următoarele concluzii din punct de vedere urbanistic :

- reglementarea tehnică indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu Ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 art. 23 indică amplasarea noilor construcții de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente. În cazul de față zona este extravilan (adiacentă intravilan localitate Vânători) a cărei destinație se propune pentru schimbare din teren agricol extravilan în zonă pentru locuințe și dotări complementare, care conform ordinului menționat se poate realiza numai printr-un **plan urbanistic zonal**.

Conform avizului de oportunitate anexat și a planșei de reglementări urbanistice, se prevede un aliniament al construcțiilor:

-12,00 - fata de DC 143

-4,00-6,00 - fata de drumul de acces

Prin P.U.Z. s-a creat posibilitatea ca în perspectivă să se utilizeze cu maximum de oportunitate drumul creat pentru acces la noua propunere de atragere în intravilan, în acest sens indicându-se posibilitatea repetării atragerii în intravilan asemănătoare cu cea din P.U.Z.

Analizându-se prevederile PUG a comunei Vânători în zona de atragere în intravilan a amplasamentului, proiectul propune studierea întregii zone învecinate astfel:

- utilizarea drumului de exploatare agricolă existent în partea de sud a DC-143 propus la un profil carosabil de 7 m, astfel încât să fie preluată circulația în tot terenul învecinat DC-143.
- propunerea de introducere în intravilan într-o etapă viitoare, a întregii zone cuprinse între PUZ-ul studiat și PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, până la canalul de irigații, astfel încât în perspectivă să se creeze un ansamblu compact de studiere și amplasare de noi construcții.

Locuințele individuale se vor structura funcțional pe unul, două sau trei niveluri, fiecare locuință cuprinzând în principal: 1 cameră de zi, 1 bucatărie, 1 loc de luat masă, 2-3 dormitoare și grupuri sanitare la cerința beneficiarului.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din drumul comunal DC 143 existent, iar în zona propusă de atragere în intravilan drumul va avea profilul și dimensiunile indicate în planșa de reglementări din P.U.Z.

Profilul transversal al străzii propuse sunt de categoria a III-a, cu două fire de circulație.

4.4. REGIMUL DE ALINIERE

Fațadele vitrate ale construcției s-au proiectat numai spre est, sud și vest, pentru însorire și luminozitate.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Fațadele principale ale construcțiilor se vor proiecta cu un regim de aliniere de minim 4,00 m – 6,00 m pentru a se crea o zonă cu retageri variate față de stradă dar unitar prin zona verde ce trebuie creată și întreținută la aliniamentele și la fațadele principale. Regimul de înălțime maxim admis al zonei este de 15,00 m la coamă.

4.6. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL – mp.	Existent m²	%	Propus atragere în intravilan, mp	%
1- subzone locuinte	1535,00	15,42	7677,00	77,13
2- subzona circulații	459,00	4,61	1817,00	18,25
3- subzona spații verzi	0,00	0,00	459,00	4,62
4- subzona extravilan	7959,00	79,97	0,00	0,00
TOTAL	9953,0	100,00	10 948,00	100,00
<u>Numar loturi realizate</u>			15 loturi	
<u>Numar locuitori 3-4/fam</u>			45-60 locuitori	
<u>Spații verzi amenajate 2 mp/locuitor</u>	Necesar 120 mp		Propus 200 mp	

REGLEMENTARI

- a) procentul de ocupare al terenului
 - existent : P.O.T. = 0 (liber de construcții)
 - propus : P.O.T. = **35,00 %**

- b) coeficient de utilizare al terenului
 - existent : C.U.T. = 0 (liber de construcții)
 - propus : C.U.T. = **1,05**

4.7. PLASTICA ARHITECTURALĂ ȘI SISTEMUL CONSTRUCTIV

Prin P.U.Z.-ul prezentat, proiectantul apreciază că noul obiectiv se va înscrie corect în zona de locuințe existente, atât prin funcțiune cât și volumetrie.

În acest sens, locuințele individuale din zona studiată se propune a se realiza cu structură din beton armat, din lemn, metal sau mixt în funcție de solicitarea beneficiarului.

Regimul de înălțime va fi **P, P+M, P+1E, P+1E+M.**

Ca tratare a fațadelor se va introduce obligativitatea proiectării și execuției unor locuințe cu o volumetrie ce se încadrează în arhitectura românească (prisperu cu stâlpi de lemn prelucrat, etaj cu balcoane generoase, bine marcate pe fațade), șarpante din lemn cu învelitoare din tablă tip LINDAB, tablă zincată sau materiale ceramice.

Paleta de culori : se vor utiliza ca și culori albul, predominant crem, iar lemnul băițuit în culori naturale.

4.8. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

În prezent terenul este liber, având categoria de folosință arabil.

După executarea obiectivelor, amplasamentul va fi completat cu plantații de arbuști ornamentali, spații gazonate, în zona locuințelor și cu arbori de talie înaltă pe latura de nord-vest.

4.9. ÎMPREJMUIREA se va realiza utilizând ca materiale soclu din beton armat, stâlpi metalici sau beton armat cu plasă din sârmă, trame din fier forjat sau lemn, având o înălțime totală de 2,00 m.

4.10. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru toate utilitățile se vor realiza bransamente cu acordul furnizorilor de utilități.

Asigurarea cu utilități tehnico-edilitare se va realiza astfel :

- alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua existentă ;
- bransament apă rece potabilă din rețeaua proprie – puț forat cu hidrofor ;
- racord canalizare cu tuburi PVC 110 mm la rețeaua proprie – bazin septic betonat vidanjabil.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor sanitare din locuințele propuse se va face individual pentru fiecare lot in parte, de la rețeaua de apă proprie – puț forat cu hidrofor.

Evacuarea apelor se va realiza astfel :

- apa menajeră uzată provenită de la grupurile sanitare și bucătărie se va face în rețeaua proprie – bazin septic betonat vidanjabil.
- apa pluvială din zona spațiilor verzi se va infiltra în substrat.

Încălzirea spațiilor se va realiza cu radiatoare din oțel cu agent termic apă caldă, alimentate de la C.T. proprii care vor funcționa cu combustibil solid.

Ventilarea și înprospătarea aerului se va realiza atât natural prin ochiurile mobile ale ferestrelor, cât și mecanic (cu aer condiționat).

Temperaturile pot fi menținute constante datorită sistemului de protecție și izolație termică propus prin soluția de arhitectură – tâmplărie exterioară din profile de PVC cu rupere de punți termice și fonice + geam termopan.

Iluminatul natural se va realiza prin tâmplăria exterioară prevăzută cu geam colar, iar cel artificial cu corpuri de iluminat incandescent (spoturi) și fluorescent cu lămpi FIDA 1x20 W. corpurile de iluminat prevăzute în fiecare încăpere corespund nivelurilor de iluminare recomandate de CIE, în funcție de activitate (100 lx pentru spațiile de circulație, anexele social sanitare și 300 lx pentru celelalte încăperi).

Evacuarea deșeurilor solide.

Pentru locuinte deșeurile vor fi colectate individual in containere EUROPUBELE, fiind preluate pe baza unui contract cu întreprinderea specializata.

Izolatia termica, hidrofuluga si economia de energie.

Cladirile proiectate se incadreaza in grupa II cu regim normal de umiditate si temperatura.

Protectia termica necesara pe timp friguros a elementelor de inchidere, asigura in toate cazurile temperaturi pe suprafata elementului, mai mari decat temperatura punctului de roua.

Protectia impotriva zgomotului.

Izolarea acustica a unitatilor functionale impotriva zgomotului din spatiile adiacente, se asigura prin elemente de constructie. Astfel, peretii, plansele si pardoselile vor asigura indici de izolare la zgomot aerian si de impact, superioare valorilor de 51dB (atenuare) si de 60dB(impact). Pentru atingerea acestor parametri, cladirile de locuit vor avea inchidere exterioare realizate din:

- pereti din zidarie de caramida de 25 cm grosime, tencuieli pe ambele fete, avand masa totala de 500 kg/mp.

Tamplaria exterioara se va realiza din PVC sau aluminiu cu geam termopan.

In concluzie, elementele de inchidere ale cladirii asigura o estompare a nivelului fonic exterior de minim 40dB, rezultand de aici ca nivelul maxim al zgomotului exterior poate fi de 75dB ziua si de 65dB noaptea.

4.11. ÎNCADRAREA ÎN CONDIȚIILE DE MEDIU

Realizarea obiectivului pe terenul din zona studiată nu va afecta negativ particularitățile de mediu specifice zonei.

4.12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Soluția propusă, coordonată cu P.U.G. + R.L.U. avizat și aprobat anterior de către Consiliul comunei Vânători, cu concluziile studiului geotehnic, utilizează eficient terenul din punct de vedere urbanistic, creîndu-se un ansamblu armonios și arhitectural, contribuind împreună la integrarea acestuia în mediul înconjurător conform Legii nr. 50/91 (republicată în 1996) modificată și completată cu Legea nr. 453/2001, a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cât și Legii nr. 8/1997.

După avizarea și aprobarea P.U.Z. – ului, beneficiarul va putea trece la elaborarea proiectului în fază de D.T.A.C. și de execuție, cu avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism, de către un proiectant autorizat (conf. Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cât și L. 8/1997).

Întocmit,

Urb. Micioiu Gabriela